Architetto Giovanni PIGNATELLI

Via Alle Mura 25 ☎ e Fax 0881-542689 ✆ 338-6368244 - 71036 LUCERA (FG)

TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 119/09 R.G.E.

promossa da

BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A.

Contro

[redacted]

22 FEB. 2010

G.E. dott. M. DE PALMA

C.T.U. arch. Giovanni PIGNATELLI

Giovanni Pignatelli
ARCHITETTO
Sezione A n° 103
Ordine della Provincia di Foggia

INDICE

- Introduzione, ... pag. 3
- L'atto di pignoramento immobiliare,. ..... pag 3
- Premessa e quesiti posti dal G.E.;. ..... pag. 4
- Il 1° quesito (la titolarità del bene e la regolarità della documentazione ipo-catastale). ..... pag. 7
- Il 2° quesito: (l'ispezione dei luoghi, la descrizione del compendio pignorato, la formazione dei lotti, gli eventuali frazionamenti, la superficie lorda e netta, i confini, i dati catastali, il valore di mercato, la regolarità urbanistica, l'agibilità, l'abusivismo edilizio) ..... pag. 8
- Il 3° quesito. (la proprietà del bene, l'esistenza o meno del diritto di usufrutto, lo stato di occupazione, la percentuale di detrazione per necessità manutentive condominiali) ..... pag. 25
- RIEPILOGO GENERALE sommaria descrizione del Lotto (tipo di immobile, ubicazione, superficie, confini, dati catastali e somma proposta come prezzo base d'asta) ..... pag 26

Giovanni Pignatelli
ARCHITETTO
Sezione A n. 103

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

****

INTRODUZIONE

Contro i coniugi [redacted] rispettivamente nati a Lucera (FG) il 17/09/1967 e a Celenza Valfortore (FG) il 25/01/1965, residenti in Carlantino (FG) in via Nicola De Simone n.74, pende presso codesto Tribunale di Lucera la procedura esecutiva immobiliare n. 119/09 R.G..

La procedura esecutiva immobiliare è stata promossa dalla BANCA DEL MONTE DI FOGGIA s.p.a. (in seguito incorporata dalla Banca della Campania S.p.a.), che con atto di pignoramento sottoponeva ad esecuzione immobiliare la piena proprietà (quota di ½ in capo ad ognuno dei due coniugi) dei seguenti beni immobili:

- *Abitazione sita nel Comune di Carlantino (FG) alla Via Dott. Nicola De Simone n. 74, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Carlantino al fg. 27, p.lla 468 sub 1, piano terra, vani 4, categoria A/4,*
- *Autorimessa e rimessa sita nel Comune di Carlantino (FG) alla Via Giuseppe Garibaldi n.7, riportata nel catasto dei fabbricati del Comune di Carlantino al fg 27, p.lla 468 sub 2, piano terra e 1°, mq. 119, categoria C/6;*
- *Deposito sito nel Comune di Carlantino (FG) alla Via Giuseppe Garibaldi n 5, riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Carlantino al fg. 27, p.lla 468 sub 3, piano terra, mq 13, categoria C/2;*

L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

L'immobile anzidetto è stato sottoposto ad esecuzione immobiliare mediante atto di pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. Pasquale Ciuffreda del 10/06/2009, trascritto presso la conservatoria dei RR. II di Lucera in data 01/07/2009 al n°4166 del registro generale e n°4341 del registro particolare **(All. A)**, attraverso il quale la "BANCA DEL MONTE DI

FOGGIA s.p.a." (poi incorporata dalla BANCA DELLA CAMPANIA s.p.a.) ha sottoposto ad espropriazione forzata gli immobili innanzi descritti di proprietà in pari quota di ½ in capo ad ognuno dei coniugi [redacted]

PREMESSA E QUESITI

In data **19.11.2009** lo scrivente, arch. Giovanni PIGNATELLI, con Studio Tecnico in Lucera alla via Alle Mura n. 25, veniva nominato Esperto per la Stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le Tribunale, dalla BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A. contro i coniugi [redacted]

In data **30/11/2009**, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti allo scrivente i seguenti quesiti:

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 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, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita,*** *identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, 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, anche sotto il profilo dell'agibilità,*** *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. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti,*
   c) ***all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali,*** *indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo 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;*
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*

Pignatelli ARCHITETTO Sezione n° 63

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 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** 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,*
  - *per eventuali difformità urbanistico-catastali,*
  - *difformità urbanistico-edilizie;*
  - *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 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*

Pignatelli ARCHITETTO Sezione 03

stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonche per eventuali 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 eventuali 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. Trattandosi di immobile abusivo non sanabile stabilisca, quale prezzo base, il suo valore ovvero determini il prezzo base utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01).

