

TRIBUNALE DI LUCERA (FG)

G. E. Dott. S. Antonucci

Procedura Esecutiva Immobiliare
n. 124/11 R.G.E. Imm.

promossa da:

Sig. Potenza Nazario contro la Sig.ra 

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lucera, 20 dicembre 2011

Il C.T.U.

Dott. Arch. Raffaele D'IMPERIO

**** TRIBUNALE DI LUCERA ****

..... ILL.MO G.E. DR. S. ANTONUCCI

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO relativa
al procedimento esecutivo n. 124/2011 R.G.E.
promosso dal Sig. Potenza Nazario contro la
Sig.ra [REDACTED].

INDICE DEI CAPITOLI

- 0 - Premessa.
- 1 - Controlli e verifiche del bene pignorato.
- 2 - Individuazione e regolarità del bene pignorato
- 3 - Fascicolo del bene pignorato.
- 4 - Allegati
- 5 - Deposito della perizia originale con allegati.
- 6 - Deposito floppy disk.
- 7 - Verifica dell'inizio operazioni peritali nei
20 gg. dall'assunzione dell'incarico.
- 8 - Verifica del deposito della perizia tecnica
45 gg. prima della udienza.
- 9 - Attestazione di invio perizia alle parti.
- 10 - Intervento in Udienza.

0 - PREMESSA

Con convocazione telefonica della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lucera, il sottoscritto Arch. Raffaele D'Imperio con studio professionale in Lucera alla via G. Amendola n° 53, veniva invitato a presentarsi presso la stessa il giorno 14 novembre c.a. alle ore 9,30 per l'affidamento di una Consulenza Tecnica d'Ufficio da parte del G. E. dott. S. Antonucci.

In tale data e all'ora stabilita, il sottoscritto veniva nominato dal su citato Giudice C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli affidava i quesiti che si riportano nell'allegato verbale **(All. A)**.

- Svolgimento delle operazioni peritali -

Il sottoscritto fissava per il giorno 30 novembre 2011 alle ore 10,00 l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile sito nel Comune di Torremaggiore (FG) alla via Palmiro Togliatti n°141 e ne dava comunicazione alle parti interessate in data 16 novembre 2011 a mezzo di raccomandata postale A.R. **(All. C)**:

- alla Sig.ra [REDACTED], via [REDACTED]
n° [REDACTED] - [REDACTED];

- all'Avv. Michele Pazienza, via S. Severino
n° 10 - San Severo (FG);

- all'Avv. Antonio Maghernino, via C.
D'Ambrosio n° 6 - San Severo (FG);

In tale data ed alla medesima ora, il sottoscritto accompagnato dall'Arch. Michele D'Andrea in qualità di aiuto e testimone, si recava sul luogo stabilito presso l'immobile in via Palmiro Togliatti n. 141 a Torremaggiore, dove trovava convenuto l'Avv. Michele Pazienza per la parte creditrice e la Sig.ra [REDACTED], madre della Sig.ra [REDACTED], la quale permetteva l'accesso all'immobile indicandone l'ingresso al civico n° 143 e non al n°141. Entrati all'interno del fabbricato, il sottoscritto dava inizio alle operazioni di sopralluogo del compendio pignorato che si svolsero in primo luogo informando i presenti dei quesiti posti dal G.E. ed eseguendo successivamente l'ispezione, il rilievo fotografico, la corrispondenza dell'immobile alla pianta catastale, nonché il grado di rifinitura e di manutenzione dei fabbricato. Al termine delle operazioni veniva redatto il verbale di sopralluogo firmato dai presenti **(All. B)**.

Successivamente le indagini sono continuate

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore, per reperire la documentazione relativa alla regolarità edilizia del fabbricato (All. D), alla Conservatoria dei RR. II. di Lucera, per reperire la pianta catastale dell'immobile (All. E) e per effettuare la visura catastale aggiornata (All. F) e quella ipotecaria, onde esaminare la provenienza degli immobili e dei proprietari succedutivi negli ultimi vent'anni, nonchè produrre copia della nota di trascrizione (All. G) relativa alla proprietà dell'immobile.

***** RISPOSTE AI QUESITI *****

1 - **CONTROLLI** la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente 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.

Dopo aver analizzato la documentazione ipocatastale allegata agli atti dal creditore precedente ed averla verificata all'Ufficio del Territorio - sez. di Lucera (**All. E-F-G**), il sottoscritto ha accertato:

1.a - la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato.

