

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare n.92/13, promosso dai sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro il sig. Omissis, il Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Filomena Mari nominava Consulente Tecnico d'ufficio il sottoscritto **ing. Matteo Giraldi**, con studio in Apricena, via Piave n.25, il quale prestava giuramento nell'udienza del 01/07/2014.

Dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

- 1. CONTROLLI la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;**
- 2. PROVVEDI**l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore precedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:**
 - a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimati va i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- c. **all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali**, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione;
3. **REDIGA** quindi, in fascioletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- **l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
 - la **descrizione analitica** di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

- indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal **debitore** (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o **da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;** si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;
- i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

PER I VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

PER I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- eventuali difformità urbanistico-edilizie;
- eventuali difformità catastali;

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE, CONCERNENTI:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali cause in corso;
 - la **valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. e ed valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due **eventuali diverse** ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la **bonifica da eventuali** rifiuti siano **assunti** dalla procedura; b) **ovvero** siano lasciati interamente a carico **dell'acquirente**. In **particolare**, trattandosi **di immobile abusivo stabilisca** se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);
 - nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la **valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;
- 4. ALLEGHI**il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI** altresì **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio**

operazioni peritali);

5. **DEPOSITI** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;
6. **DEPOSITI** altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:
 - a. File contenente la perizia relativa al singolo lotto, **con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicaz.: Perizia);**
 - b. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: Planim.);
 - c. File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indic.: Foto);
7. **Fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico,** avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata **a/r,** depositando unitamente **alla** relazione la documentazione attestanti l'avvenuta comunicazione.
8. **DEPOSITI in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore.**
9. **INVII, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e allegghi all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii.**
10. **INTERVENGA** eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.
11. **Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore precedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.**

12. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
13. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che **l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte**, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
14. **Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata d'invio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d.p.r. 115/02 (t.u. spese di giustizia).**
15. Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio.
16. Autorizza, fin d'ora, il c.t.u. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante senza titolo opponibile ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il c.t.u. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso; Il Giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di € 400,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

1. PREMESSA

I sig.ri (entrambi creditori in misura diversa del sig. Omissis):

- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), nato il 23.03.1954 a Cagnano Varano ed ivi residente alla via Marconi n.16 e rappresentato da se medesimo, ha chiesto ed ottenuto l'atto di precetto di pagamento della somma di € 27.138,49, oltre spese di notifica nonché interessi via via maturandi sino all'effettivo soddisfo.
- Il sig. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), nato a Carpino il 01/05/1969 ed ivi residente alla via Casale n.8 e rappresentato dall'avv. [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) domiciliato allo Studio Legale [REDACTED] corso Madonna della Libera, n.102 – 71012 Rodi Garganico (FG), in virtù della sentenza n.501/09 emessa dal Giudice di Pace di Rodi Garganico in data 05/10/2009 con apposta formula esecutiva in data

02/02/2011, ha ottenuto di partecipare alla distribuzione del ricavato ed alla espropriazione in corso, della procedura esecutiva immobiliare n.92/13 per recuperare la somma di € 3.483,18 oltre interessi e spese successive.

In virtù del decreto ingiuntivo n.02/2008, emesso dal Tribunale di Lucera – Sezione distaccata di Rodi Garganico in data 12/01/2008, divenuto esecutivo il 11/03/2008, e notificato al debitore tramite raccomandata in data 13/04/2013, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucera, Sezione distaccata del Tribunale di Rodi Garganico, ha sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene di proprietà del sig. Omissis, nato a Carpino il 04/08/1950 - c.f. [REDACTED] ed residente ad Orsogna (CH) al corso Umberto I° n.4:

- a) *autorimessa al piano terra, Comune di Carpino, in catasto urbano al foglio 22 p.lla 573 sub 7, cat. C6 di mq.107;*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando ai rappresentanti legali dei creditori pignoranti e al debitore pignorato tramite raccomandata A/R in data 07/07/2014, la data del primo sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 14/07/2014.

Il giorno del sopralluogo, alle ore 11:30, erano presenti il signor Omissis (debitore), e il sottoscritto esperto. Gli altri soggetti precedentemente avvisati non erano presenti. In tale sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico dell'immobile identificato al foglio 22 p.lla 573 sub 7 del catasto urbano.

Alle ore 13:30, ho terminato il sopralluogo, riferendo che avrei avvisato tramite raccomandata con ricevuta di ritorno per l'accesso agli immobili occupati.

