TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 117/2012 R.G.E.

promossa da

MPS GESTIONE CREDITI BANCA SpA

contro

[redacted]

G.E. dr.ssa Giulia STANO

C.T.U. ing. Antonio PERROTTA

RELAZIONE DI STIMA LOTTO "UNICO"

Per una più immediata visualizzazione delle risposte ai quesiti, chi scrive ha ritenuto opportuno riportare gli stessi con carattere corsivo rosso e, a seguire, le relative risposte in carattere nero normale.

- *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;*

Il lotto UNICO di cui alla presente Procedura Esecutiva è costituita dai seguenti beni:

A/1) *Appartamento, facente parte del Condominio "RUA FIORITA", ubicato in Apricena (FG) in Viale Aldo Moro n. 134/C – Scala "B",*

primo piano, avente accesso dalla porta a destra salendo le scale ed uscendo dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, confinante con vano scala ed ascensore, cortile condominiale, p.lla n. 5066/18, p.lla n. 5066/12, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Apricena (FG) al foglio 39, p.lla 5066 sub 17, viale Aldo Moro n. 134/C, Scala B, primo piano, cat. A/3, cl. 4, vani 5,5. Millesimi delle parti comuni pari a 29,85/1000 (cfr. Tabella Millesimali - all. n. 10);

A/2) *Locale in piano seminterrato ad uso autorimessa, facente parte del Condominio "RUA FIORITA", ubicato in Apricena (FG) in Viale Aldo Moro n. 134/C, costituente pertinenza dell'immobile innanzi descritto avente accesso tramite corsia condominiale, della superficie di metri quadrati 19, confinante con corsia condominiale, p.lla n. 5066/46, p.lla n. 5066/48, riportato al N.C.E.U. del Comune di Apricena (FG) al foglio 39, p.lla 5066 sub. 45, viale Aldo Moro n. 134/C, piano seminterrato, cat. C/6, cl. 2, mq 19. Millesimi delle parti comuni pari a 2,10/1000 (cfr. Tabella Millesimali - all. n. 10);*

****

• *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);

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO "A/1"

L'appartamento in questione è posto al primo piano, lato destro salendo le scale ed uscendo dall'ascensore, ed è composto da salone con annesso cucinino, bagno di servizio, ripostiglio, corridoio, bagno, camera da letto, cameretta e stireria per una superficie complessiva netta di circa 91,50 mq e lorda di circa 107,00 mq, oltre ad una superficie per balconi di circa 9,00 mq. L'altezza utile interna dei vani è di circa 2,80 m.

DESCRIZIONE ANALITICA		
generali	tipologia del bene	**Appartamento in palazzina posta in zona residenziale periferica**
	altezza interna utile	**m 2,80**
	composizione interna	**Salone con annesso cucinino, bagno di servizio, ripostiglio, corridoio, bagno, camera da letto, cameretta e stireria.**
per ciascun locale	superficie netta	
	Salone	**mq 36,75**
	Cucinino	**mq 6,00**
	Bagno di Servizio	**mq 3,25**
	Ripostiglio	**mq 1,90**
	Corridoio	**mq 4,90**
	Bagno	**mq 6,00**
	Camera da Letto	**mq 15,00**
	Stireria	**mq 6,00**
	Cameretta	**mq 12,00**

	Balconi	**mq 9,00**
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	**ambienti interni 1,00** **balconi 0,50**
	superficie commerciale netta	(91,50 + 0,50*9,00) =**Mq . 96,00**
	Superficie lorda	Mq 107,00
	Superficie commerciale lorda	**(107,00+0,50*9,00) = mq 111,50**
	esposizione	
	Salone	**NORD-OVEST**
	Cucinino	**NORD-OVEST**
	Bagno di Servizio	**INTERNO**
	Ripostiglio	**INTERNO**
	Corridoio	**INTERNO**
	Bagno	**NORD-OVEST**
	Camera da Letto	**NORD-OVEST**
	Stireria	**NORD-EST**
	Cameretta	**NORD-EST**
caratteristiche strutturali del bene	tipo di fondazioni	**Travi rovesce**
	solai	**Latero-cementizio**
	copertura	**tetto**
	manto di copertura	**tegole**
	scale	**In calcestruzzo con rivestimento in pietra**
	pareti esterne dell'edificio	**Mattoni faccia vista**
caratteristiche interne di ciascun immobile [precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione (B=buono; N=normale; S=scarso) e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento]	infissi esterni	**Legno e vetrocamera-B-**
	infissi interni	**Porte in noce con pannellature cieche –B-**
	tramezzature interne	**Laterizio forati sp. cm 8 completo di intonaco e tinteggiature**
	pavimentazione	**Piastrelle gres porcellanato tipo parquet cm 20x40 – B -**
	rivestimenti	**CUCININO E BAGNO: piastrelle ceramica smaltata h = 2,50 –B -**
	porta d'ingresso	**Tipo blindata – B-**
	scale interne	**n.n.**
	impianto elettrico	**Sottotraccia a norma**
	impianto idrico	**Sottotraccia a norma completo di apparecchiature igienico sanitarie (vasca da bagno, lavabo, bidet e water nel bagno) (lavabo, water, bidet e doccia nel bagno di servizio)**
	impianto termico	**Autonomo a serpentina sottopavimento**

Per una migliore visualizzazione della distribuzione interna degli ambienti si rimanda agli elaborati grafici (all. n. 2) e fotografici (all. n. 1) predisposti dallo scrivente.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AUTORIMESSA "A/2"

L'autorimessa di pertinenza dell'appartamento "A/1" è composto da

un unico vano della superficie netta di circa 19,00 mq, lorda di circa mq. 20,00, a cui si accede mediante una serranda metallica basculante prospiciente la corsia condominiale avente accesso da Viale Aldo Moro.