- *nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la **valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.*

4. ***ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno 2 fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonche la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione 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 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia, secondo quanto chiarito al punto 8.***

5. ***DEPOSITI** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati*

6. ***DEPOSITI** altresì tre floppy disk formato 1.44, contenenti ciascuno i seguenti files*
   a) *File contenente la perizia relativa al singolo lotto (indicaz.: Perizia),*
   b) *File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz. Planim),*
   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. ***DEPOSITI** in Cancelleria la perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina.*

9. ***INVII**, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore se costituito mediante Avvocato, a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleghi 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) sull'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, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio) o del Condominio, nonché ad estrarre copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy*

12. *Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*

13. *Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.*

14. ***Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle***

parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso ex art. 8 della legge n. 319/1980;

15. *Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio*

TUTTO CIO' PREMESSO

Esaminata la documentazione agli atti, preso visione dei luoghi ed effettuati tutti i rilievi del caso, lo scrivente arch Giovanni PIGNATELLI, nella sua qualità di C.T.U , redige il seguente elaborato peritale:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RISPOSTE AI QUESITI

IL 1° QUESITO: (la titolarità del bene e la regolarità della documentazione ipo-catastale)

Verifica della certificazione ipo-catastale

Dalla documentazione agli atti, per quanto attiene agli immobili pignorati, risultata che negli ultimi venti anni, a decorrere dalla data del pignoramento immobiliare (10.06.2009), gli unici proprietari degli immobili oggetto di pignoramento risultano i coniug[redacted] che acquistavano i beni con atto di compravendita del 14 03 1988 redatto dal Notaio Orfina Scrocco da Lucera ed ivi registrato al n° 3301 R.G. e 26098 R.P **(All B)**, con il quale acquistavano tutti i beni oggetto di pignoramento immobiliare dai coniugi Polselli Domenico e Vena Antonietta.

Dall'analisi della documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore procedente risulta che essa è completa, riguarda tutti i beni pignorati ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.

La titolarita' sui beni pignorati

Tutti i beni riportati nel pignoramento fanno capo ai debitori esecutati, sig.ri [redacted] i quali in

Pignatelli ARCHITETTO Sezione A n° 463

regime di comunione legale dei beni li acquistavano e ne divenivano proprietari per la quota di ½ cadauno.

IL 2° QUESITO: (l'ispezione dei luoghi, la descrizione del compendio pignorato, la formazione dei lotti, gli eventuali frazionamenti, la superficie lorda e netta, i confini, i dati catastali, il valore di mercato, la regolarità urbanistica, l'agibilità, l'abusivismo editizio)

Il sopralluogo effettuato

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti, lo scrivente, previo avviso mediante raccomandata a/r del **7.01.2010** (All C), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **15.01.2010**

In tale occasione lo scrivente recatosi nel Comune di Carlantino (FG), alla presenza della Sig.ra [redacted] visitava i beni oggetto della presente procedura effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici, contestualmente veniva redatto il relativo verbale di sopralluogo di cui all' (All D).

In tale circostanza venivano evidenziate alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali relative ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, ritirate dallo scrivente c.t.u. presso l'ufficio tecnico erariale di Foggia (All E).

Nella fattispecie si rilevavano una serie di interventi edilizi di modifica interna dei locali, eseguiti dai proprietari e consistenti nelle seguenti opere trasformative:

- Presenza di una rampa di scala in ferro che dal primo piano adibito ad abitazione, permette l'accesso al sottostante piano intermedio ammezzato ad uso deposito-cantina ed annesso al piano terra;
- Modifica della tramezzatura interna del piano abitativo, consistente in una diversa distribuzione del vano letto matrimoniale e del vano w.c.,
- Modifica del piano terra ad uso autorimessa-deposito, consistente

nella fusione dei locali corrispondenti ai subalterni catastali 2 e 3, mediante la formazione di un unico ambiente a seguito della demolizione di una muratura interna. Attualmente l'unico accesso al piano terra corrisponde al civ.7 di via Garibaldi, infatti il civ 5 risulta trasformato da porta a finestra Al locale in piano terra, così come si presenta attualmente, è annesso il piano intermedio (ammezzato) ricavato nell'altezza complessiva del piano terra e nel terrapieno corrispondente alla soprastante via De Simone

Gli ulteriori accertamenti del caso sono stati effettuati presso i seguenti Uffici pubblici:

- Ufficio Tecnico Comunale di Carlantino (FG);
- Conservatoria dei RR.II di Lucera;
- Agenzia del Territorio di Foggia;

La descrizione del compendio pignorato

L'intero compendio pignorato è costituito dai seguenti beni:

1. *Abitazione sita nel Comune di Carlantino (FG) alla Via Dott. Nicola De Simone n 74, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Carlantino al fg 27, p.lla 468 sub 1, piano terra, vani 4, categoria A/4, classe 2, rendita € 185,92,*
2. *Autorimessa e rimessa sita nel Comune di Carlantino (FG) alla Via Giuseppe Garibaldi n.7, riportata nel catasto dei fabbricati del Comune di Carlantino al fg. 27, p lla 468 sub 2, piano terra e 1°(intermedio), mq. 119, categoria C/6, classe 1, rendita € 264,27;*
3. *Deposito sito nel Comune di Carlantino (FG) alla Via Giuseppe Garibaldi n.5, riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Carlantino al fg. 27, p.lla 468 sub 3, piano terra, mq. 13, categoria C/2, classe 1, rendita € 34,24*

E' doveroso specificare che i beni di cui ai n ri 2 e 3 (Autorimessa e

Deposito) risultano attualmente intercomunicanti a seguito di modifiche interne effettuate dai proprietari, pertanto ai fini della descrizione analitica saranno trattati unitamente.