Dopo la stesura del verbale, il sig. Omissis, mi consegna una copia dell'atto del preliminare di vendita stipulato, il 05/03/2007, con la parte promissaria acquirente (i coniug [REDACTED]).

In data 14/07/2014, tramite PEC, veniva fatta richiesta al dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carpino (FG), geometra [REDACTED], della seguente documentazione:

- concessione Edilizia n.34/2001;
- variante in corso d'opera n. 03/2005 del 19/01/2005;
- certificato di ultimazione lavori;
- certificato di abitabilità o agibilità degli immobili;

In data 22/07/2014, mi veniva inviata tramite PEC, la documentazione richiestamancante dei grafici di progetto.

Tramite accordo telefonico con il dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Carpino, geometra [REDACTED], i grafici di progetto furono ritirati dallo scrivente, in data 30/07/2014.

In data 24/10/2014, il sottoscritto tramite il Centro Visure S.p.A. verifica le ispezioni ipotecarie prodotte dal creditore procedente, avv. [REDACTED] (All.D).

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Quesito n.1 - Storia Degli Immobili Pignorati Nell'ultimo Ventennio

Con riferimento alla documentazione prodotta dal creditore procedente e dalle ricerche fatte dallo scrivente, si evince che l'immobile oggetto del pignoramento è ubicato nel Comune di Carpino (FG), in via da denominarsi e fa parte di un fabbricato di quattro piani, realizzato dal sig. Omissis(debitore).

L'immobile è posto a quota -3,30 m (*si vedano foto e grafico allegati nel CD*).

In catasto urbano è identificati come:

- a) autorimessa al piano terra (quota -3,30 m), Comune di Carpino, in catasto urbano al foglio 22 p.lla 573 sub 7, cat. C6 di mq.107,00 e superficie lorda di mq. 119,00 con balcone di mq. 18,00 (*si vedano foto e grafico allegati nel CD*);

in particolare:

- **17/07/2013 - Tribunale di Lucera (FG) – Atto Giudiziario**
R.g. n.5821 - R.p. n.4698 – Trascrizione a favore del sig. [REDACTED], nato il 23/03/1954 a Cagnano Varano (FG) **contro** il sig. Omissis, nato il 04/08/1950 a Carpino (FG) – Atto Esecutivo o Cautelare del Pignoramento sugli immobili al foglio 22 - p.lla 573 sub 7, sub 8, sub 10 ex sub 9, sub 11 ex sub 9 per la quota pari ad 222,22/1000 proprietà per l'area e 1000/1000 per il diritto di proprietà superficaria;
- **23/05/2008 – Trib. di Lucera sez. di Rodi Garganico (FG) - Atto Giudiziario**
R.g. n.4605 - R.p. n.624 - Iscrizione a favore del sig. [REDACTED], nato il 23/03/1954 a Cagnano Varano (FG) **contro** il sig. Omissis, nato il 04/08/1950 a Carpino (FG).
Ipoteca Giudiziale del Decreto Ingiuntivo sugli immobili al foglio 22 - p.lla 573 sub 7, sub 8, sub 10 ex sub 9, sub 11 ex sub 9 per la quota pari ad 222,22/1000 proprietà per l'area e 1000/1000 per il diritto di proprietà superficaria;
- **26/05/2006 - Vieste (FG) – Atto Notarile Pubblico**
Notaio: dr. De Candia Pasquale
R.g. n.4162 - R.p. n.736 - Iscrizione a favore del Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo - Società Cooperativa per il diritto di

proprietà **contro**

- il sig. Omissis, nato il 04/08/1950 a Carpino (FG) per il diritto di proprietà e per la quota di 5/9 in regime di bene personale;
- la sig.ra [REDACTED] a Carpino (FG) per il diritto di proprietà e per la quota di 2/9 in regime di bene personale;
- la sig.ra [REDACTED] (FG) per il diritto di proprietà e per la quota di 2/9 in regime di bene personale;

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo sugli immobili al foglio 22 - p.lla 573 sub 4, sub 5.

