

III.ma dott.ssa Giulia Stano  
Tribunale di Lucera

**PROCEDURA ESECUTIVA 253/2011 R.E.I. PROMOSSA  
DAL COMUNE DI VICO DEL GARGANO, CONTRO**

.....

All'udienza del 13/02/2011, il sottoscritto arch. Carmine Altobelli, libero professionista, veniva nominato esperto nella procedura esecutiva suindicata. Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito all'udienza del 20/02/2011, il Giudice dell'esecuzione disponeva che l'esperto:

1. **CONTROLLI** *la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente 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 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 procedente/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 col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito**; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale 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.) all'allegazione della certificazione di qualificazione energetica ex art. 6, comma 3 d.lgs. n.192/2005, come modificato dall'art. 2 d.lgs. n. 311/2006, indicando – ove ne rilevi l'inesistenza – se è possibile ottenerla in considerazione dello stato dell'immobile e quali siano 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 predisponendo 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 fascicoletti 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 degli accessori della medesima lettera con 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 corrispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);
- **indichi** altresì le eventuali dotazioni condominiali (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 alla 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, sulla 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, del valore al mq. e ed il 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. 380/1 );*

*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, tenendo conto anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;*

In seguito all'ispezione dell' esecuto sottoposto a pignoramento, in data 06/03/2012, eseguiti tutti i necessari accertamenti peritali, presso la casa comunale di Vico del Gargano, ufficio urbanistico in data 06/03/2012, presso l'agenzia del Territorio, sede distaccata di Lucera in data 21/02/2012 per le visure catastali, e in data 05/03/2012 per l'ispezione ipotecaria e presso gli archivi notarili distrettuali di Foggia in data 24/02/2012 e in data 01/03/2012 e di Lucera in data 28/02/2012 e in data 29/02/2012, eseguiti i rilievi planimetrici **(all F)** e fotografici sono in grado di redigere la seguente

## **RELAZIONE**

### **QUESITO N°1 :**

Dall' ispezione ipotecaria effettuata in data 05/03/2012 **(all .D)** presso l'agenzia del Territorio sede di Lucera, relativa alle trascrizioni e iscrizioni contro, che riguarda i beni sottoposti a pignoramento, relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento avvenuto in data 08.11.2011, risulta che il debitore..... abbia acceso una ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario a favore della Banca Popolare di Ancona spa con sede in Ancona alla via Stamura n°14, piena proprietà dell'intero (unità negoziabili n°10 tra le quali l' esecuto

sottoposto (immobile n°9 e n°10) a pignoramento dalla procedura 253/2011, per euro 550.000,00 per una durata di anni 17. **(all .E)**

Si allegano, altresì copie degli atti di provenienza degli eseguiti, mancanti nella certificazione di cui sopra e richiesti presso gli archivi notarili distrettuali di Foggia **(all .B)** e Lucera **(all .C)**:

*ATTO DI COMPRAVENDITA in data 21.03.1990 rep. 1062 raccolta 353 a firma del notaio Francesco Steidl , con allegate due procure speciali **(all .1)**;*

- *-Foglio 2 p.lle 142 sub 22/1484;*

*ATTO DI COMPRAVENDITA in data 21.12.2004 rep. 28760 raccolta 13159 a firma del notaio Pasquale De Candia, con allegato procura speciale e verbale di assemblea ordinaria **(all .2)**;*

- *-Foglio 2 p.lle 142 sub 22/1484;*

A tutto il 21/02/2012 **(all .16)**, l' immobile sottoposto a pignoramento, sito nella frazione di San Menaio del comune di Vico del Gargano, risulta appartenere:

## **LOTTO 1:**

FOGLIO 2 particella 142 sub 22 /1484 , z.c. 1, cat. A/7, classe 1, 6 vani, R. € 325,37, via San Michele, piano 1, scala :M2;

**PROPRIETÀ 1/1** .....

## **QUESITO N°2 :**

In data 06.03.2012, previa comunicazione alle parti con raccomandate AR in data 21.02.2012, rispettivamente con n° 13025135787/7 e n° 13025135788/8 in data 21.02.2012, **(all. A)**, anticipata via fax all'avv. Roberto Colucci al numero 0881.522812, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali.