L'intero lotto, formato dagli anzidetti beni, è costituito da un unico corpo di fabbrica con struttura portante in muratura mista di mattoni e pietre dure di tipo calcaree, con solai intermedi di tipo piano, copertura a tetto a falde inclinate, rifiniture interne di tipo economico.

Il corpo di fabbrica risulta realizzato a "mezza costa" (sistema costruttivo tipico di zone collinari e/o montane), infatti l'immobile è ubicato tra due strade parallele con notevole dislivello tra esse, facendo in modo che è possibile l'accesso diretto a due piani di diverso livello.

Da via Garibaldi (a quota inferiore rispetto a via De Simone) è possibile l'accesso diretto all'autorimessa ed al deposito dal civ. 7 (prima anche dal civ.5), mentre da via De Simone (a quota superiore rispetto alla prima) è possibile l'accesso diretto all'abitazione dal civ. 74, l'immobile è inoltre dotato di una scala interna che a partire dal piano inferiore dell'autorimessa, attraversa un piano intermedio adibito a deposito (seminterrato rispetto alle due strade) e giunge fino alla soprastante abitazione sita alla quota più alta

In origine il locale "Autorimessa" risultava separato dal limitrofo locale "Deposito", ad essi si accedeva rispettivamente dai civ. 7 e 5 di via Garibaldi, mentre allo stato attuale i due locali sono stati resi intercomunicanti, a seguito della demolizione di un muro interno di tramezzo, pertanto risulta un unico locale con accesso dal solo civ. 7 di via Garibaldi mentre l'atro ingresso è stato trasformato in finestra.

Tutti i beni immobili, risultano rifiniti sia internamente che esternamente con materiali di tipo economico in cattivo stato manutentivo, gli impianti elettrici presenti non sono a norma, gli impianti idrici e fognari risultano sottotraccia, mentre l'impianto termico, costituito da termocamino a legna e radiatori, è presente solo per il piano abitativo ed è inefficiente.

ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
ARCHITETTO
Sez. A n° 463

L'esatta individuazione dei beni pignorati

L'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento è quella riportata nella seguente tabella (vedi visura catastale All. F)

TIPO	COMUNE	FGL	P.LLA e SUB	PROPR.	INDIRIZZO e CONFINI
Appartamento	Carlantino (FG)	27	468/1	[redacted]	Via Dott. N. De Simone civ.74 (piano terra) Confina a Nord: Stessa Ditta, a Sud: propr Silvestri Donato, a Est via Garibaldi, a Ovest via De Simone,
Autorimessa	Carlantino (FG)	27	468/2	[redacted]	Via Giuseppe Garibaldi civ.7 (piano terra + 1° ammezzato) Confina a Nord: Stessa Ditta, a Sud propr Silvestri Donato, a Est: via Garibaldi, a Ovest terrapieno,
Deposito	Carlantino (FG)	27	468/3	[redacted]	Via Giuseppe Garibaldi civ.5 (piano terra) Confina a Nord Stessa Ditta, a Sud propr Silvestri Donato, a Est: via Garibaldi, a Ovest: terrapieno,

La formazione lotti

In considerazione che i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva sono rappresentati da un unico corpo di fabbrica costituito da un appartamento, un'autorimessa-deposito con annesso piano ammezzato e seminterrato ad uso deposito-cantina, tutti resi intercomunicanti da una scala interna, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto che di seguito viene descritto nella sua totalità

lotto unico (a):

Piena proprietà di un immobile sito in Carlantiono (FG) interposto tra via De Simone e via Garbaldi, costituito da un appartamento in piano terra rispetto a via De Simone (con accesso al civ 74) ed in piano primo rispetto alla opposta via Garbaldi, da una autorimessa-deposito in piano terra rispetto a via Garibaldi (con accesso dal civ 7) ed interrata rispetto alla opposta via De Simone con annesso piano intermedio tra le due strade (in primo piano rispetto a via Garibaldi e seminterrato rispetto a via De Simone) con accesso interno dal vano autorimessa mediante scala interna.

Tutte le parti dell'immobile sono rese intercomunicanti mediante una scala interna che permette l'accesso a tutti i livelli del fabbricato, ossia tra la parte sottostante dell'immobile con accesso da via Garibaldi e la parte soprastante dello stesso immobile con accesso da via De Simone.