Il locale si presenta con pavimentazione costituito da battuto cementizio, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate.

Il locale è dotato di impianto elettrico con punto luce e punto presa.

DESCRIZIONE ANALITICA		
generali	tipologia del bene	**Box auto**
	altezza interna utile	**m 2,70**
	composizione interna	**n.n.**
per ciascun locale	superficie netta	**mq 19,00**
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	**1,00**
	superficie commerciale netta	**mq 19,00**
	superficie lorda	**mq 20,00**
	esposizione	**INTERNA**
	condizioni di manutenzione	**normale**
caratteristiche strutturali del bene	tipo di fondazioni	**Travi rovesce**
	solai	**Latero-cementizio**
	copertura	**tetto**
	manto di copertura	**tegole**
	scale	**n.n.**
	pareti esterne dell'edificio	**Mattoni faccia a vista**
caratteristiche interne di ciascun immobile [precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione (B=buono; N=normale; S=scarso) e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento]	infissi esterni	**n.n.**
	infissi interni	**n.n.**
	tramezzature interne	**n.n.**
	pavimentazione	**Battuto cementizio – B -**
	rivestimenti	**n.n.**
	porta d'ingresso	**Serranda metallica basculante –B-**
	scale interne	**n.n.**
	impianto elettrico	**Sottotraccia a norma**
	impianto idrico	**n.n**
	impianto termico	**n.n**

- *eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*

Risultano le seguenti dotazioni condominiali:

1. Cortile condominiale;
2. Androne e vano scala;

3. Vano Ascensore;
4. Locale idrico piano interrato;

• *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 beni oggetto del presente fascicolo appartengono:

LOTTO UNICO

[redacted] (**proprietaria per 1/1**) - debitrice [redacted];

Ai coniugi [redacted] la proprietà dell'immobile oggetto del presente fascicolo è pervenuta in virtù di atto di compravendita rep. n. 36658/17432 del 28.05.2007, rogato dal dr. Pasquale DE CANDIA, notaio in Vieste, trascritto a Lucera il 15.06.2007 al n. 3825 del registro particolare e n. 5415 del registro generale.

Quindi la proprietaria del bene oggetto di pignoramento immobiliare

preso in esame nel presente fascicolo ed identificato come lotto UNICO é:

[redacted]

- *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;

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare in quanto non è stata riscontrata alcuna convenzione matrimoniale gravante sul lotto UNICO in esame.

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

Non vi sono pesi o limitazioni di sorta da segnalare per il compendio costituente il lotto UNICO in esame.

- *esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del*

bene;

Non è stata riscontrata l'esistenza di usufrutto.

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

•*iscrizioni;*

Contro i debitori, sul lotto in esame, sussistono le seguenti Iscrizioni:

TIPO FORMALITA'	N. FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
ISCRIZIONE Ipoteca Volontaria N. 36659 Rep. – Raccolta N. 17433 del 28.05.2005 – Notaio Dott. Pasquale DE CANDIA di VIESTE	n. 5416 RG n. 962 R.P. del 15.06.2007 Cons. RR.II. Lucera	Banca Monte Paschi di Siena SpA	[redacted]

•*pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

Dalla documentazione ipocatastale prodotta dalla parte procedente si può rilevare che sul bene in esame gravano le seguenti trascrizioni:

TIPO FORMALITA'	N. FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
TRASCRIZIONE Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili N. 584 Rep. Del 30.05.2012	n. 4519 R.G. n. 3730 R.P. del 11.06.2012 Cons. RR.II. Lucera	SIENA MORTGAGES 07-5 quale cessionaria dei crediti della Banca Monte Paschi di Siena SpA	[redacted]

•*eventuali difformità urbanistico-edilizie;*

Non è stata rilevata alcuna difformità urbanistico-edilizia relativa al lotto UNICO in quanto il fabbricato, all'interno del quale lo stesso è inserito, è stato realizzato in forza di regolare Permesso di Costruire n. 55/03 del 26.11.2003 e successivo Permesso di Costruire in Variante n.

108/06 del 07.12.2006 rilasciate alla Ditta NOVA FER.MI. di Giovanna Ferrandino & C. sas con sede in Apricena(FG) Via Italia n. 94/1".

Il certificato di abitabilità del fabbricato di cui fa parte il lotto UNICO è stato rilasciato dal Comune di Apricena il 14.11.2007.