**2.a** – Il bene sottoposto a pignoramento, é ubicato nel comune di Vico del Gargano alla frazione di San Menaio, al catasto individuato al foglio 2, **(all. 16)**, **(all. 17)**, e analiticamente descritto come segue:

## **LOTTO 1:**

- **BENE A** – Piena proprietà di un appartamento con sovrastante terrazza in pertinenza esclusiva, sito al primo piano, della palazzina “M”, facente parte di un complesso edilizio, del condominio Spadaccino “Residence San Michele” con ingresso dalla strada vicinale San Michele, sito nel comune di Vico del Gargano alla frazione di San Menaio **(all. 3)**.

L’immobile posto al primo piano, il penultimo (scala M) di una stecca edilizia composta da n°24 appartamenti (12 al piano terra + 12 al primo piano), percorrendo la strada condominiale privata, che parte dall’accesso principale dalla strada vicinale di San Michele, vanta: un accesso autonomo, infatti ci si arriva percorrendo una gradinata di ventiquattro gradini e due pianerottoli, uno spazio all’aperto di mq. 11,77 **(all. 22)**, una superficie totale lorda pari a mq. 141,60 (superficie appartamento di mq. 107,28 + 25% di mq. 137,35 che comprende la superficie del terrazzo + la gradinata di accesso all’appartamento + lo spazio all’aperto al piano terra) **(all. 22), (all. 23), (all. 24)** e una netta pari a mq. 209,46 (superficie appartamento di mq. 86,91 + superficie gradinata di accesso di mq. 16,54 + superficie netta spazio all’aperto di mq. 11,77 + superficie netta del terrazzo di mq. 94,24) **(all. 22)**. L’esecuto è costituito da un soggiorno, dal quale tramite una scala a chiocciola si arriva ad un ampio terrazzo, da un disimpegno sul quale insistono in senso orario, un ripostiglio, due camere da letto, un bagno ed una cucina, confina in senso orario, con la strada condominiale, con proprietà Fierro Antonio, e con proprietà Bisceglie Aldo è sovrastante all’appartamento di proprietà di Pennetti Pietro **(all. 25), (all.27 foto1 e 2)**.

FOGLIO 2 particella 142 sub 22 1484, z.c. 2<sup>^</sup>, cat. A/7, classe 1<sup>^</sup>, vani 6, rendita. € 325,37, via San Michele, piano 1, scala :M2;

**2.b** - Per rispondere al quesito, in data 21/02/2012 ho inoltrato all’ufficio tecnico sez. urbanistica una richiesta di elaborati **(all. A)**, raccomandata A.R. n° 13025135788/8, documentazione ritirata in data 06.03.2012.



La stecca edilizia, nella quale fa parte l'immobile esecutato, con ingresso dalla strada vicinale San Michele, ricade nel comparto 35F/2, tipizzato F/1 "Impianti e servizi di interessi generali" del Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Fabbricazione, in cui si prevede di insediare attrezzature, impianti e servizi di interesse generale con indice di fabbricabilità fondiaria territoriale di 0,50. **(all. 14)**, fu costruita, in base alla licenza di costruzione n° 186 rilasciata in data 16.03.1973 (progetto principale) **(all. 4)**, e alla licenza di costruzione n° 223 rilasciata in data 08.03.1975 (progetto di variante) **(all. 9)**; Presso l'ufficio urbanistica del Comune, lo scrivente ha trovato i seguenti documenti:

1. **PROGETTO PRINCIPALE:**

- a) *licenza di costruzione n°186 in data 16.03.1973* **(all. 4)**;
- b) *planimetria dell'intervento in scala 1:1000* **(all. 5)**;
- c) *planimetria e sezione dell'intervento in scala 1:500* **(all. 6)**;
- d) *pianta appartamento in scala 1:100* **(all. 7)**;
- e) *pianta copertura in scala 1:100* **(all. 8)**;

2. **PROGETTO DI VARIANTE:**

- a) *licenza di costruzione n°223 in data 08.03.1975* **(all. 9)**;
- b) *planimetria e sezione dell'intervento in scala 1:500* **(all. 10)**;
- c) *pianta copertura in scala 1:100* **(all. 11)**;
- d) *sezione tipo 1:100* **(all. 12)**;
- e) *certificato inizio e fine lavori e dichiarazione di abitabilità* **(all. 13)**;

e il certificato di destinazione urbanistica **(all. 14)**.