● **13/11/2004 - San Severo (FG) – Ufficio del Registro - Atto per Causa di morte**

R.g. n.10838 - R.p. n.8308

Trascrizione a favore di:

- [REDACTED] a Carpino (FG) per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 su fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 1 cat.A3 abitazione di tipo economico; fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 4 cat.C2 magazzini e locali di deposito;
- Omissis, nato a Carpino il 04/08/1950 per il diritto di proprietà per la quota di 3/9 relativo al terreno al foglio 22 p.lla 447 di 434 centiare; terreno al foglio 30 p.lla 68 di 7302 centiare; terreno al foglio 44 p.lla 46 di 1 ettaro 4296 centiare; per la quota di 1/1 relativo al terreno al foglio 9 p.lla 81 di 3626 centiare, per la quota di 12/18 relativo al terreno al foglio 9 p.lla 22 di 3562 centiare;
- [REDACTED] Carpino per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 su fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 2 cat.A3 abitazione di tipo economico; fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 3 cat.C2 magazzini e locali di deposito;

contro

- [REDACTED], nata a Carpino il 17/04/1913 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 su fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 1 cat.A3 abitazione di tipo economico; fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 4 cat.C2 magazzini e locali di deposito; per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 su fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 2 cat.A3 abitazione di tipo economico; fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 3 cat.C2 magazzini e locali di deposito; per il diritto di proprietà per la quota di 3/9 relativo al terreno al foglio 22 p.lla 447 di 434 centiare; terreno al foglio 30 p.lla 68 di 7302 centiare; terreno al foglio 44 p.lla 46 di 1 ettaro 4296 centiare; terreno al foglio 44 p.lla 46 di 1 ettaro 4296 centiare; per la quota di 1/1

relativo al terreno al foglio 9 p.lla 81 di 3626 centiare, per la quota di 12/18 relativo al terreno al foglio 9 p.lla 22 di 3562 centiare;

- **04/11/2004 - San Severo (FG) – Ufficio del Registro - Atto per Causa di morte R.g. n.10445 - R.p. n.7993**

Trascrizione a favore di:

- [REDACTED], nata a Carpino il 17/04/1913 per la quota di 3/9;
- Omissis, nato a Carpino il 04/08/1950 per la quota di 2/9;
- [REDACTED], nata il 18/01/1948 a Carpino (FG) per la quota di 2/9;
- [REDACTED], nata il 25/07/1953 a Carpino per la quota di 2/9;

contro

- [REDACTED], nato a Carpino il 02/10/1920 per la quota di 1/1

Relativamente al terreno al foglio 22 p.lla 448 di 198 centiare.

- **05/02/2004 - San Severo (FG) – Ufficio del Registro - Atto per Causa di morte R.g. n.1387 - R.p. n.1125**

Trascrizione a favore di:

- [REDACTED], nata il 18/01/1948 a Carpino (FG) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 1 cat.A3 abitazione di tipo economico; fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 4 cat.C2 magazzini e locali di deposito;
- Omissis, nato a Carpino il 04/08/1950 per il diritto di proprietà per la quota di 3/9 relativo al terreno al foglio 22 p.lla 447 di 434 centiare; terreno al foglio 30 p.lla 68 di 7302 centiare; terreno al foglio 44 p.lla 46 di 1 ettaro 4296 centiare; per la quota di 1/1 relativo al terreno al foglio 9 p.lla 81 di 3626 centiare; per la quota di 12/18 relativo al terreno al foglio 9 p.lla 22 di 3562 centiare;
- [REDACTED], nata il 25/07/1953 a Carpino per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 su fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 2 cat.A3 abitazione di tipo economico; fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 3 cat.C2 magazzini e locali di deposito;

contro

- [REDACTED], nata a Carpino il 17/04/1913 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 1 cat.A3 abitazione di tipo economico; fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 4 cat.C2 magazzini e locali di deposito; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 2 cat.A3 abitazione di tipo economico; fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 3 cat.C2 magazzini e

locali di deposito; per il diritto di proprietà per la quota di 3/9 relativo al terreno al foglio 22 p.la 447 di 434 centiare; terreno al foglio 30 p.la 68 di 7302 centiare; terreno al foglio 44 p.la 46 di 1 ettaro 4296 centiare; terreno al foglio 44 p.la 46 di 1 ettaro 4296 centiare; per la quota di 1/1 relativo al terreno al foglio 9 p.la 81 di 3626 centiare, per la quota di 12/18 relativo al terreno al foglio 9 p.la 22 di 3562 centiare;

- **20/10/1994 - San Severo (FG) – Ufficio del Registro - Atto per Causa di morte R.g. n.7579 - R.p. n.6170**

Trascrizione a favore di:

- [REDACTED], nata a Carpino il 17/04/1913 per la quota di 3/9;
- Omissis, nato a Carpino il 04/08/1950 per la quota di 2/9;
- [REDACTED], nata il 18/01/1948 a Carpino (FG) per la quota di 2/9;
- [REDACTED], nata il 25/07/1953 a Carpino per la quota di 2/9;

contro

- [REDACTED], nato a Carpino il 02/10/1920 per la quota di 1/1

Relativamente al terreno al foglio 22 p.la 279 di 629 mq; al terreno al foglio 44 p.la 46 di 4296 mq; al terreno al foglio 30 p.la 68 di 7302 mq; al terreno al foglio 9 p.la 22 di 3562 mq.

