

TRIBUNALE di LUCERA

Giudice: dott. Giulia STANO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 138/2012 R. G. E.

promossa da:

Bernardino D'ALOIA

contro

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. arch. Giuseppe DE LUCA, libero professionista, nato a Lucera (FG) il 04/12/1973, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia alla sezione A n. 882, residente in Lucera alla piazza G. Matteotti, n. 7 e con studio professionale in Lucera alla via Federico II, n. 63, veniva nominato quale C.T.U. nella procedura in epigrafe dal G. E. dott.ssa Giulia STANO in data 06/12/2013 (cfr allegato n. 1).

La Procedura Esecutiva Immobiliare n. 138/2012 è stata promossa dal Sig. **Bernardino D'ALOIA**, nato a Cagnano Varano (FG) il 11/01/1965 codice fiscale: DLABRD65A11B357F, residente in Peschici (FG) alla via del Grecale n. 11, contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], residente in [REDACTED] alla via [REDACTED], ed è relativa al pignoramento immobiliare del seguente immobile:

a) Locale terraneo con destinazione catastale "**laboratorio artigianale**", per la quota di $\frac{1}{2}$ e precisamente: diritto reale pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà indivisa dell'immobile sito nel Comune di Peschici, alla località Valle Castellana snc, piano terra, censito la Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al Foglio 5 particella 1013, sub. 2, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 118 mq, rendita catastale Euro 578,95 (cfr. allegato n. 4).

In sede di giuramento ed accettazione dell'incarico di C.T.U. da parte del sottoscritto, in data 06/12/2012, il G. E. dott.ssa Giulia STANO disponeva che il C.T.U. rispondesse ai seguenti quesiti:

1) CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/ai debitore/i esecutato/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente ed 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 della 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) *PROVVEDA 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/ai creditore/i precedente/i 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, ove necessario, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei relativi costi, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa 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 con il titolo abilitativi e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione di ciò che è stato sanato o dell'eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c) alla verifica della dotazione di attestato di qualificazione energetica ovvero di certificazione energetica e provveda all'allegazione della stessa ex art. 6, comma 3 d. lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 d. lgs. n. 311/2006; in mancanza, rediga certificazione energetica dell'immobile secondo gli indici di prestazione energetica previsti dal D. M. 26/6/2009 in forza dell'art. 2 ter d. lgs. n. 192/2005 ed indichi le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;

d) 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;

e) alla verifica della conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi; all'indicazione, in caso di difformità, i

costi dell'adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi, evidenziando eventuali scostamenti tra i costi attuali a carico della procedura e i costi a carico dell'aggiudicatario a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento; all'adeguamento, in caso di difformità, delle planimetrie allo stato dei luoghi, previa specifica autorizzazione del G. e.;

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 dedita, 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'acqui-rente 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*
 - **per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**
 - a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge;
 - d) altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
 - e) 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:**
 - f) iscrizioni;
 - g) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - h) eventuali difformità urbanistico-edilizie;
 - i) eventuali difformità catastali;
 - **altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**
 - j) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - k) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - l) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - m) 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. ed il valore totale; esponga 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 il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi:***
 - 1) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura;

2) 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, tenuto 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, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;*

- 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) *Depositare l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;*
- 6) *Depositare 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.: Planimetrie);*
 - c) *File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicaz.: 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 attestante l'avvenuta comunicazione.*
- 8) *Depositare 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)** *Invi, 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 alleggi all'originale della perizia una 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 procedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, in possesso di Pubblici Uffici, nonché ad estrarne copia;*
- 12)** *Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed 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 di rinvio della udienza in caso di impossibilità 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. 115/2002 (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 per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso.*

Il sottoscritto, in data 30/01/2013, richiedeva al G.E. dott. G. STANO di poter essere coadiuvato da un collaboratore esterno per effettuare le operazioni di ri-

lievo dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione (cfr. allegato n. 40).
In data 12/02/2013, il sottoscritto C.T.U. richiedeva al G.E. dott. G. STANO una proroga di 60 giorni per il deposito della relazione scritta (cfr. allegato n. 41).
Eseguite tutte le operazioni peritali ritenute necessarie, sia in sede di sopralluogo presso i luoghi oggetto del procedimento in epigrafe, sia presso i pubblici uffici per acquisire la documentazione funzionale ad un proficuo ed esaustivo sviluppo della C.T.U., il sottoscritto ha redatto la seguente relazione.

OPERAZIONI PERITALI

Sopralluoghi presso i luoghi interessati dalla causa in oggetto.

Il giorno **31 gennaio 2013**, alle ore 10,30, come comunicato in precedenza all'avv. Alessandro CILIBERTI, legale del creditore procedente Sig. Bernardino D'ALOIA ed al debitore, Sig. [REDACTED], con raccomandate con prova di consegna nn. 05336433498-7 e 05336433498-8 del 21/01/2013 (cfr. allegato n. 39), il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, sita in Peschici alla Località Valle Castellana snc, piano terra, accompagnato dal proprio collaboratore, ing. Alfredo PELLEGRINI.

Ivi giunto, incontrava il Sig. [REDACTED], comproprietario dell'immobile. Alla presenza costante di tutti quanti innanzi elencati, il sottoscritto procedeva, coadiuvato dal proprio collaboratore, al rilievo dell'intero locale terraneo, effettuando la misurazione di tutti i vani e aperture, e scattando diverse fotografie sia dell'interno che dell'esterno a corredo.

Si precisa a tale proposito che, per mero errore materiale, non è stato attivato il dispositivo di sovraimpressione automatica della data sulle fotografie digitali effettuate: tale data risulta quindi assente.

Le operazioni peritali venivano sospese alle ore 12,45; veniva redatto il **verbale n. 1** che, previa lettura, era sottoscritto da tutti i presenti (cfr. allegato n. 2).

Visite ai pubblici uffici.

In data **17 e 28 gennaio 2013** il sottoscritto si recava presso lo sportello dell'Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto - ottenendo le piante catastali dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione (cfr. allegato n. 5 e del piano soprastante (cfr. allegato n. 6).

In data **21 gennaio 2013** il sottoscritto si recava presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Peschici** per chiedere di visionare ed fare richiesta di acquisizione di una copia delle pratiche edilizie relative al fabbricato cui appartiene il locale oggetto di esecuzione, ed eventuali pratiche edilizie inerenti specificatamente l'unità immobiliare in oggetto (cfr. allegato n. 42).