Tra il progetto principale, la variante e ciò che è stato costruito e accatastato, ci sono delle discordanze, infatti il progetto principale prevedeva una copertura a tetto **(all. 6)**, **(all. 8)**, la variante, come la piantina accatastata, invece prevedeva una copertura a terrazzo non calpestabile **(all. 10)**, **(all. 11)**, **(all. 12)**.

Dal sopralluogo effettuato in data 06.03.2012, risulta che la zona terrazzo è calpestabile **(all. 21)**, **(all. 26)**, **(all. 32** foto 11, 12), **(all. 33** foto 13), e raggiungibile dal sottostante appartamento tramite una scala a chiocciola, **(all. 25)**, **(all. 28** foto 3), situazione che per altro risulta identica agli altri undici appartamenti del primo piano che compongono la stecca edilizia **(all. 25)**, **(all. 27** foto 1, 2), inoltre sul terrazzo, dell'appartamento esecutato, insiste un volume di circa mc. 7,46, destinato a bagno **(all. 26)**, **(all. 32** foto 11, 12).

Poiché lo scrivente, nel sopralluogo presso l'ufficio tecnico sez. urbanistica, non ha trovato elaborati tecnici né notizie attinenti a tali situazioni, in data 07/03/2012, tramite raccomandata A.R. n° 13984955181/5, anticipata tramite fax **(all. 15)**, ha inoltrato all'ufficio comunale una richiesta, con foto allegate dei possibili abusi, per il rilascio di un'attestazione che certificasse che tali opere siano conformi ai progetti assentiti con i succitati titoli abilitativi o opere abusive, in tal caso se siano sanabili e i loro relativi costi.

In data 22.03.2012, non avendo ricevuta nessuna risposta al riguardo, inviava tramite fax al numero 0884.967189 **(all. 38)**, previo accordi telefonici, le dimensioni di tutte le opere ritenute abusive.

Con raccomandata A.R. n°00-007706572-99-2 prot.3338 in data 27.03.2012, anticipata tramite fax in data 28.03.2012 **(all. 39)**, il responsabile del V settore del Comune di Vico del Gargano arch. Elio Aimola comunicava che:

1. *che le opere segnalate non risultano nei progetti approvati;*
2. *che visto l'esigua entità delle opere, si ritiene possibile sanarle alle seguenti condizioni:*
  - *che il titolare di dette opere presenti istanza in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, nonché istanza di compatibilità paesaggistica ai sensi del combinato disposto degli artt, 167 comma 4, 181 e 1 ter;*
  - *che prima del rilascio dell'eventuale permesso di costruire in sanatoria versino al Comune le seguenti somme:*
    - a) *per diritti di segreteria €.* 516,46;
    - b) *per oneri di urbanizzazioni primarie €.* 260,60;

c) per oneri di urbanizzazioni secondarie € 340,10;

d) per costo di costruzione € 166,36.

Per un importo totale pari ad € 1.283,52 ( euro milleduecentottantatre/52) a tale cifra si dovrà aggiungere l'onorario dovuto al professionista che avrà l'onere di svolgere la pratica relativa alla sanatoria. L'onorario è stato valutato in € 2.000,00 (onorario € 1.589,32+ cassa al 4% + iva al 21%).

**2.c** L 'Attestato di Certificazione Energetica (ACE), viene normalmente redatto o per un passaggio di proprietà o per una riqualificazione energetica dell'appartamento, poiché con molta probabilità non ci si è mai trovato in questi due casi, il certificato non è mai stato redatto.

L'ACE è documento che definisce energeticamente lo stato di un immobile attraverso il calcolo del fabbisogno energetico estivo ed invernale dell'involucro e la valutazione del suo rendimento energetico.

L'ACE deve essere redatto in caso di compravendita di immobili esistenti e, comunque, messo a disposizione del futuro acquirente.