Il lotto in itinere risulta così censito in Catasto:

1. *Abitazione sita nel Comune di Carlantino (FG) alla Via Dott Nicola De Simone n. 74, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Carlantino al fg. 27, p.lla 468 sub 1, piano terra, vani 4, categoria A/4, classe 2, rendita € 185.92,*
2. *Autorimessa e rimessa sita nel Comune di Carlantino (FG) alla Via Giuseppe Garibaldi n.7, riportata nel catasto dei*

Giovanni Pignatelli ARCHITETTO Sezione A n 403

fabbricati del Comune di Carlantino al fg 27, p.lla 468 sub 2, piano terra e 1°(intermedio), mq. 119, categoria C/6, classe 1, rendita € 264,27;

3. *Deposito sito nel Comune di Carlantino (FG) alla Via Giuseppe Garibaldi n.5, riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Carlantino al fg. 27, p.lla 468 sub 3, piano terra, mq 13, categoria C/2, classe 1, rendita € 34,24*

L'identificazione catastale

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale dei beni facenti parte del lotto formato, al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali vedi visura catastale (All. F)

FABBRICATI

COMUNE	FGL	P.LLA	SUB.	CATEG.	CLASSE	SUP.	VANI	RENDITA (€)
Carlantino (FG)	27	468	1	A/4	2	==	4	185,92
Carlantino (FG)	27	468	2	C/6	1	mq 119		264,27
Carlantino (FG)	27	468	3	C/2	1	mq 13		34,24

La regolarità urbanistica, l'abusivismo edilizio e l'agibilità

Lo scrivente C.t.u. in data 20/02/2010 si è recato presso IL Ufficio Tecnico Comunale di Carlantino (FG), al fine di effettuare le ricerche necessarie ad accertare la regolarità urbenistica-edilizia degli immobili in oggetto In tale circostanza si è potuto verificare che l'immobile è sicuramente antecedente al 1967 (anno di entrata in vigore della concessione edilizia), pertanto è da considerarsi urbanisticamente legittimo, allo stesso modo essendo una fabbrica di quell'epoca, gli immobili non risultano provvisti di certificazione di uso-agibilità e/o abitabilità

Non essendo presente in archivio Comunale, alcuna pratica edilizia riguardante tali immobili, l'unico riferimento planimetrico degli

stessi, risulta quello catastale; dall'esame delle planimetrie catastali si evincono le seguenti difformità

- Presenza di una rampa di scala in ferro che dal primo piano adibito ad abitazione, permette l'accesso al sottostante piano intermedio ammezzato ad uso deposito-cantina ed annesso al piano terra;
- Modifica della tramezzatura interna del piano abitativo, consistente in una diversa distribuzione del vano letto matrimoniale e del vano w.c.;
- Modifica del piano terra ad uso autorimessa-deposito, consistente nella fusione dei locali corrispondenti ai subalterni catastali 2 e 3, mediante la formazione di un unico ambiente a seguito della demolizione di una muratura interna. Attualmente l'unico accesso al piano terra corrisponde al civ.7 di via Garibaldi, infatti il civ 5 risulta trasformato da porta a finestra.

E' doveroso specificare che di detti lavori interni non risultano denunce di inizio attività e/o atti autorizzativi di alcun genere, pertanto detti lavori interni sono da considerarsi abusivi

In base a quando stabilito dal "Testo Unico Edilizia" di cui al D.L 380/01 e s.m.i., per le opere eseguibili con D.I.A. (denuncia inizio attività) ed eseguite in assenza di questa., è prevista la sanzione pecuniaria da € 500/00 a € 2.000/00, a tale importo dovrà essere aggiunta la somma pari a circa € 3.000/00 necessaria per spese tecniche dovute alla regolarizzazione edilizio-catastale degli immobili **Tali importi ammontanti ad un totale di € 5.000/00 dovranno essere defalcati dal valore di mercato al fine di determinare il giusto prezzo a base d'asta del compendio esecutato, poiché tali spese rimarranno a carico del futuro acquirente.**

ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI Dott. Arch. Giovanni Pignatelli ARCHITETTO Sez. A n° 463

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO "A"

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

4. *Abitazione sita nel Comune di Carlantino (FG) alla Via Dott. Nicola De Simone n 74, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Carlantino al fg. 27, p.lla 468 sub 1, piano terra, vani 4, categoria A/4, classe 2, rendita € 185,92;*
5. *Autorimessa e rimessa sita nel Comune di Carlantino (FG) alla Via Giuseppe Garibaldi n.7, riportata nel catasto dei fabbricati del Comune di Carlantino al fg 27, p lla 468 sub 2, piano terra e 1°(intermedio), mq 119, categoria C/6, classe 1, rendita € 264,27;*
6. *Deposito sito nel Comune di Carlantino (FG) alla Via Giuseppe Garibaldi n.5, riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Carlantino al fg 27, p.lla 468 sub 3, piano terra, mq 13, categoria C/2, classe 1, rendita € 34,24.*

E' doveroso specificare che i beni di cui ai n.ri 2 e 3 (Autorimessa e Deposito) risultano attualmente intercomunicanti a seguito di modifiche interne effettuate dai proprietari, pertanto ai fini della descrizione analitica saranno trattati univocamente.