In data **31 gennaio 2013** alle ore 9:30 il sottoscritto ritirava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici una copia della seguente documentazione, relativa all'intero fabbricato (non risultava infatti alcuna pratica edilizia relativa unicamente al locale oggetto di pignoramento) integralmente allegata alla presente relazione:

- Copia conforme dell'atto di compravendita del terreno su cui è stato eretto l'edificio, rep. n. 38192 – racc. n. 14181 del 14/12/ 2005 rogato dal dott.

Giovanni GENTILE, Notaio in Rodi Garganico;

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Peschici, N. 57 di Registro in data 14/12/2005;
- Richiesta di Permesso di Costruire a firma dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] al Comune di Peschici protocollo n. 3606 del 14/05/2004 con approvazione della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 15/11/2004 n. 4/32;
- Elaborati grafici e quadro dimostrativo per il calcolo dei volumi edificabili a firma del tecnico geom. Luigi Di Rienzo in data 04/05/2004;
- Nulla-osta paesaggistico n. 44 del 19/11/2004 rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici;
- Attestazione di conformità dell'intervento con il P.d.F. e con il P.U.T.T./P. vigente del Comune di Peschici a firma del Direttore del II Settore del Comune di Peschici protocollo n. 1607/228 U.T. del 03/02/2005;
- Nulla-osta idrogeologico rilasciato dalla REGIONE PUGLIA – Assessorato Agricoltura, Alimentazione, Foreste, Caccia e Pesca- Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di FOGGIA, prot. n. 5981 del 07/06/2005;
- Permesso di Costruire n. 147 del 28/06/2005 rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici;
- Richiesta di Variante al Permesso di Costruire n. 147 del 28/06/2005 a firma dei coniugi [REDACTED] del 18/07/2005 protocollo n. 5478;
- Elaborati grafici a firma del tecnico geom. Luigi Di Rienzo, allegati alla richiesta di variante al P.d.C. n. 147 del 28/06/2005;
- Permesso di Costruire in variante al P.d. C. n. 147 del 28/06/2005, rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici in data 08/09/2005;
- Richiesta atti integrativi da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici del Paesaggio prov. BA – FG prot. n. 22936 del 30/01/2005;
- Attestazione a firma del Direttore del II Settore del Comune di Peschici protocollo n. 4685 del 18/07/2006, in risposta alla richiesta di atti integrativi da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici del Paesaggio prov. BA – FG protocollo n. 22936 del 30/01/2005;
- Attestazione di funzionalità ed idoneità dell'intervento con lo svolgimento dell'attività agricola, rilasciata dalla Regione Puglia – Assessorato Risorse Agroalimentari – Ufficio Provinciale di Foggia, protocollo n. 21086 del 21/04/2006;
- Richiesta integrazione atti da parte del Parco Nazionale del Gargano protocollo n. 4334 del 30/06/2006;
- Richiesta integrazione atti da parte del Parco Nazionale del Gargano protocollo n. 7029 del 25/10/2006;
- Scheda paesaggistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici senza firma e senza data, recante un numero di pratica 1415, intestato ai coniugi [REDACTED];

- Autorizzazione n. 40 del 28/06/2007 del Parco Nazionale del Gargano con allegati elaborati progettuali, avente protocollo n. 5277 del 06/07/2007;
- Richiesta di rilascio di Permesso di Costruire a firma di [REDACTED] con protocollo n. 8043 del 11/07/2007;
- Permesso di Costruire n. 148 del 12/07/2007 rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici ai coniugi [REDACTED] secondo quanto riportato sugli elaborati grafici a firma del geom. Luigi Di Rienzo;
- Richiesta di Variante al Permesso di Costruire n. 148 del 12/07/2007 a firma dei coniugi [REDACTED] del 05/09/2007 protocollo n. 9398;
- Permesso di Costruire in variante al P.d. C. n. 148 del 12/07/2007, rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici in data 11/09/2007 e denominato 148/bis, con allegati gli elaborati grafici a firma del tecnico ing. Michele G. Marino:
 - Tavola 01: Relazione tecnica e stralci planimetrici;
 - Tavola 02: Pianta – Prospetti – Sezione;
 - Tavola 03: Pianta – Prospetti – Sezione;
- Richiesta di rilascio di Permesso di Costruire a firma di [REDACTED] con protocollo n. 11330 del 09/11/2007 per la “Realizzazione di un locale di sgombero e cambio di destinazione d’uso”;
- Prospetto per la determinazione degli oneri concessori a firma del tecnico progettista dott. ing. Michele G. Marino;
- Accettazione della richiesta di rateizzazione degli oneri concessori a firma del Direttore del II Settore del Comune di Peschici con protocollo n. 218 del 26/02/2008;
- Polizza fideiussoria assicurativa n. 709066525 del 26/02/2008 della compagnia Allianz s.p.a., a garanzia del pagamento degli oneri concessori, con validità 27/02/2009;
- Permesso di Costruire n. 51 del 28/02/2008 rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici ai coniugi [REDACTED] secondo quanto riportato sugli elaborati grafici a firma del dott. ing. Michele G. Marino, per la “realizzazione di un locale di sgombero e cambio di destinazione d’uso”:
 - Tavola 00: Documentazione fotografica;
 - Tavola 01: Relazione tecnica e stralci planimetrici;
- Comunicazione di approvazione della pratica antincendio rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Foggia, con protocollo n. 7900, pratica n. 29005 del 19/08/2008, comprensiva di tutti gli elaborati grafici e relazioni tecniche a firma dell’ing. Michele G. Marino:
 - Tavola 01: Planimetria generale;
 - Tavola 02: Pianta e sezioni;
 - Relazione tecnica di prevenzione incendi;

- Integrazione relazione tecnica di prevenzione incendi;
- Attestato di deposito del progetto strutturale per la realizzazione di un locale di sgombero, rilasciato dalla Regione Puglia – Area Politiche per l’ambiente, le reti, la qualità urbana – Servizio Lavori Pubblici, (ex Genio Civile di Foggia), avente protocollo n. 19568/08 del 17/12/2008 e pratica n. 92 classe 2°;

In data **18 e 19 febbraio 2013** il sottoscritto si recava presso lo sportello dell’Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia –Sezione Catasto- ottenendo una visura, un estratto di mappa ed una ispezione ordinaria per immobile relativi alla particella cui era stato dichiarato l’asservimento utile alla realizzazione della cubatura dell’immobile esecutato (cfr. allegato n. 3).