Il giorno del sopralluogo, oltre ad eseguire i rilievi metrici e fotografici, lo scrivente per rispondere al quesito posto, ha rilevato le quote di tutte le finestre per il calcolo inerente la trasmittanza termica per le strutture opache verticali e ha riunito tutte le indicazioni necessarie per la redazione dell'ACE in una planimetria (**all. 34**). Dal sopralluogo, è risultato che l'appartamento non è fornito di riscaldamento fisso, che le finestre sono in legno douglas, del tipo freddo, non a taglio termico, non in buono stato, con cassonetto non coibentato, e i vetri sono del tipo monolitico (semplice, senza camera d'aria).

Tra l'altro poiché si tratta di immobile destinato alle vacanze estive realizzato nel 1975, con molta probabilità non ci si è posti il problema di coibentare il terrazzo.

Inserendo tutti i dati raccolti, utilizzando il programma "Docet", lo scrivente ha redatto l'Attestato di Certificazione Energetica (**all. 35**).

Dall'ACE, risulta che l'immobile è di classe G con un indice di energia primaria globale (EPgl) pari a 452.8 kWh/mq\*anno, vedere tachimetro più grande che si trova alla prima pagina del certificato.

Indice numerico espresso in kWh/mq\*anno = energia che si consuma in un anno per riscaldare un metro quadrato dell'appartamento.

Il numero 452.8 kWh/mq\*anno è il risultato dalla somma tra l'EPi (indice di energia primaria per il riscaldamento invernale pari a 390,5 kWh/mq\*anno, tachimetro piccolo centrale) e l'EPacs (indice di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria pari a 62,3 kWh/mq\*anno, tachimetro piccolo di destra).

L'EPacs pari a 62,3 kWh/mq\*anno, valore molto alto poiché l'acqua sanitaria viene riscaldata tramite boiler elettrico.

Al punto 6 "raccomandazioni", il programma consiglia :

1. IL MIGLIORAMENTO DELLA TRASMITTANZA TERMICA DELLA STRUTTURA OPACA VERTICALE;
2. IL MIGLIORAMENTO DELLA TRASMITTANZA TERMICA DELLA COPERTURA.

Quindi per adeguare l'immobile alla disciplina sul risparmio energetico bisognerebbe eseguire i seguenti lavori considerando che il comune di Vico del Gargano, ricade nella zona climatica "D":

1. sostituire tutti gli infissi, del tipo freddo, e cassonetti coprirullo in legno non in buone condizioni, con quelli realizzati : in alluminio anticorodal spessore 62/72 con taglio termico con vetri sp.4 mm. + camera d'aria con gas argon sp. 1,5 mm. + vetro sp. 4 mm. a basso emissivo magnetronico, compreso altresì di cassonetti sempre in alluminio anticorodal coibentati con del polistirene.

Le dimensioni delle finestre:

$$1,20+1,00+0,80+0,90+1,20+1,00 = m. 6,10 \times h 1,38 = mq. 8,40$$

2. proteggere l'appartamento, con un cappotto interno realizzato sul soffitto con lastre di cartongesso dello spessore di cm. 1,3 accoppiate con polistirene dello spessore di cm. 3, il tutto verrà fissato al soffitto tramite una struttura metallica zincata, il tutto con uno spessore totale pari a circa 10 cm., in un secondo tempo verranno stuccate e rasate le giunture delle lastre e tinteggiato il soffitto in tutte le sue parti.

Le dimensioni del soffitto: mq. 86,90

Le spese necessarie per l' adeguamento energetico dell'immobile esecutato è pari ad € 10.069,53 (lavori € 8.321,93 + iva al 21%), secondo il computo metrico estimativo dei lavori da farsi **(all. 36)**.

A tali spese bisogna aggiungere l'onorario del professionista che dovrà presentare tutta la relativa documentazione al Comune, dirigere i lavori e redigere la pratica per poter usufruire delle detrazioni, in caso di miglioramento termico, previste dalle leggi vigenti. Onorario che può essere calcolato in euro 2.000,00 (onorario € 1.589,32 + cassa al 4% + iva al 21%).

Quindi la spesa totale per l'adeguamento energetico dell'appartamento sottoposto a pignoramento sarà pari ad € 12.069,53 e in c.t. € 12.000,00 (euro dodicimila/00).