Al fine di rispondere in maniera completa ed esaurienle ai quesiti formulati, lo scrivente descrive in maniera *analitica ciascuno dei beni compresi nel lotto, 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; lo scrivente 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*

ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI ARCHITETTO Giovanni Pignatelli

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'ABITAZIONE

L'appartamento in questione è composto dal piano al quale si accede direttamente da via De Simone civ. 74, questi risulta in piano terra sul prospetto prospiciente la detta via, mentre risulta in primo piano rispetto al prospetto opposto, prospiciente la parallela via Garibaldi,

Esso è composto dal soggiorno-ingresso (ambiente unico), cucina (angolo cottura), corridoio, tre camere da letto, bagno e vano scala di accesso ai piani sottostanti, per una superficie complessiva netta di 96,00 mq e lorda di 110,00 mq, oltre ad una superficie per balconi e veranda di circa 2,70 mq. L'altezza utile interna dei vani è di circa 2,80 m

Le rifiniture interne sono di scarso livello, con impianto elettrico non a norma, impianto idrico fognario sottotraccia, impianto termico inefficiente con termocamino a legna e radiatori, pavimenti in commerciale e ceramica per il vano w c , pareti intonacate al civile in evidente stato di vetustà, infissi esterni in legno di tipo economico e porte interne in legno tamburrato di tipo economico.

DESCRIZIONE ANALITICA abitazione		
Generali	tipologia del bene	**Appartamento facente parte di fabbricato con tipologia a palazzine in linea (autonomo) di tipo economico**
	altezza interna utile	**m. 2,80 (P.1°)**
	composizione interna (Piano 4°)	**ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, bagno, vano scala autonomo di accesso ai piani sottostanti, veranda-balcone.**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
Giovanni Pignatelli
ARCHITETTO
Sezione A n° 463

Per ciascun locale	superficie netta	
	Ingresso – Soggiorno	mq 30,50
	Angolo cottura (cucina)	mq 7,50
	corridoio	mq 8,40
	camera da letto	mq 18,20
	Camera	mq 8,50
	Camera	mq 11,50
	Bagno	mq 7,80
	Vano scala	mq 3,60
	Superficie netta	mq 96,00
	Balcone + veranda	mq 2,70
	Sup. lorda complessiva	Mq 110,00
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	ambienti interni 1,00 balconi e verande 0,50
	superficie commerciale complessiva	(110,00 * 1 + 0,50 * 2,70) = Mq 111,35
	Esposizione	
	Sogg.- Ingresso	Ovest
	Corridoio	Interno
	Cucina (angolo cottura)	Ovest
	Camera	Interno
	camera da letto	EST
	Cameretta	Interno
	Bagno	EST
	Vano scala	Interno
caratteristiche strutturali del bene	tipo di fondazioni	Muratura continua a sacco
	Solai	Latero-cementizio
	Copertura	A falde inclinate
	manto di copertura	Tegole
	Scala interna	In ferro
	pareti esterne dell'edificio	Muratura di pietrame e laterizi
caratteristiche interne di ciascun immobile (precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza	infissi esterni	Tipo economico in legno
	infissi interni	Porte di tipo economico in legno tamburrato
	Tramezzature interne	Laterizio forati sp. Cm 10
	pavimentazione	Mattonelle commerciali e ceramica
	Porta d'ingresso	In legno
	Impianto elettrico	Sottotraccia non a norma
	Impianto idrico	Sottotraccia

alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento)	Impianto termico	**Autonomo con termocamino in stato di inefficienza e radiatori, il tutto non funzionante**

Per una migliore visualizzazione della distribuzione interna degli ambienti si rimanda agli elaborati grafici **(All. Grafico)** e fotografici **(All. Fotografico)** predisposti dallo scrivente.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOCALI AUTORIMESSA E DEPOSITO (resi intercomunicanti tra loro a seguito di modifica interna dei locali)

I locali adibiti ad autorimessa e deposito comprendono quelli corrispondenti ai subalterni catastali 2 e 3 dello stesso corpo di fabbrica corrispondente alla particella 468 del foglio 27.

Tali locali comprendono sia l'intero piano terra con accesso da via Garibaldi che il piano intermedio seminterrato rispetto a via De Simone, adibito a deposito-cantina.

Originariamente i locali risultavano separati, in quanto il vano deposito corrispondente al subalterno 3 della superficie catastale di mq.13, con accesso autonomo dal civ.5 di via Garibaldi, risultava diviso dalla restante parte del piano terra mediante una tramezzatura interna, gli attuali proprietari provvedevano ad eliminare tale muro divisorio in modo da creare un unico locale in piano terra con accesso dal civ.7 di via Garibaldi, unendolo di fatto all'autorimessa (con annesso piano intermedio ammezzato) di cui al subalterno catastale 2.