Infine in data **9 aprile 2013** il sottoscritto si recava presso lo sportello dell’Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia –Sezione Catasto- ottenendo un estratto di mappa e quattro visure al fine di riscontrare le ditte confinanti con il bene esecutato (cfr. allegati nn. 7 – 8).

RISPOSTE AI 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 procedente ed accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la 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 della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato, se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando esattamente l’atto di provenienza in favore del debitore (ossia l’atto con cui questi ha acquistato la titolarità del bene pignorato) e gli eventuali nomi dei comproprietari.

Sulla base:

- di un attento esame della copia di atto notarile di compravendita del 14/12/2005, a firma del dott. Giovanni Gentile – Notaio in Rodi Garganico (FG)-, Rep. N. 38.192, Racc. N. 14.181 (cfr. allegato n. 9);
- dall’esame di tutta la documentazione ipocatastale allegata agli atti dalla parte creditrice;
- dall’acquisizione di tutta la documentazione presente agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Peschici, con la quale il debitore è pervenuto al titolo abilitativo ed alla realizzazione *ex novo* del bene pignorato;

il sottoscritto C.T.U. ha accertato:

1.a - la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato; infatti dalla descrizione del bene riportato nell’atto di pignoramento ed il confronto con l’atto di proprietà ottenuto in copia conforme dal Notaio rogante per l’acquisto del terreno su cui è stato edificato

l'immobile, ed i dati catastali ed ipocatastali precedenti e successivi alla suddetta edificazione, si riscontra che l'immobile sottoposto a pignoramento è di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota parte di ½ in comproprietà con la coniuge Sig.ra [REDACTED] con la quale è coniugato in regime di comunione dei beni, e che lo stesso immobile è ubicato nel Comune di Peschici alla Contrada Valle Castellana.

1.b - la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal Creditore Procedente anche sulla scorta della certificazione notarile a firma del dott. Giovanni Gentile, Notaio in Rodi Garganico, e di quella riguardante il bene sottoposto a pignoramento e dei proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

1.c – che la proprietà dell'immobile sottoposto a pignoramento e formante un **unico lotto** (come si specificherà al successivo punto 2a), appartiene al debitore Sig. [REDACTED] per la quota parte di ½ in comproprietà con la coniuge Sig.ra [REDACTED] con la quale è coniugato in regime di comunione dei beni, come si evince dall'atto di compravendita del fondo e dalla visura catastale aggiornata (cfr. allegati nn. 4 - 9).

2. Provveda, 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 procedente 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 sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita;

2.a - In base al sopralluogo esperito in data 31/01/2013, come comunicato in precedenza alle parti con raccomandate a. r. del 21/01/2013 (cfr. allegato n. 39), presso l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione e dall'esame della planimetria catastale (cfr. allegato n. 5), si riscontra che l'immobile è ubicato in Peschici, al piano terra di un fabbricato con accesso da strada in Località Valle Castellana snc. È evidente che, tenuta presente l'unitarietà del bene, il sottoscritto C.T.U. ha identificato il compendio pignorato come un **LOTTO UNICO**.

Tale immobile a destinazione di laboratorio artigianale per la produzione di prodotti da panificio, è costituito da un vano principale (laboratorio), da un bagno con adiacente piccolo ripostiglio, e da una stanza con annesso ufficio.

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 con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; e 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. 47/85, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

2.b - In base alla documentazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici si riscontra che il fabbricato al quale appartiene l'immobile interessato dalla procedura esecutiva in oggetto è stato realizzato *ex novo* a partire dal rilascio del Permesso di Costruire n. 147 del 28/06/2005 (cfr. allegati nn. 11 - 16), e successiva Variante del 08/09/2005 (cfr. allegati nn. 17 - 19), rilasciata dal Dirigente del II Settore ai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] coniugi in qualità di proprietari in regime di comunione dei beni al fine di realizzare un deposito agricolo, a servizio di un fondo rustico, costituito da un unico corpo di fabbrica ad un piano fuori terra posizionato a 50 cm. dal piano di campagna (cfr. allegati nn. 10 - 12 - 13 - 14 - 15 - 18 - 20 - 21 - 22), a firma del tecnico incaricato geom. Luigi Di Rienzo.

Successivamente, in data 28/06/2007 l'ente "Parco Nazionale del Gargano" dopo aver richiesto una integrazione della documentazione, ha rilasciato l'Autorizzazione n. 40/UT/2006 con protocollo n. 5277 del 06/07/2007 (cfr. allegati nn. 23 - 24 - 25); a seguito dell'ottenimento della suddetta Autorizzazione da parte del Parco Nazionale del Gargano, essendo scaduto il termine ultimo per dare inizio ai lavori in forza del P.d.C. n. 147 28/06/2005 e Variante del 08/09/2005, è stato richiesto ed ottenuto un nuovo Permesso di Costruire n. 148 del 12/07/2007 (cfr. allegati nn. 26 - 27), recante le stesse caratteristiche tecniche del progetto allegato alla sopra citata Variante al P.d.C. n. 147 del 08/09/2005 a firma del medesimo tecnico.

In data 11/09/2007 è stata rilasciata dal Dirigente del II Settore, su richiesta degli stessi committenti, la Variante al P.d.C. n. 148 del 12/07/2007 con il numero 148/bis (cfr. allegati n. 28 - 29), a firma di un altro tecnico incaricato, l'ing. Michele G. Marino, nella cui Variante è stata concessa la realizzazione di un fabbricato ad uso agricolo composto da un piano seminterrato a destinazione deposito, magazzino e ricovero mezzi agricoli ed in piano rialzato a destinazione abitativa della stessa superficie del piano sottostante.