**2.d** Per rispondere al quesito di accertare l'identificazione catastale e la loro esatta rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento, in data 21/02/2012 , lo scrivente ha provveduto all'acquisizione presso l'Agenzia del Territorio – sede distaccata di Lucera (**all. 18**) della planimetria catastale in scala 1:200 riguardante il primo piano e il piano terrazzo (**all. 19**)

Mentre i dati catastali sono corrispondenti a quelli del pignoramento, le piante dell'appartamento e del terrazzo denunciate al NCEU (**all. 19**) sono totalmente difformi da quelle realizzate e rilevate dallo scrivente nel sopralluogo avvenuto in data 06.03.2012 (**all. 20**), (**all. 21**).

Dal posizionamento della gradinata d'ingresso, alla distribuzione interna tutto è difforme dall'esistente, dalla planimetria catastale si evince inoltre che il terrazzo non è praticabile poiché manca il corpo scala.

Occorrerebbe sostituire le planimetrie (primo piano e terrazzo) esistenti presso il Catasto con quelle effettivamente realizzate e rilevate dallo scrivente, sopprimendo inoltre il subalterno esistente con uno nuovo

Il costo relativo per tale operazione sarà pari ad euro € 800,00 (onorario € 635,73 + cassa al 4% + iva al 21%).

### **QUESITO N°3:**

---

## **LOTTO 1 BENE A**

---

### **3a - Identificazione dei beni oggetto della stima:**

L'immobile sottoposto a pignoramento, è composto da un primo piano, da un terrazzo ad uso esclusivo e da un'area scoperta al piano terra. I lavori di costruzione furono iniziati in data 16.03.1973, e terminati in data 24.01.1976 in base alle licenze di costruzione n°186 del 16.03.1973 (**all. 4**), e n°223 del 08.03.1975 (**all. 9**), e dichiarato abitabile in data 20.09.1976 (**all. 13**),

L'area su cui insiste l'immobile, zona di San Menaio, è situata a circa otto chilometri dal centro di Vico del Gargano, ricade nel comparto 35 F/2, tipizzato F/1 "Impianti e servizi di interesse generale" del vigente Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Fabbricazione. (**all. 14**),

La stecca edilizia dove insiste l'immobile esecutato, si presenta in condizione manutentive non buone (**all. 25**), (**all. 27 foto1, 2**), vanta una struttura portante in cemento armato con copertura a terrazzo praticabile.

L'appartamento confina in senso orario, con la strada condominiale privata, con proprietà Fierro Antonio e con proprietà Bisceglie Aldo ed è sovrastante all'appartamento di Pennetti Pietro.

FOGLIO 2 particella 142 sub 22 – 1484, z. c. "cat.A/7, classe 1<sup>^</sup> 6 vani – rendita € 325,37-via San Michele – piano 1° - scala M2

Piena proprietà .....

### **3b – descrizione analitica del fabbricato**

Il fabbricato risulta classificato al catasto sotto la categoria:

#### **A7 abitazioni in villini**

##### PIANO PRIMO

All'appartamento si accede tramite una scalinata a rampa unica e due pianerottoli entrambi rivestiti con pietra di Apricena (**all.25**), (**all. 27 foto1, 2**). E' composto da una zona centrale destinata a soggiorno di mq. 38,48, dalla quale ci accede ad un disimpegno di mq. 6,92, sul quale si affacciano un ripostiglio, due camere da letto, un bagno e una cucina .

Vanta una superficie lorda pari a mq. 141,60 (superficie appartamento di mq. 107,28 + 25% di 137,35 riguardanti la superficie del terrazzo + la gradinata di accesso all'appartamento + lo spazio all'aperto al piano terra) **(all. 22), (all. 23), (all. 24)** e una netta pari a mq. 209,46 (superficie appartamento di mq. 86,91 + superficie gradinata di accesso di mq. 16,54 + superficie netta spazio all'aperto di mq. 11,77 + superficie netta del terrazzo di mq. 94,24) **(all. 22)**, ed un'altezza pari a m. 2,95 così come meglio specificato di seguito:

	<b>Superficie UTILE</b>
soggiorno	Mq. 38,48
cucina	Mq. 8,33
disimpegno notte	Mq. 6,92
bagno	Mq. 4,76
ripostiglio	Mq. 3,57
camera da letto	Mq. 12,13
camera da letto	Mq. 12,72
<b>appartamento</b>	<b>MQ. 86,91</b>
scalinata	Mq. 16,54
spazio all'aperto	Mq. 11,77
terrazzo	Mq. 94,24
<b>PIANO PRIMO</b>	<b>MQ. 209,46</b>
	<b>Superficie LORDA</b>
0,80x6,20	Mq. 4,96
7,00x7,18	Mq. 50,26
0,96x7,00	Mq. 7,96
4,79x8,98	Mq. 43,01
0,18x6,03	Mq. 1,09
<b>appartamento</b>	<b>MQ. 107,28</b>
terrazzo mq.105,00	



gradinata mq. 19,14	
spazio p.t. mq. 13,21	
MQ.137,35 X 25%	MQ. 34,34
TOTALE SUP. LORDA	MQ. 141,60

Dalla strada condominiale, tramite una gradinata e due pianerottoli (**all.25**), (**all. 27 foto1, 2**), si accede nell'ambiente soggiorno di mq. 38,48 (**all. 22**), (**all. 25**), (**all. 28 foto 3, 4**), (**all. 29 foto 5, 6**), vanta una pavimentazione in ceramica con disegni, delle dimensioni 20x20 con zoccolatura in legno, elementi comuni per tutto l'appartamento (**all. 25**), (**all. 30 foto 7**), il locale vanta la presenza di due finestre che si affacciano sulla gradinata (**all. 25**), (**all. 29 foto 5**), il locale è servito da un camino (**all. 25**), (**all. 28 foto 4**),

Dal soggiorno si accede ad un disimpegno di mq. 6,92 (**all. 25**), (**all. 29 foto 6**), sul quale si affacciano (**all. 30 foto 7**): un locale destinato alla cucina di mq. 8,33 (**all. 25**), (**all. 31 foto 10**), che vanta una finestra e un rivestimento a tutt'altezza di mattonelle in ceramica delle dimensioni 15x15; un locale destinato a bagno di mq. 4,76 (**all. 25**), (**all. 31 foto 9**), che vanta una finestra, un rivestimento di altezza pari a m. 2,24 di mattonelle in ceramica delle dimensioni 20x25, stesse dimensioni per il pavimento, lavabo, tazza, bidet e vasca da bagno delle dimensioni 70x1,00, sulla parete della finestra insiste un boiler per l'acqua calda; due camere da letto, rispettivamente di mq. 12,72 e mq. 12,13 (**all. 25**), (**all. 30 foto 8**), e infine un ripostiglio di mq. 3,57.

Le rifiniture dell'appartamento sono buone, e nel complesso l'appartamento è tenuto in buono stato manutentivo, tutte le pareti sono intonacate e pitturate e rifinite con battiscopa in legno. L'appartamento non è dotato: di impianto di riscaldamento, però vanta un camino nella zona giorno, per l'emissione di acqua calda ci si serve di un boiler posto nel bagno, inoltre è dotato di impianto elettrico e di rete idrico-fognante.

Nei pressi delle entrate nei vari ambienti sono presenti dei fori di entrata e uscita per un impianto di climatizzazione da farsi.

Il portoncino in legno, con sopraluce trasparente, è del tipo non blindato mentre le bussole interne sono realizzate in p.v.c. colorato, tranne quella del bagno sono realizzate con un inserto in vetro, gli infissi esterni, non in buone condizioni, sono realizzati in legno douglas, del tipo freddo, non a taglio termico, con cassonetti non coibentati e con vetri monolitici (semplici senza camera d'aria), protetti da tapparelle in plastica.

Dal soggiorno, tramite una scala a chiocciola (**all. 25**), (**all. 28** foto 3), si arriva al terrazzo (**all. 26**), (**all. 32** foto 11, 12), (**all. 33** foto 13, 14), della superficie di mq. 94,24 (**all. 22**), ha una pavimentazione realizzata in gres ceramico delle dimensioni pari a 5x10.