Quesito n.2a - costituzione del lotto

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato ubicato in via da denominarsi, traversa all'altezza del civico 54 di via Giacomo Matteotti. Esso è composto da quattro piani fuori terra, confinante a nord con altre unità immobiliare allo stato grezzo e a sud, ovest ed est con vie da denominarsi.

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato ad una quota -3,30 m (*si veda grafico allegato nel CD*). Si considera quota 0,00 m, il piano su cui giace il piano terra. All'autorimessa si accede, percorrendo in ordine, via P. Nenni, tratto di strada privata su cui il sig. Omissis ha una servitù di passaggio (si vedano le visure allegate dal creditore precedente e verificate dallo scrivente) e via da denominarsi.

Il box è identificato al foglio 22 p.la 573 sub 7.

Quesito n.2b - verifica regolarità edilizia/urbanistica del bene immobile ed esistenza certificato di agibilità

La costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, è stata autorizzata con concessione edilizia C.E. n.34/2001 del 04/09/2001, e successiva variante C.E. n.03/2005 del 19/01/2005.

Il fabbricato per civile abitazione costruito in località “S. Maria”, ricade in zona C2b del vigente Programma di Fabbricazione. Lo stesso doveva essere costituito da un piano seminterrato ed da un piano rialzato da adibire a depositi ed autorimesse (*si veda all.D foto n.12*), da un piano fuori terra ed da un piano sottotetto da adibire a civile abitazione e da un tetto a spiovente con pendenza del 35% (*si veda all.A foto n.2,3; all.B foto n.2,3; all.C foto n.2,10*).

In rapporto a tali titoli abilitativi edilizi, l’immobile presenta difformità in relazione al prospetto ovest (si vedano foto allegate al CD) dove erano previste tre porte di accesso al balcone, mentre l’immobile possiede una porta e una finestra.

L’unità immobiliare è così configurata (*si vedano foto e grafico allegati al CD*):

- Lotto D: unità immobiliare adibita ad autorimessa, in parte conforme al titolo edilizio, presenta due aperture sul prospetto al posto di tre, come da progetto depositato al Comune di Carpino (*si veda all.D foto da n.1 a n.6 e all.E cart.3 tav.3,9*);

L’immobile pignorato è privo del certificato di agibilità.

Quesito n.2c – dati catastali dell’immobile pignorato

LOTTO D

Catasto Fabbricati – Comune di Carpino (FG) - foglio n.22 p.lla 573 sub 7 – cat. C/6 classe 3 – consistenza mq.107,00 – superficie catastale mq. 119,00 R.C. € 303,39 (*si veda allegato al CD*).

LOTTO D (FOGLIO 22 P.LLA 573 SUB 7)

Quesito n.6a – esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

Proprietà:

- Omissis (debitore) proprietà superficiaria per 1000/1000 per il fabbricato;
- Omissis (debitore) proprietà per l’area per 222,2/1000 concedente;

Accesso: via da denominarsi, tramite servitù di passaggio da via P. Nenni;

Confini: sul lato nord ed a est con altra unità immobiliare, a sud e a ovest con via da denominarsi (*si veda grafico allegato al CD*);

Accessori: balcone.

Quesito n.6b – descrizione analitica

Tipologia: Autorimessa, posto al piano sottostante il piano terra, in via da denominarsi – in località “S. Maria” zona C2b;

Altezza interna utile: mt 3,30;

Composizione interna: composta da un unico vano (*si veda foto allegate al CD*);

Studio Tecnico – ing. Matteo Giraldi

Via Piave, 25 – 71011 Apricena (FG) – cell. 3494974339 – Fax: 0882645807

E-mail: ing.matteo_giraldi@alice.it – matteo.giraldi@ingpec.eu

Locali PT	mq
superficie utile	107,00
Totale Superficie	107,00

Caratteristiche strutturali: le fondazioni sono a travi rovesce in cls armato, solai con travetti precompressi e pignatte con soletta in cls e rete elettrosaldata, copertura a doppia falda inclinata con manto in tegole di cotto, pareti esterne dell'edificio al rustico (si veda all.D foto n.2,).