In data 09/11/2007 è stata inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici una richiesta di rilascio di Permesso di Costruire inerente lo stesso immobile recante la dicitura: "Realizzazione di un locale di sgombero e cambio di destinazione d'uso" (cfr. allegati nn. 30 - 31 - 32 - 33), a seguito della quale il 28/02/2008 il Dirigente del II Settore ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 51 (cfr. allegato n. 34), con il quale è stato concesso ai Sigg.ri [REDACTED], di realizzare una ulteriore cubatura al piano seminterrato, posta in aderenza a parte del prospetto sud del fabbricato, ed il cambio di destinazione d'uso dell'intero piano

seminterrato da locali di pertinenza agricola a laboratorio artigianale. Infine sono risultati agli atti, per quest'ultimo P.d.C. n. 51 del 28/02/2008, l'ottenimento del Parere di Conformità relativo all'intero fabbricato rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Foggia (cfr. allegato n. 35), con allegati gli elaborati grafici e tecnici provvisti dei dovuti visti di conformità, e l'attestato di deposito dei calcoli strutturali rilasciato dalla Regione Puglia – Area politiche per l'ambiente, le reti, la qualità urbana – Servizio Lavori Pubblici (ex Genio Civile di Foggia).

Dall'esame dei dati catastali è emerso che la porzione di fabbricato indicata nell'ultimo progetto assentito come piano seminterrato è stato accatastato in data 16/06/2008 al Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al Foglio 5 part. 1013 sub. 2, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 118 mq., Rendita € 578,95 (cfr. allegato n. 4), in planimetria come piano terra (cfr. allegato n. 5). Tale accatastamento non risulta conforme allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo (cfr. allegati nn. 37 - 38), poiché non risulta il locale di sgombero richiesto nel P.d.C. n. 51 del 28/02/2008 e non è corretto l'orientamento della pianta. La porzione di fabbricato al primo piano ad uso abitativo (non oggetto di esecuzione immobiliare) risulta accatastata in data 02/10/2012 al Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al Foglio 5 part. 1013 sub. 3 (cfr. allegato n. 4) e in planimetria è risultata completa del suddetto locale di sgombero che, a quota primo piano, compare come terrazzo (cfr. allegato n. 6).

Si ritiene che non sia mai stato rilasciato il Certificato di Agibilità per nessuna delle due unità immobiliari che compongono il fabbricato, poiché non risultano agli atti né il certificato stesso, né alcuna richiesta di rilascio del medesimo.

Non è presente nessuna dichiarazione di ultimazione lavori, benché il termine ultimo di validità del titolo abilitativo sia scaduto, né è presente alcun certificato di collaudo delle opere.

Con particolare riferimento al laboratorio artigianale oggetto del pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha inoltre verificato che lo stato dei luoghi presenta delle **difformità rispetto ai diversi e susseguenti titoli abilitativi rilasciati**: le difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi sono di tipo volumetrico e di **non conformità** di alcuni nulla-osta relativi a vincoli presenti sull'area. Più precisamente, la volumetria attuale dell'intero fabbricato è di circa 1.000,00 mc. fuori terra. Tale volume supera i 441 mc. assentiti dal P.d.C. 147/2005 e variante, P.d.C. 148/2007 e 148/bis/2007. Inoltre la suddetta cubatura di 441 mc. consentita è stata dichiarata dal committente come derivante in parte dal suolo stesso su cui insiste il fabbricato ed in parte derivante da asservimento di cubatura di altro terreno di proprietà sito nello stesso comune di Peschici e precisamente:

1435 mq (superficie del suolo su cui insiste il fabbricato) x 0.05 indice di cubatura = 71.75 mc.;

7400 mq (superficie del suolo da asservire Foglio 12 part.120) x 0.05 indice di cubatura = 370 mc.;

Dal riscontro con la documentazione reperita dal sottoscritto, si evince che il terreno di cui al Foglio 12 part. 120 per cui si è dichiarato l'asservimento della cubatura, lungi dall'essere di esclusiva proprietà, è in comproprietà per la quota minoritaria di 2/30 della sig.ra [REDACTED] coniuge del sig. [REDACTED]; pertanto la stessa non aveva il pieno titolo per asservire la cubatura. Infatti dall'ispezione ipotecaria effettuata (cfr. allegato n. 3) non risulta alcun asservimento trascritto, né risulta alcuna dichiarazione scritta di asservimento presso l'ufficio tecnico del Comune di Peschici. Pertanto a fronte di 71.5 mc di cubatura realizzabile, sono stati realizzati effettivamente circa 1000 mc.

L'altra difformità consiste nel fatto che tutti i gli atti prodotti, propedeutici all'ottenimento del titolo abilitativo a costruire, sono riferiti alla realizzazione di un fabbricato in verde agricolo a destinazione agricola strettamente legato alla conduzione dei fondi (deposito, magazzino e ricovero di mezzi agricoli). L'attuale stato dei luoghi, invece, di fatto risulta come un fabbricato in verde agricolo con un piano terra a destinazione laboratorio artigianale ed un primo piano a destinazione residenziale.

Si precisa che le difformità in merito alla diversa configurazione urbanistico-edilizia innanzi descritte, potrebbero essere sanate solo ripercorrendo a ritroso tutto l'iter dei nulla-osta e autorizzazioni secondo le attuali dimensioni e destinazioni d'uso dell'immobile; in caso di riscontri positivi di tutti gli Enti preposti, si potrebbe sanare l'immobile provvedendo al reperimento da parte del committente della cubatura realizzata fuori quota.

Rispetto alla piantina catastale si rilevano differenze consistenti: nell'assenza al piano terra del locale di sgombero assentito con il P.d.C. n. 51 del 28/02/2008; nella diversità di orientamento rispetto al Nord.

Si precisa che tali difformità hanno rilevanza catastale, sono rettificabili tramite presentazione di un nuovo DOCFA all'Agenzia del Territorio, ma non senza prima aver sanato le difformità urbanistico-edilizie.

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 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, alla sua correzione o redazione.

2.c - Confrontando i dati emergenti dalle visure catastali aggiornate ed alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di

Foggia –Sezione Catasto-, con quelli dell'atto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato l'inesattezza di questi ultimi, poiché non risulta l'ampliamento del fabbricato con cambio di destinazione d'uso del piano inferiore richiesto ed assentito dal Comune di Peschici con il P.d.C. n. 51/2008. Le differenze illustrate nel paragrafo precedente, dello stato dei luoghi con la piantina catastale hanno rilevanza ai fini catastali.

3. Rediga, 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:

a) 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.