Percorrendo il terrazzo si nota che ci sono degli avvallamenti e che le pendenze non sono più ben definite, è ben visibile il materiale lasciato dal ristagno dell'acqua piovana nei vari avvallamenti (**all. 26**), (**all. 32** foto 11, 12), (**all. 33** foto 13, 14).

Secondo lo scrivente la pavimentazione del terrazzo è da rifare.

Sul terrazzo insiste una zona forno, realizzato in muratura, con delle panchine con seduta in pietra, una zona con lavandino, una zona pranzo con tavolo realizzato in muratura e un vano adibito a bagno, costruito abusivamente, con finestrino e porta in alluminio anticorodal (**all. 26**), (**all. 32** foto 11, 12), Il terrazzo praticabile è in contrasto sia con i due progetti approvati e relativi alla costruzione, sia con la piantina catastale, dai quali risulta che il lastrico solare non è praticabile.

L'appartamento è arredato in tutte le sue parti, il giorno del sopralluogo non era abitato, ed è stato aperto dal Sig....., legale rappresentante della

.....

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE A (LOTTO1):

### **A) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- 1)** domande giudiziali (precisando se la causa sia in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:

*NON CI SONO DOMANDE GIUDIZIALI*

- 2)** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

*NON CI SONO ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA*

- 3)** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

*NON CI SONO CONVENZIONI MATRIMONIALI .....ECC.*

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

*NON CI SONO ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO .....ECC.*

- 5)** l'esistenza di usufrutto

*NON C'E USUFRUTTO SUI BENI .*

- 6)** difformità Catastali

*CI SONO DELLE DIFFORMITA' CATASTALI*

*Così come precisato al punto **2.d**, le piante dell'appartamento e del terrazzo denunciate al NCEU sono totalmente difformi da quelle realizzate e rilevate nel sopralluogo avvenuto in data 06.03.2012.*

*Le spese per la redazione e il deposito della nuova pianta aggiornata, quantificate in €. 800,00, comprensive di cassa ed iva, saranno detratte dal prezzo base di vendita dell'immobile*

- 7)** difformità urbanistico-edilizie

*CI SONO DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE*

*Così come precisato al punto **2.b**, la stecca edilizia dove insiste l'appartamento esecutato è stata costruita in base alla licenza di costruzione n°186/1073, che prevedeva una copertura a tetto, e in base*

*alla licenza di costruzione n°223/1975 che prevedeva una copertura a terrazzo non praticabile.*

*Dal sopralluogo in data 06.03.2012, si è rilevato che la copertura di tutta la stecca edilizia è stata realizzata praticabile, con relativo torrino scale di mc, 6,86, e inoltre sul terrazzo dell'appartamento esecutato insiste un vano destinato a bagno di mc. 7,46, non assentito nei due titoli abilitativi su menzionati. Tutte le spese dovute per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria delle opere su menzionate, quantificate in €. 1.283,52 (da versare al Comune) e in €. 2.000,00 comprensive di cassa ed iva (da versare ad un tecnico abilitato) saranno detratte dal prezzo base di vendita dell'immobile*

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

**1) iscrizioni:**

**ISCRIZIONI CONTRO DEL 31/12/2004 – REG. PART. 1821 REG. GEN. 12606**  
*Pubblico ufficiale DE CANDIA PASQUALE REP. 28765/13162 DEL 21.12.2004*  
*IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI*  
*MUTUO FONDARIO A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI ANCONA*  
*SPA CON SEDE IN ANCONA ALLA VIA STAMURA N°14, PIENA*  
*PROPRIETA' DELL'INTERO (unità negoziabili n°10 tra le quali gli esecuti*  
*sottoposti a pignoramento dalla procedura 253/2011) PER EURO 550.000,00*  
*PER UNA DURATA DI ANNI 17.*

**2) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;**

**TRASCRIZIONE CONTRO DEL 08/11/2011 - REG. PART. 7070 REG. GEN.**  
**9201**  
*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA REP. 534/2011 DEL 11.10.2011*  
*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO*  
*IMMOBILI SITI IN VICO DEL GARGANO (FG)*  
*NOTIFICA UFF. GIUDIZIARIO LUCERA – SEZ. DISTACCATA DI RODI GARGANO*  
*DEL 11.11.2011 SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 29.097,00 OLTRE*  
*INTERESSI E SPESE.*