Nell'ambito dei lavori eseguiti, l'ingresso corrispondente al civ.5 di via Garibaldi venne trasformato in finestra, pertanto attualmente l'unico accesso ai locali è costituito dal civ.7 della stessa via Garibaldi

E' doveroso specificare che di detti lavori interni non risultano

Giovanni Pignatelli ARCHITETTO Sezione A n° 463

denunce di inizio attività e/o atti autorizzativi di alcun genere, pertanto detti lavori interni sono da considerarsi abusivi, in base a quando stabilito dal "Testo Unico Edilizia" di cui al D.L 380/01 e s.m.i., è prevista la sanzione pecuniaria da € 500/00 a € 2.000/00 per mancata comunicazione di inizio attività per lavori edili minori.

Dai locali in piano terra, così come risultano attualmente, attraverso una scala interna, si accede al piano intermedio (ammezzato rispetto all'altezza complessiva del locale in piano terra), inoltre da tale scala si accede anche all'abitazione ubicata in primo piano, quest'ultima con accesso diretto da via De Simone.

Il locale in piano terra è attualmente composto da un unico ambiente con vano w.c ricavato nel sottoscala relativo alla rampa di accesso ai piani soprastanti, per una superficie complessiva netta di 51,00 mq e lorda di 55,00 mq, con altezza utile interna pari a 4,20 m. nella zona avantistante del locale, non interessata dal soprastante piano ammezzato, mentre nella restante parte (interessata dal piano ammezzato), l'altezza utile interna è pari a 2,25 m.

Annesso al locale in piano terra, vi è il piano intermedio del fabbricato, in parte ricavato da un piano ammezzato nell'altezza complessiva del piano terra, ed in parte ricavato nel terrapieno sottostante l'abitazione in direzione della soprastante via De Simone.

A detto livello si accede mediante una scala interna che dal locale autorimessa-deposito in piano terra su via Garibaldi, permette l'accesso a detto livello intermedio e poi anche alla soprastante abitazione.

Detto piano ammezzato è indicato catastalmente nell'elaborato planimetrico relativo al subalterno 3 ove risulta riportato anche il locale in piano terra ad uso autorimessa (reso successivamente intercomunicante con il sub.2 destinato a deposito).

Il locale in piano ammezzato si affaccia internamente sulla parte del locale in piano terra non interessata dall'ammezzato stesso, è composto

Giovanni Pignatelli ARCHITETTO Sezione A n° 463

da quattro vani utilizzati a deposito ed un vano cantina, per una superficie complessiva netta di 65,00 mq e lorda di 69,00 mq, con altezza utile interna pari a circa 2,10 m .

Le rifiniture interne del piano terra e di quello intermedio sono di scarso livello, con impianto solo al piano terra, costituiti da impianto elettrico non a norma, ed impianto idrico fognario sottotraccia in stato fatiscente, pavimenti in commerciale per il piano terra ed in battuto di cemento grezzo per il piano ammezzato, pareti intonacate al civile in evidente stato di vetustà, infissi esterni in metallo di tipo economico e porte interne in lamiera.

Il locale bagno risulta in stato di fatiscenza e risulta dotato di un lavatoio ed un vaso w.c.

DESCRIZIONE ANALITICA locali autorimessa e deposito/cantina

Generali	tipologia del bene	Locale Autorimessa e deposito facente parte di fabbricato con tipologia a palazzine in linea (autonomo) di tipo economico
	altezza interna utile	• m. 4,20 zona del P.t. non ammezzata; • m. 2,25 zona del P.t.sottostante il piano ammezzato; • m. 2,10 piano ammezzato
	composizione interna	P.t.:Unico vano con w.c. P.1° (ammezzato) 4 vani depostito + cantina
	superficie netta	P.t. = mq 51,00 P.1° (ammezzato)=mq. 65
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	1,00

Giovanni Pignatelli ARCHITETTO Sezione A n. 463

per ciascun locale	Superficie commerciale	P.t. = mq 55,00 P.1° (ammezzato)=mq. 69
	Esposizione affacci	Est
	condizioni di manutenzione	Medio- basse
caratteristiche strutturali del bene	tipo di fondazioni	Muratura continua a sacco
	Solai	Latero-cementizio
	Copertura	Solaio piano intermedio
	manto di copertura	========
	pareti esterne dell'edificio	Intonaco rustico
caratteristiche interne di ciascun immobile (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)	infissi esterni	In lamiera di ferro
	infissi interni	In lamiera di ferro
	tramezzature interne	In laterizi forati
	Pavimentazione	Mttonelle commerciali e ceramica nel vano w.c.
	porta d'ingresso	Porta metallica ad ante
	scale interne	Interna in ferro
	impianto elettrico	Sottotraccia non a norma
	impianto idrico	Sottotraccia
	impianto termico	n.n

Per una migliore visualizzazione della distribuzione interna degli ambienti si rimanda agli elaborati grafici (All. Grafico) e fotografici (All. Fotografico) predisposti dallo scrivente.

I CRITERI DI STIMA

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

Giovanni Pignatelli
ARCHITETTO
Sezione A n° 463

parlerà nel paragrafo successivo.

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali appartamenti ed autorimese e/o depositi 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 (febbraio 2010).