3.a - L'immobile oggetto dell'esecuzione è ubicato in Peschici, al piano terra di un fabbricato composto da piano terra e primo piano con accesso dal piazzale privato antistante direttamente accessibile dalla Strada Comunale Valle Castellana. Il fabbricato è ubicato all'interno della particella catastale su cui insiste, pertanto non ha fabbricati confinanti in aderenza, ma area di pertinenza in comproprietà indivisa tra i coniugi [REDACTED] [REDACTED]. (cfr. allegato n. 7).

L'immobile oggetto dell'esecuzione è censito al Catasto Fabbricati del comune di Peschici al foglio n. 5, p.lla n. 1013 - sub 2, categoria C/3, classe 2, consistenza 118 mq. Rendita €. 578,95.

Risulta come ulteriore pertinenza non esclusiva del laboratorio artigianale in questione, lo spazio circostante l'edificio, recintato e adibito a parcheggio scoperto e spazio di manovra ad uso sia del laboratorio stesso che dell'appartamento soprastante;

b) 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).

3.b - L'immobile in oggetto appartiene ad un fabbricato di due piani fuori terra sita in agro di Peschici alla contrada Valle Castellana, costituita da un piano terra ad uso di laboratorio artigianale per la produzione di prodotti da panificio e simili ed un primo piano in elevazione ad uso residenziale. La palazzina ha struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, con copertura a terrazza; la tompagnatura esterna è del tipo a blocchi di forato tipo "alveolater", completamente intonacata, sia esternamente che internamente. Come è evidente dall'esame della documentazione fotografica allegata (cfr. allegato 38), le facciate dell'immobile, di recente realizzazione si presentano in ottime condizioni e non necessitano di manutenzione.

Il laboratorio artigianale oggetto di esecuzione immobiliare, è accessibile direttamente dal piazzale antistante il fabbricato tramite due ingressi: uno sulla sinistra così come previsto originariamente ed un altro dal corpo di fabbrica aggiunto sul lato destro della stessa facciata a sud. Quest'ultimo corpo di fabbrica è ad un solo piano fuori terra ed ha una copertura piana che funge da terrazzino o veranda scoperta di pertinenza dell'appartamento al primo piano.

Tutto il piano terra è adibito a laboratorio artigianale ed è costituito (cfr. allegato n. 37) da un ambiente unico ove sono funzionanti le macchine per la produzione del pane, un piccolo bagno con adiacente un ripostiglio, una stanza adibita ad ufficio ed un ambiente ad uso di punto vendita diretto. Gli ultimi due ambienti appena descritti sono ricavati nel corpo di fabbrica aggiunto al solo piano terra (cfr. allegato n. 38 foto n. 1 - 10 - 13). L'altezza netta interna del locale è pari a circa 3,24 metri. Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati a civile, in parte pitturati con pittura lavabile ed in parte rivestiti da piastrelle in ceramica per un'altezza di circa ; la pavimentazione è in monocottura in tutti gli ambienti. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,35 metri. Gli infissi esterni ed interni sono in pvc color legno; i soli infissi esterni sono con vetro-camera e non presentano alcun sistema di oscuramento né interno né esterno. Il locale è dotato dell'impianto elettrico con canaline esterne, e, per ovvi motivi di destinazione d'uso, è privo di impianto di riscaldamento. Tutti gli impianti, per quanto possibile valutare con un esame sommario "a vista", sono rispettosi delle normative vigenti. Nell'insieme l'unità immobiliare si presenta in un buono stato di manutenzione e conservazione. **La superficie coperta totale lorda** (comprese le murature perimetrali ed interne) è di circa **mq. 180**; **la superficie interna netta calpestabile** è di circa **mq. 155**.

RIEPILOGO CARATTERISTICHE IMMOBILE

Sup. Lorda	Sup. Netta	Esp./Lum./Manut.	Impianti
S _{CL} [mq.]	S _{CN} [mq.]		Elett./Idrico
180	155	Molto buona	A norma

c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

3.c – Nel caso di specie non si tratta di dotazioni condominiali, bensì di zone di accesso, manovra e parcheggio, a servizio delle due unità immobiliari, entrambe in comproprietà; tali aree non sono fisicamente distinte tra loro e pertanto si può soltanto indicarne lo stato di consistenza superficiale, che nel caso specifico è costituito da cemento; il tutto delimitato da una recinzione costituita in parte da paletti e rete metallica (confine nord e ovest), in parte da muro in elevazione in tufi (confine est).

d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; 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.

3.d – Il locale è adibito a laboratorio artigianale e utilizzato dal Sig. ██████████ ██████████ per lo svolgimento della propria attività lavorativa che è quella di panettiere.

e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente:

1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

3.e1 – Non sono emerse, nel corso delle ricerche ed indagini presso tutti gli uffici visitati, domande giudiziali in corso.

2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3.e2 – Dall'esame della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Peschici non sono stati riscontrati atti di asservimento o cessioni di cubatura.

3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge;

3.e3 – Dall'esame della documentazione reperita è emerso che il suolo su cui si è edificato il fabbricato è in comproprietà essendo stato acquistato in regime di comunione dei beni (cfr. allegato n. 9); il fabbricato realizzato a nome dei coniugi è stato accatastato come bene in comproprietà (cfr. allegato n. 4).

4) altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

3.e4 – Non risultano limitazioni d’uso.

f) per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

5) iscrizioni;

3.f1 – Dalle indagini effettuate non sono emerse altre iscrizioni.

6) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

3.f2 – Oltre al pignoramento dell’attuale procedura, non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

7) per eventuali difformità urbanistico-catastali;

3.f3 – Dalle indagini effettuate risultano difformità urbanistico-catastali già descritte nel paragrafo 2b.

8) difformità urbanistico-edilizie;

3.f4 – Dall’esame della documentazione fornita dall’Ufficio Tecnico del Comune di Peschici sono emerse alcune difformità già descritte nel paragrafo 2b.

9) difformità catastali;

3.f5 – Dalle indagini effettuate risultano difformità catastali già descritte nel paragrafo 2b.

g) Fornisca altre informazioni per l’acquirente, concernenti:

10) l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

3.g1 – Le spese fisse di gestione o manutenzione sono esclusivamente quelle relative all’IMU, non essendo l’immobile inserito in un comprensorio condominiale.

11) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

3.g2 – Non risulta alcuna spesa.

12) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

3.g3 – Non risulta alcuna spesa, non essendo un condominio.

13) eventuali cause in corso;

3.g4 – Non risultano cause in corso.

h) Accerti la correttezza dei dati catastali contenuti nel pignoramento rispetto alle risultanze catastali attuali.

3.h – Confrontando i dati emergenti dalle visure catastali aggiornate ed acquisite presso l’Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia –Sezione Catasto-, con quelli dell’atto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato l’esattezza e completezza di questi ultimi, fermo restando le difformità catastali già riportate al paragrafo n 2c.

i) Accerti l’eventuale sussistenza di irregolarità urbanistiche o edilizie: verifichi se l’immobile sia stato regolarmente realizzato, indicando gli estremi del titolo abilitativo e se quanto costruito sia conforme a tale titolo.

3.i – In base alla documentazione ottenuta dall’Ufficio Tecnico del Comune di Peschici si riscontra che il fabbricato al quale appartiene l’unità immobiliare

re interessata dalla procedura esecutiva in oggetto è stato assentito con il rilascio dei seguenti Permessi di Costruire: P.d.C. n. 147 del 28/06/2005; Variante al P.d.C. n. 147/2005 rilasciata il 08/09/2005; P.d.C. n. 148 del 12/07/2007; Variante al P.d.C. n. 148 rilasciata il 11/09/2007; P.d.C. n. 51 del 28/02/2008 per la realizzazione di un locale di sgombero e cambio di destinazione d'uso.

Dall'esame della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici sono emerse alcune difformità descritte precedentemente nel paragrafo 2b.

j) Acquisisca, ove non già in atti, il certificato di agibilità, dando eventualmente conto dell'impossibilità di un suo rilascio.

3.j – Per quanto descritto nei precedenti paragrafi, allo stato delle cose, non è possibile richiedere il rilascio del certificato di agibilità, poiché l'immobile è difforme alle norme urbanistico-edilizie, nonché alla vincolistica presente, così come esposto in diversi punti di quanto precede, e nel precedente paragrafo in ultimo. Si potrebbe però procedere alla richiesta del certificato di agibilità parziale limitato all'unità immobiliare oggetto di pignoramento da inoltrare all'Ufficio Tecnico, previa verifica della sanabilità presso tutti gli Enti coinvolti e, dopo aver prodotto tutta la documentazione eventualmente necessaria.

k) 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. ed il valore totale; esponga 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 spese di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossico o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi:

14) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura;

15) ovvero siano lasciati interamente a carico dell' acquirente;

3.k – La stima del locale oggetto di pignoramento, ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, è stata condotta in base ai valori unitari di consistenza (metodo sintetico).

Questo metodo consiste nell'applicare al parametro "metro quadrato" un valore unitario, sinteticamente determinato attraverso ponderati raffronti, partendo da prezzi noti di immobili aventi analoghe e sufficientemente prossime caratteristiche.

Da indagini eseguite nella zona ove è ubicato l'immobile da stimare, che è una **zona in "verde agricolo"**, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano ed extraurbano e da reali prezzi

di mercato, praticati in recenti compravendite, tenendo presenti anche i dati forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la microzona catastale di Peschici cui appartiene l'immobile e constatando le condizioni statiche e di rifinitura dell'immobile, nonché l'epoca di costruzione e l'ubicazione, risulta che immobili, aventi analoga destinazione ed equipollenti per caratteristiche potrebbero essere offerti ad un prezzo compreso tra € 1.500,00 ed € 1.800,00 al metro quadrato di superficie lorda coperta.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ed in particolare del buono stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione rispetto alle infrastrutture presenti ed alla destinazione d'uso attuale si è valutato un valore di € 1.700,00 al mq. di superficie coperta lorda.

Si ottiene quindi, in base alla consistenza complessiva innanzi riportata, un valore riferito all'attualità, ovvero aprile 2013, derivante dalle seguenti operazioni:

Sup. lorda 180 mq. x € 1.700/mq. = € 306.000,00

che è il più probabile valore complessivo di mercato riferito all'attualità.

1) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile:

3.1 – Trattandosi di quota indivisa tale somma, per la sola quota parte relativa al Sig. Tommaso Quagliano, risulta essere pari alla metà, quindi **pari ad € 153.000** (diconsi euro centocinquantatremila/00), decurtata del 15% per la maggior difficoltà di vendita per le quote indivise: **€ 130.000 (diconsi euro centotrentamila/00).**

Il bene risulta comodamente divisibile, a condizione di non tenere conto della ubicazione dei macchinari per la panificazione dislocati al suo interno e della eventuale diversa destinazione d'uso.

4. Allegati richiesti espressamente:

a) Rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile.

4.a – Il rilievo fotografico, costituito da 13 pose, è allegato in cartaceo alla Relazione scritta di C.T.U. con il n. 38.

b) Planimetria dell'immobile.

4.b – In base al rilievo esperito è stata redatta la planimetria del locale.

Sul medesimo elaborato grafico, allegato in cartaceo alla Relazione scritta di C.T.U. con il n. 37, sono riportate:

A) le principali dimensioni;

B) le destinazioni d'uso dei vani;

C) l'indicazione delle superfici nette dei singoli vani.

La planimetria catastale ottenuta presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia –Sezione Catasto-, è allegata in cartaceo alla Relazione scritta di C.T.U. con il n. 5.

c) Concessione o Licenza Edilizia.

4.c – Il **Permesso di Costruire n. 147 del 28/06/2005**, rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici ai sig.ri [REDACTED], per la costruzione di un fabbricato rurale per il ricovero di mezzi agricoli, costituito da un piano terra, in Peschici alla contrada Valle Castellana snc, è allegata in cartaceo alla Relazione di C.T.U. con il n. 16. La **Variante al P.d.C. n. 147 del 08/09/2005**, rilasciata dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici ai sig.ri [REDACTED], necessaria per la variazione della tipologia di struttura portante: da muratura continua a struttura in travi e pilastri in c.a., è allegata in cartaceo alla Relazione di C.T.U. con il n. 19.