## **STIMA DEL BENE:**

Diversi sono i parametri, che intervengono nella valutazione di un bene. L'oculata determinazione della loro incidenza, riduce l'aleatorietà della stima, intesa come ricerca del valore di mercato. Risulta utile ricordare, che il valore per essere definito di mercato è necessario che rientri nei limiti imposti dalla ferrea legge economica della domanda e della offerta. In altri termini, il valore stimato dovrà coincidere, nei limiti delle inevitabili approssimazioni, con la somma di denaro realizzabile nella libera contrattazione di un bene con il valore a cui si riferisce. I fattori intrinseci, dal sottoscritto considerati ai fini di una equa valutazione sono : l'esposizione, la vetustà, la presenza di servizi interni, l'altezza, il grado di rifinitura e non ultimo, l'estensione effettiva dell'immobile. Tra tali fattori, lo scrivente ha tenuto conto anche dei probabili lavori da farsi sulla pavimentazione del terrazzo.

I fattori estrinseci considerati: sono l'ubicazione, nei pressi del mare, in un residence, con strada privata munita di parcheggio **(all.3), (all.10 )**:

## **LOTTO 1 BENE A**

posizionato in leggera collina a circa 800 metri dal mare, in zona San Menaio frazione del comune di Vico del Gargano.

Alla luce di tutte le considerazioni innanzi esposte, tra i vari metodi estimativi adottabili per la ricerca del valore di mercato, prenderò in esame solo il metodo più consono, così detto a "stima sintetica".

Tenendo in debito conto delle valutazioni dell'osservatorio dei valori immobiliari 1° semestre anno 2011 **(all.37)**, dalle ricerche da me esperite, sul mercato locale tramite agenzie immobiliari e sui costi di realizzazione di beni simili a quelli oggetto di stima, da i valori emersi da altre esecuzioni immobiliari svolte dallo scrivente nel comune di Vico del Gargano, e da vendite di appartamenti nella stessa stecca edilizia dove insiste il bene esecutato avvenuti negli anni 2010 e 2011, sono emersi i valori commerciali di seguito riportati, riferiti all'attualità APRILE 2012 :

# 1) LOTTO 1 (BENE A)

TENENDO PRESENTE LE CONSIDERAZIONI E LE DESCRIZIONI ANALITICHE SU RIPORTATE

## BENE A:

PIANO PRIMO:

- a) appartamento mq. 107,18
- b)terrazzo mq. 105,00
- c)gradinata mq. 19,14
- d)spazio p. terra mq. 13,21  
mq. 137,35 x 25% mq. 34,34

TOTALE SUPERFICIE LORDA MQ. 141,60

MQ. 141,60 X €/MQ. 980,00 = € 138.768,00

TOTALE LOTTO 1.....€ 138.768,00

Spese nuovo accatastamento € 800,00

Spese redazione ACE € 250,00

Spese sanatoria abusi da versare al Comune € 1.283,52

Spese tecniche per sanare gli abusi € 2.000,00.....€ 4.333,52

€ 134.434,48

TOTALE LOTTO 1.....€ 134.000,00

(diconsì euro centotrentaquattromila/00)

Tutti i valori stimati, si riferiscono ad APRILE 2012.

Le altre notizie richiestomi, sono riportate per esteso nella relazione di stima.

Quanto sopra in perfetta fede e serenità di coscienza, rassegno nelle mani della S.V. ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Con Osservanza

l' esperto  
arch. Carmine Altobelli

Lucera 16 aprile 2012

## RIEPILOGO

<b>1</b>	Formulazione quesiti	Pag. 1/6
<b>2</b>	Provenienza esecuto, proprietà	Pag. 6/7
<b>3</b>	Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e formazione lotto	Pag. 8
<b>5</b>	Verifica regolarità edilizia	Pag. 9/11
<b>6</b>	Allegazione certificazione energetica	Pag. 11/13
<b>6</b>	Identificazione catastale	Pag. 14
<b>7</b>	a) Identificazione dei beni oggetto della stima ; b) Notizie catastali , c) Descrizione analitica del bene	Pag. 15/18
<b>8</b>	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 19/21
<b>9</b>	Stima del bene	Pag. 22/23