Il valore totale sarà approssimato per € 100

Fonti di informazione

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quello in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa – Gabetti etc) e intermediari privati Inoltre si sono consultate riviste specialistiche del settore come il "Consulente Immobiliare"

Adeguamenti e correzioni della stima

- *stato d'uso e manutenzione*

Al momento del sopralluogo l'appartamento ed il locali adibiti ad autorimessa-deposito erano normalmente utilizzati per lo scopo cui sono stati realizzati.

Lo stato di manutenzione generale può considerarsi medio/basso, in quanto gli immobili necessitano di interventi manutentivi necessari all'adeguamento normativo degli impianti e per l'esecuzione di opere manutentive di rifinitura interna ed esterna, gli usi dei detti immobili sono apparsi adeguati alla tipologia dei beni.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 0,75.

- ***lo stato di possesso***

Gli immobili attualmente sono tenuti in possesso dai proprietari (debitori esecutati) coniug[redacted]

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

Giovanni Pignatelli
ARCHITETTO
Sezione A n° 463

• *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

L'immobile è costituito da un fabbricato autonomo ove non risulta costituito alcun condominio, pertanto 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 e all'esterno dell'immobile de quo alcun tipo di rifiuto da bonificare

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

•altri oneri o pesi

come si evince dalla lettura del paragrafo *"La regolarità urbanistica, l'abusivismo edilizio e l'agibilità"*, in corso di sopralluogo si è appurata l'esecuzione di opere interne non autorizzate, per la regolarizzazione edilizio-catastale degli immobili è prevista una spesa complessiva pari a circa **€ 5.000/00**, tale importo dovrà essere defalcato dal valore di mercato al fine di determinare il giusto prezzo a base d'asta del compendio esecutato, poiché tali spese rimarranno a carico del futuro acquirente

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 assegnare al singolo lotto, i valori unitari che hanno poi determinato il valore totale dell'immobile

Valutazione fabbricato:

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili a quelli da stimare, ed in considerazione degli indici di

Giovanni Pignatelli
ARCHITETTO
Sezione A n° 463

adeguamento da applicare, si può attribuire alla superficie commerciale dell'appartamento ed a quella relativa agli altri piani adibiti ad autorimessa e deposito in questione i valori di mercato indicati nella seguente tabella riepilogativa:

tabella riepilogativa dei valori unitari di mercato

Descrizione	Valore unitario di riferimento	Coeff. di adeguamento
Appartamento in piano 1°	€/mq 700,00	0,75
Autor -deposito in piano terra	€/mq 600,00	0,75
Deposito in piano 1° ammezzato	€/mq 300,00	0,75

Applicando gli anzidetti valori unitari di mercato ai parametri dimensionali degli immobili (superficie commerciale) desunti dalle tabelle analitiche dei beni immobili facenti parte del lotto "a" oggetto di stima, si ottiene il relativo valore di mercato che viene meglio evidenziato nella seguente tabella riassuntiva:

tabella riepilogativa dei valori di mercato

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore totale
Appartamento in piano 1°	mq 111,35	€/mq 700,00	€ 77.945,00
Autor -deposito in piano terra	mq 55,00	€/mq 600,00	€ 33.000,00
Deposito in piano 1° ammezzato	mq 69,00	€/mq 300,00	€ 20.700,00
		Valore totale di mercato	**€ 131.645,00**

A tale valore di mercato dovrà essere decurtato l'importo relativo al coefficiente riduttivo pari a **0,75** per carenze manutentive degli immobili, inoltre dovrà essere ugualmente decurtata la somma pari a **€ 5.000/00** relativa alle somme necessarie alla regolarizzazione edilizio-catastale degli immobili (vedi paragrafo *"La regolarità urbanistica, l'abusivismo edilizio e l'agibilità"*)

Giovanni Pignatelli ARCHITETTO Sezione A : 463

Il congruo Prezzo a base d'asta del lotto unico "A" e pertanto il seguente.

Prezzo a base d'asta = Valore di Mercato x 0,75 – Oneri/pesi =

= € 131.645,00 x 0,75 - € 5.000/00 = € 93.733,75

Il bene in oggetto è interamente di proprietà dei coniugi (debitori esecutati) per la quota di ½ cadauno, quindi non vi è la necessità di individuare parti divisibili e/o di calcolare il valore delle quote indivise

Il Prezzo a base d'asta del lotto unico "A" è pari a:

€ 93.733,75

diconsi Euro Novantatremilasettecentotrentatre/75

IL 3° QUESITO: (la proprietà del bene, l'esistenza o meno del diritto di usufrutto, lo stato di occupazione, la percentuale di detrazione per necessità manutentive condominiali, diritti di superficie e vincoli a carico dell'acquirente)

La proprietà dei beni immobili oggetto di pignoramento è titolata ai debitori esecutati, in quanto in virtù dell'atto di compravendita del 14 03 1988 redatto dal Notaio Orfina Scrocco da Lucera ed ivi registrato al n° 3301 R G e 26098 R.P (All B), con il quale acquistavano tutti i beni oggetto di pignoramento immobiliare dai coniugi [redacted]

L'immobile non è gravato da usufrutto, non sussistono vincoli di alcun genere e/o diritti di superficie sull'area di sedime dell'immobile tali da pregiudicare il pieno godimento del bene da parte del futuro acquirente

Attualmente l'immobile è occupato dai proprietari e costituisce la loro residenza.