Il **Permesso di Costruire n. 148 del 12/07/2007**, rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici ai sig.ri [REDACTED] (essendo scaduto il termine per l'inizio dei lavori relativo al precedente P.d.C. n. 147/2005 e successiva variante), per la costruzione di un fabbricato rurale per il ricovero di mezzi agricoli, costituito da un piano terra, in Peschici alla contrada Valle Castellana snc, è allegata in cartaceo alla Relazione di C.T.U. con il n. 27.

La **Variante al P.d.C. n. 148 del 11/09/2007**, rilasciata dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici ai sig.ri [REDACTED], necessaria poiché il fabbricato a realizzarsi diventa costituito da un piano seminterrato ad uso di ricovero e deposito agricolo ed un piano rialzato ad uso abitativo, è allegata in cartaceo alla Relazione di C.T.U. con il n. 29.

Il **Permesso di Costruire n. 51 del 28/02/2008**, rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici ai sig.ri [REDACTED], per la costruzione di un locale di sgombero al piano seminterrato e per il cambio di destinazione d'uso di tutto il seminterrato da agricolo a laboratorio artigianale, è allegata in cartaceo alla Relazione di C.T.U. con il n. 34.

d) Visura Catastale dell'immobile.

4.d – La visura catastale dell'immobile ottenuta presso lo sportello di Lucera dell'Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia –Sezione Catasto- è allegata in cartaceo alla Relazione scritta di C.T.U. con il n. 5.

e) Visura Ipo-catastale dell'immobile.

4.e – La visura ipo-catastale dell'immobile è già presente agli atti nel fascicolo della causa.

f) Titolo di proprietà dell'immobile.

4.f –La copia conforme dell'atto di compravendita del terreno su cui è stato edificato l'immobile, rep. n. 13192 – racc. n. 14181 del 14/12/ 2005 rogato dal dott. Giovanni GENTILE, Notaio in Rodi Garganico, è allegata in cartaceo alla Relazione di C.T.U. con il n. 9.

g) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di ini-

zio operazioni peritali).

- 4.g – Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate con cui è stato comunicato l'inizio delle operazioni peritali sono allegati in cartaceo alla Relazione scritta di C.T.U. con il n. 39.

L'elenco completo di tutti gli allegati è riportato nel paragrafo successivo.

ELENCO COMPLETO ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente Relazione di C.T.U. i seguenti allegati:

1. **Verbale di giuramento** del 06/12/2012;
2. **Verbale di sopralluogo n. 1** del 31/01/2013;
3. **Visura catastale** n. FG0036080 del 19/02/2013 e **Ispezione ipotecaria ordinaria** n. FG20782 del 18/02/2013, relativi al terreno cui si è dichiarato l'asservimento della cubatura parte della quale è oggetto di pignoramento, censito al Catasto Terreni del Comune di Peschici al foglio n. 12, p.lla n. 128;
4. **Visura catastale** n. FG0036081 del 19/02/2013, relativa al fabbricato parte del quale è oggetto di pignoramento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al foglio n. 5, p.lla n. 1013 sub. 2 e sub. 3;
5. **Planimetria catastale** n. FG00010673 del 17/01/2013, relativa all'**immobile oggetto di pignoramento**, censito al Catasto Fabbricati del comune di Peschici al foglio n. 5, p.lla n. 1013 sub 2;
6. **Planimetria catastale** n. FG0018277 del 28/01/2013, relativa piano superiore rispetto all'immobile oggetto di pignoramento, censito al Catasto Fabbricati del comune di Peschici al foglio n. 5, p.lla n. 1013 sub 3;
7. **Estratto di mappa** n. FG0069502 del 09/04/2013, relativo al **fabbricato cui appartiene l'immobile oggetto di pignoramento**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al foglio n. 5, p.lla n. 1013;
8. **Visure catastali** nn. FG0069510 - FG0069511 - FG0069512 - FG0069514 del 09/04/2013, relativa ai confinanti dell'**unità oggetto di pignoramento** censite al Catasto Terreni del Comune di Peschici al foglio n. 5, p.lle nn. 742 **confinante a sud e a ovest**, 744 **confinante a est**, 750 e 751 **confinanti a nord**, con l'immobile oggetto di pignoramento;
9. **Copia conforme dell'atto di compravendita** del terreno su cui è stato eretto l'edificio, rep. n. 38192 – racc. n. 14181 del 14/12/ 2005 rogato dal dott. Giovanni GENTILE, Notaio in Rodi Garganico;
10. **Certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Peschici, N. 57 di Registro in data 14/12/2005;
11. **Richiesta di Permesso di Costruire** a firma dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] al Comune di Peschici protocollo n. 3606 del 14/05/2004 con approvazione della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 15/11/2004 n. 4/32;
12. **Elaborati grafici e quadro dimostrativo** per il calcolo dei volumi edificabili a firma del tecnico geom. Luigi Di Rienzo in data 04/05/2004;
13. **Nulla-osta paesaggistico** n. 44 del 19/11/2004 rilasciato dal Direttore del II

Settore del Comune di Peschici;