Caratteristiche interne: gli infissi esterni sono tutti in alluminio e ferro, muratura interna rustica (si veda all.D foto da n.3 a n.6), pavimentazione in cemento battuto, serrande avvolgibili in alluminio (si veda all.D foto n.2).

Impianti: privo d'impianti

Dotazioni condominiali: assenti;

Manutenzione: l'immobile si presenta in condizioni sufficienti per lo scopo a cui è adibito.

Posizione: posizione discreta, vi si accede tramite servitù di passaggio da strada privata collegata a via Pietro Nenni.

Quesito n.6c – stato di possesso

Proprietà:

- Omissis (debitore) proprietà superficaria per 1000/1000 per il fabbricato (si veda all.Ecart.6);
- Omissis (debitore) proprietà per l'area per 222,2/1000 concedente (si veda all.Ecart.6);

Quesito n.6d – vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

dall'esame della documentazione sull'immobile prodotta dalla parte creditrice e dalle indagini condotte dal sottoscritto, non risultano gravanti sull'immobile formalità, vincoli o oneri, di carattere storico-artistico, di natura paesaggistica o simili, né di natura condominiale in quanto l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare non è ubicato all'interno di un condominio.

Il vincolo gravante esistente relativo alla proprietà del Lotto D:

il sig. Omissis (debitore) possiede il 1000/1000 di proprietà superficaria, mentre possiede una quota pari a 222,22/1000 di proprietà per l'area (concessionario).

Le altre tre quote appartengono a:

██████████, nata a Carpino il 18/01/1948 per 222,22/1000 di proprietà per l'area (concessionario);

██████████, nata a Carpino il 25/07/1953 per 222,22/1000 di proprietà per l'area (cessionario);

Da precisare che sulle visure catastali figura ancora la madre, ██████████
██████████ nata a Carpino il 17/04/1913 e deceduta nel 2003 per 222,22/1000 di proprietà per l'area (cessionario).

Negli atti di successione non è specificato nulla a riguardo al periodo del diritto del superficiario e al diritto del concessionario.

Vincoli giuridici ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

in base agli accertamenti fatti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpino, risulta che al rilascio della Concessione Edilizia n.03 del 19/01/2005, non è seguito la richiesta e il rilascio del certificato di agibilità.

Per l'ottenimento del certificato di agibilità, il Comune di Carpino richiede una somma di € 15,00 a vano.

Il lotto D è parzialmente difforme nel prospetto su via da denominarsi (*si veda all.D foto n.6 e all.E cart.2 tavola del prospetto retrostante il fabbricato*).

Vincolo da regolarizzare:

Cambio prospetto retrostante tramite la procedura edilizia di Denuncia inizio Attività:

costo € 516+,45 di oblazione + diritti di segreteria + compenso tecnico = € 1.500,00

Quesito n.6e – valutazione del Lotto D

Criterio di stima: per pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile, sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi presenti nella zona, adottando quale criterio di stima, **il metodo sintetico**.

Descrizione della zona: completa nell'urbanizzazione primaria e secondaria, posta a ridosso del centro dell'abitato di Carpino e di aspetto economico popolare.

STIMA CON METODO SINTETICO COMPARATIVO

Dalle risultanze emerse e con riferimento al criterio di stima di cui sopra, nonché l'ubicazione nel contesto del Comune di Carpino, l'indagine di mercato effettuata dal sottoscritto, ing. Matteo Giraldi e visto l'andamento scarsissimo del mercato immobiliare della zona, si rileva un prezzo avente un'oscillazione tra gli € 350,00 e € 500,00 al mq per immobili simili.

Si può fissare un costo medio al mq. di € 425,00.

La mancanza d'impianti nell'immobile riduce il costo medio del 25%, che diventa di: € 360,00

Studio Tecnico – ing. Matteo Giraldi

Via Piave, 25 – 71011 Apricena (FG) – cell. 3494974339 – Fax: 0882645807

E-mail: ing.matteo_giraldi@alice.it – matteo.giraldi@ingpec.eu

Autorimessa

107 mq x 360,00 €/mq = € 38.520,00

Accessori (balcone) valutati nella misura del 20%:

18 mq x 0,20 x 360,00 €/mq = € 1.296,00

Valore immobile: € 38.520,00 + € 1.296 = € 39.816,00

All'immobile viene attribuito un valore reale di € 40.000,00.

Lotto D (foglio 22 p.IIa 573 sub 07)

Prezzo Base d'Asta: € 40.000,00

Apricena, lì 12/11/2014

il C.T.U
ing. Matteo Giraldi