Visto il cattivo stato manutentivo del fabbricato, considerata la necessità nel, medio o breve periodo, di eseguire opere di straordinaria manutenzione interna, ai prospetti esterni, alla copertura e di rifacimento ed adeguamento normativo degli impianti, lo scrivente C.T.U ha ritenuto

Giovanni Pignatelli
ARCHITETTO
Sezione A n° 463

di dover applicare una riduzione del valore di mercato con coefficiente riduttivo pari a 0,75, rapportato ai costi necessari per effettuare tali opere, inoltre, appurata l'esecuzione di opere interne non autorizzate, per la regolarizzazione edilizio-catastale degli immobili è prevista una spesa complessiva pari a circa € 5.000/00, tale importo è stato defalcato dal valore di mercato al fine di determinare il giusto prezzo a base d'asta del compendio esecutato, poiché tali spese rimarranno a carico del futuro acquirente.

RIEPILOGO GENERALE sommaria descrizione del Lotto (tipo di immobile, ubicazione, superficie, confini, dati catastali e somma proposta come prezzo base d'asta)

LOTTO Unico "A": Piena proprietà di un immobile sito in Carlantiono (FG) interposto tra via De Simone e via Garibaldi, costituito da un appartamento (in catasto al *fg. 27, p lla 468 sub 1)* in piano terra rispetto a via De Simone (con accesso al civ 74) ed in piano primo rispetto alla opposta via Garibaldi, da una autorimessa-deposito (in catasto al *fg. 27, p.lla 468 sub 2 e 3)* in piano terra rispetto a via Garibaldi (con accesso dal civ. 7) ed interrata rispetto alla opposta via De Simone con annesso deposito-cantina ubicato al piano intermedio tra le due strade (in piano ammezzato rispetto a via Garibaldi e seminterrato rispetto a via De Simone) con accesso interno dal vano autorimessa mediante scala interna

Il lotto in itinere risulta così censito in Catasto:

1. *Abitazione sita nel Comune di Carlantino (FG) alla Via Dott Nicola De Simone n. 74, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Carlantino al fg. 27, p lla 468 sub 1, piano terra, vani 4, categoria A/4, classe 2, rendita € 185,92,*
2. *Autorimessa e rimessa sita nel Comune di Carlantino (FG) alla Via Giuseppe Garibaldi n.7, riportata nel catasto dei*

Giovanni Pignatelli
ARCHITETTO
Sezione A n° 183

fabbricati del Comune di Carlantino al fg 27, p.lla 468 sub 2, piano terra e 1°(intermedio), mq 119, categoria C/6, classe 1, rendita € 264,27,

3 *Deposito sito nel Comune di Carlantino (FG) alla Via Giuseppe Garibaldi n.5, riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Carlantino al fg. 27, p.lla 468 sub 3, piano terra, mq 13, categoria C/2, classe 1, rendita € 34,24.*

L'intero fabbricato confina a NORD con stessa ditta, a SUD con proprietà Silvestri Donato, a EST con via Garibaldi e a OVEST con via De Simone

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO "A" = € 93.733,75

diconsi Euro Novantatremilasettecentotrentatre/75

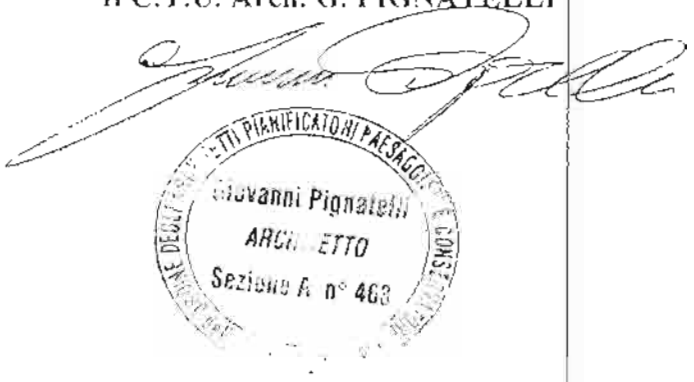
INDICE DEGLI ALLEGATI

A. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare;
B. Copia della trascrizione dell'atto di compravendita a favore dei debitori esecutati,
C. Comunicazione inizio operazioni peritali completa di ricevute di ritorno raccomantada a/r,
D Verbale di sopralluogo;
E. Planimetrie catastali;
F. Visure catastali;
G. Copia della lettera di trasmissione della perizia alle parti;
   - Elaborato grafico;
   - Documentazione fotografica.

Con la presente relazione che si compone di 28 pagine dattiloscritte e di 11, allegati lo scrivente ritiene di aver assolto all'incarico

Giovanni Pignatelli ARCHITETTO Sezione A n° 463

affidatogli, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti

Lucera Li: 22/02/2010

Il C.T.U. Arch. G. PIGNATELLI