14. **Attestazione di conformità** dell'intervento con il P.d.F. e con il P.U.T.T./P. vigente del Comune di Peschici a firma del Direttore del II Settore del Comune di Peschici protocollo n. 1607/228 U.T. del 03/02/2005;
15. **Nulla-osta idrogeologico** rilasciato dalla REGIONE PUGLIA – Assessorato Agricoltura, Alimentazione, Foreste, Caccia e Pesca- Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di FOGGIA, prot. n. 5981 del 07/06/2005;
16. **Permesso di Costruire** n. 147 del 28/06/2005 rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici;
17. **Richiesta di Variante** al Permesso di Costruire n. 147 del 28/06/2005 a firma dei [REDACTED] del 18/07/2005 protocollo n. 5478;
18. **Elaborati grafici** a firma del tecnico geom. Luigi Di Rienzo, allegati alla richiesta di variante al P.d.C. n. 147 del 28/06/2005;
19. **Permesso di Costruire in variante** al P.d. C. n. 147 del 28/06/2005, rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici in data 08/09/2005;
20. **Richiesta atti integrativi** da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici del Paesaggio prov. BA – FG prot. n. 22936 del 30/01/2005;
21. **Attestazione** a firma del Direttore del II Settore del Comune di Peschici prot. n. 4685 del 18/07/2006, in risposta alla richiesta di atti integrativi da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici del Paesaggio prov. BA – FG prot. n. 22936 del 30/01/2005;
22. **Attestazione di funzionalità ed idoneità dell'intervento** con lo svolgimento dell'attività agricola, rilasciata dalla Regione Puglia – Assessorato Risorse Agroalimentari – Ufficio Provinciale di Foggia, protocollo n. 21086 del 21/04/2006;
23. **Richieste integrazione atti** da parte del Parco Nazionale del Gargano protocollo n. 4334 del 30/06/2006 e protocollo n. 7029 del 25/10/2006;
24. **Scheda paesaggistica** dell'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici senza firma e senza data, recante un numero di pratica 1415, intestato ai coniugi [REDACTED];
25. **Autorizzazione** n. 40 del 28/06/2007 del Parco Nazionale del Gargano con allegati elaborati progettuali, avente protocollo n. 5277 del 06/07/2007;
26. **Richiesta di Permesso di Costruire** a firma di [REDACTED] con protocollo n. 8043 del 11/07/2007;
27. **Permesso di Costruire** n. 148 del 12/07/2007 rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici ai coniugi [REDACTED] secondo quanto riportato sugli elaborati grafici a firma del geom. Luigi Di Rienzo;
28. **Richiesta di Variante al Permesso di Costruire** n. 148 del 12/07/2007 a firma dei coniugi [REDACTED] del 05/09/2007 protocollo n. 9398;
29. **Permesso di Costruire in variante** al P.d. C. n. 148 del 12/07/2007, rilascia-

to dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici in data 11/09/2007 e denominato 148/bis, con allegati gli elaborati grafici a firma del tecnico ing. Michele G. Marino:

- a) Tavola 01: Relazione tecnica e stralci planimetrici;
- b) Tavola 02: Pianta – Prospetti – Sezione;
- c) Tavola 03: Pianta – Prospetti – Sezione;

- 30. Richiesta di Permesso di Costruire** a firma di [REDACTED] con protocollo n. 11330 del 09/11/2007 per la “Realizzazione di un locale di sgombero e cambio di destinazione d’uso”;
- 31. Prospetto per la determinazione degli oneri concessori** a firma del tecnico progettista dott. ing. Michele G. Marino;
- 32. Accettazione** della richiesta di rateizzazione degli oneri concessori a firma del Direttore del II Settore del Comune di Peschici con protocollo n. 218 del 26/02/2008;
- 33. Polizza fideiussoria assicurativa** n. 709066525 del 26/02/2008 della compagnia Allianz s.p.a., a garanzia del pagamento degli oneri concessori, con validità 27/02/2009;
- 34. Permesso di Costruire** n. 51 del 28/02/2008 rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici ai coniugi [REDACTED] secondo quanto riportato sugli elaborati grafici a firma del dott. ing. Michele G. Marino, per la “realizzazione di un locale di sgombero e cambio di destinazione d’uso”
- a) Tavola 00: Documentazione fotografica;
 - b) Tavola 01: Relazione tecnica e stralci planimetrici;
- 35. Comunicazione di approvazione della pratica antincendio** rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Foggia, con protocollo n. 7900, pratica n. 29005 del 19/08/2008, comprensiva di tutti gli elaborati grafici e relazioni tecniche a firma dell’ing. Michele G. Marino:
- a) Tavola 01: Planimetria generale;
 - b) Tavola 02: Pianta e sezioni;
 - c) Relazione tecnica di prevenzione incendi;
 - d) Integrazione relazione tecnica di prevenzione incendi;
- 36. Attestato di deposito** del progetto strutturale per la realizzazione di un locale di sgombero, rilasciato dalla Regione Puglia – Area Politiche per l’ambiente, le reti, la qualità urbana – Servizio Lavori Pubblici, (ex Genio Civile di Foggia), avente protocollo n. 19568/08 del 17/12/2008 e pratica n. 92 classe 2°;
- 37. Rilievo dell’immobile pignorato:** pianta quotata con le principali dimensioni, l’indicazione delle superfici nette e le destinazioni d’uso dei vani.
- 38. Documentazione fotografica**, costituita da n. 13 pose;
- 39. Avviso di ricevimento delle raccomandate** con cui è stato comunicato l’inizio delle operazioni peritali al creditore procedente ed al debitore;
- Alla sola copia in originale della C.T.U. depositata in Cancelleria per l’Ill.mo Si-**

gnor Giudice sono altresì allegate:

40. Richiesta di liquidazione delle competenze professionali e spese per la presente C.T.U. con allegate:

- A. Le ricevute della documentazione catastale acquisita presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio di Foggia;
- B. Le ricevute delle raccomandate inviate alle parti prima dell’inizio delle operazioni peritali;
- C. La ricevuta delle copie del fascicolo di causa effettuate il giorno del giuramento presso la copisteria del Tribunale di Lucera;
- D. Richiesta di accesso agli atti e ricevuta di pagamento dei diritti al Comune di Peschici, per il ritiro della documentazione presso l’Ufficio Tecnico dello stesso comune;
- E. La fattura di pagamento delle competenze professionali del collaboratore esterno.
- F. La ricevuta delle fotocopie degli allegati alla C.T.U.

CONCLUSIONI

Per ciò che concerne il più probabile valore di mercato dell’immobile pignorato indicato al precedente punto 3l, questo è da ritenersi suscettibile di continue variazioni per il contingente momento di contrazione dei prezzi di vendita degli immobili, dovuto alla crisi dell’economia generale. Per quanto riguarda le difformità indicate in relazione, non si è potuto procedere alla stima dei costi per la sanabilità, poiché i passaggi sono complessi e le procedure sono molteplici; solo dopo aver eventualmente provveduto allo svolgimento di tutti i vari passaggi con esito positivo, si potrebbe procedere alla sanatoria dell’immobile, alla rettifica delle difformità catastali, e se fosse richiesto come necessario, anche alla divisione materiale dell’immobile secondo le quote di comproprietà.

Tutto ciò che precede è quanto, in coscienza e piena serenità d’animo, il sottoscritto consegna ad espletamento dell’incarico ricevuto dall’Ill.mo Signor Giudice e resta a disposizione per eventuali approfondimento e/o chiarimenti.

In fede.

Lucera, lì 12 aprile 2013.

il C.T.U.

dott. arch. Giuseppe DE LUCA