• *eventuali difformità catastali;*

In occasione delle operazioni peritali è stato possibile riscontrare che, in riferimento ai beni pignorati, non vi sono difformità catastali. Tuttavia, ferma restante la disposizione della tramezzatura, è stata riscontrata una diversa autonoma funzionalità per quanto riguarda l'antibagno (ora diventato ripostiglio) ed il bagno di servizio.

Tale lieve difformità di tipo funzionale, comunque, non necessita di formalizzazione mediante variazione catastale.

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

• *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

Da informazioni assunte direttamente dalla debitrice si è desunto che l'importo delle spese fisse di gestione o manutenzione condominiali ordinarie ammontano a circa € 650,00 annue oltre ad eventuali spese per consumo di acqua.

• *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

Non vi sono spese straordinarie da segnalare.

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

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente è scaturito che non risultano spese condominiali scadute e non pagate a carico della debitrice.

- *eventuali cause in corso;*

Nulla da evidenziare.

- *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 del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento*

e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);

Criteri di stima

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo.

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali appartamenti e box auto di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

Momento di stima: attualità (NOVEMBRE 2012).

Il valore totale sarà approssimato per € 500,00.

Fonti informazioni

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quello in esame ha consultato alcuni professionisti operanti sul territorio e intermediatori privati.

Da tali indagini è emerso che sulla piazza di Apricena in zona residenziale periferica (come quella che stiamo trattando) le abitazioni a nuovo simili a quella da stimare vengono valutate mediamente € 1.250,00/mq, mentre per i box vengono valutati circa € 900,00/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima

- *stato d'uso e manutenzione*

Al momento del sopralluogo l'appartamento ed il box auto erano normalmente utilizzati per lo scopo cui sono stati realizzati.

Lo stato di manutenzione generale può considerarsi nella norma e gli usi dei detti immobili sono apparsi adeguati alla tipologia dei beni.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- *lo stato di possesso*

Gli immobili attualmente sono tenuti in possesso dalla debitrice sig.ra PIPINO Anna Maria.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- *vincoli ed oneri giuridici*

Non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene de quo.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- *spese condominiali insolute*

Come detto anche in precedenza non vi sono spese condominiali insolute.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

•*bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi*

Non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile de quo alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

•*altri oneri o pesi*

Non sussistono altri oneri e pesi.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

In definitiva il coefficiente globale di correzione è pari ad 1.

Valore dei beni

In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per beni simili a quello pignorato, considerando inoltre i parametri oggettivi dello stesso bene, lo scrivente ha ritenuto di assegnare al singolo lotto, i valori unitari che hanno poi determinato il valore totale dell'immobile.

LOTTO UNICO:

Appartamento ubicato a Apricena (FG) in Viale Aldo Moro n. 134/C Scala B primo piano, lato destro salendo le scale ed uscendo dall'ascensore, composto da salone a vista con annesso cucinino, corridoio, camera da letto, cameretta, stireria, bagno, bagno di servizio e ripostiglio per una superficie complessiva netta di circa 91,50 mq e lorda

di circa 107,00 mq, oltre ad una superficie per balconi di circa 9,00 mq, altezza utile interna dei vani di circa 2,80 m

Pertinenze dell'appartamento sono costituite:

- box auto posto a piano seminterrato, avente accesso dalla corsia di manovra condominiale, della superficie netta di circa 19,00 mq, lorda di circa 20,00 mq;

Valutazione fabbricato:

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona e degli adeguamenti e correzioni del caso, si può attribuire alla superficie **lorda** commerciale dell'appartamento in questione (data dalla sommatoria tra la superficie **lorda** dello stesso e il 50% della superficie dei balconi) un valore di € 1.250,00/mq, mentre alla superficie **lorda** del box auto si può attribuire un valore di € 900,00/mq.

Descrizione	Superficie netta mq	Valore unitario €/mq	Valore totale
Appartamento	111,50	€ 1 250,00	€ 139 375,00
Box auto	20,00	€ 900,00	€ 18 000,00
		Totale	**€ 157 375,00**
		Arrotondato	**€ 157 000,00**

- *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;*

Il bene in oggetto è interamente di proprietà della debitrice, quindi non vi è la necessità di individuare parti divisibili e/o di calcolare il valore delle quote indivise.

Valore del lotto (quota pari ad 1/1 della proprietà)

€ 157.000,00

INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Planimetria del bene;
3. Visure per immobile del 22.11.2012;
4. Visure storiche per immobile;
5. Elaborato planimetrico completo dell'elenco dei subalterni assegnati;
6. Stralcio planimetrico catastale;
7. Planimetrie catastali;
8. Copia del Permesso di Costruire n. 55/03 del 26.11.2003;
9. Copia del Permesso di Costruire in Variante n. 108/06 del 07.12.2006;
10. Copia del certificato di abitabilità del 14.11.2007;
11. Copia Stralcio Tabelle Millesimali;
12. Copia ultima ricevuta condominiale;

Lucera 11 dicembre 2012

L'Esperto di Stima

ing. Antonio PERROTTA