1.b - ha verificato sia la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal Creditore Precedente, sia quella riguardante tutti i beni sottoposti a pignoramento e dei proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

1.c - Inoltre, come meglio si spiegherà al punto successivo 2a, ha accertato che la proprietà dell'immobile sottoposto a pignoramento e formante un unico lotto, appartiene alla debitrice Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/4

della nuda proprietà, così come si evince dalla documentazione in atti e verificata alla Conservatoria dei RR.II..

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:

2.a - all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Dall'ispezione dell'immobile, effettuata in data 30 novembre c.a., dopo aver comunicato l'inizio delle operazioni peritali con racc. A.R. il 16.11.2011 alle parti (**All. C**), si riscontra che quest'ultimo è costituito da un fabbricato ad

uso di civile abitazione ed autorimessa sito nel Comune di Torremaggiore posto al piano terra, primo e secondo piano di via Palmiro Togliatti nn. 141-143-145.

Considerata l'unitarietà dell'immobile con la destinazione ad abitazione con annesso locale terraneo utilizzato come garage, si è inteso identificare il compendio pignorato come un unico lotto.

2.b - all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Dalle informazioni prese e dalla

documentazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Torremaggiore (**All. D**), l'immobile è stato costruito in due fasi; la prima presumibilmente relativa al piano terra è stata eseguita in virtù di Licenza Edilizia avente numero di pratica 743 del 25/09/1963 ed abitabilità rilasciata il 28/06/1966, così come risulta dal registro delle Licenze Edilizie del Comune di Torremaggiore (negli archivi dette documentazioni non sono state trovate), la seconda relativa alla sopraelevazione del 1° piano e della soprastante soffitta al 2° piano avente numero di Licenza Edilizia n. 94 del 02/04/1973, rilasciata dal Comune di Torremaggiore e per la quale non risulta certificazione di abitabilità ed usabilità. Successivamente con Permesso di Costruire n. 176 del 22/10/2007, il fabbricato in questione è stato modificato internamente e sul prospetto di via P. Togliatti, assumendo la sua attuale facciata e distribuzione interna. Dall'analisi della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore non risulta l'agibilità ed abitabilità.

2.c - all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di

pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione;

Dopo aver effettuato visura catastale aggiornata dell'immobile pignorato (All. F) e confrontati i dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento, si è accertata l'esatta rispondenza.

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:

3.a - l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

L'immobile in oggetto è situato nel Comune di Torremaggiore (FG) in via Palmiro Togliatti n. 141-143-145. E' costituito da un appartamento ad uso di civile abitazione disposto su tre livelli, piano terra, 1° piano e soprastante 2° piano con destinazione a soffitta e terrazzo, oltre un locale cantina, avente accesso dal civico 145; con un locale al piano terra concamerato all'appartamento utilizzato come garage ed avente accesso da un ampio portone dalla predetta strada P. Togliatti n. 141. L'immobile è composto da: due vani principali al piano terra componenti la cucina/soggiorno e la camera da letto, oltre al

bagno, la scala di accesso al 1° piano ed il locale utilizzato a garage. Al primo piano sono disposti altri due vani principali con destinazione pranzo/soggiorno e camera da letto, oltre al disimpegno, al cucinino, al bagno, ad un ampio ripostiglio/spogliatoio in camera da letto ed uno più piccolo nel disimpegno, la scala di accesso al 2° piano ed un balcone prospettante su via P. Togliatti. Al 2° piano sono disposti un vano soffitta utilizzato come camera da letto, un disimpegno ed un terrazzo. **(All. H)**. L'immobile confina con la via Palmiro Togliatti, con la propr. Eredi Sacco Matteo e con la propr. Costrino Giuseppe, salvo altri. Catastalmente è individuato al N.C.E.U. del Comune di Torremaggiore (FG) in Viale Palmiro Togliatti n. 141-143-145, piano S1-T-1-2, al foglio 94, p.lla 3072, sub 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita cat. E. 578,43 **(All. G)**; proprietari: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/4 della nuda proprietà; [REDACTED] nata a Torremaggiore il 05/10/1969 per la quota di 1/4 della nuda proprietà; [REDACTED] nata a Torremaggiore il 29/12/1976 per la quota di 1/4 della nuda proprietà; [REDACTED] nata a Torremaggiore il 27/06/1974 per la quota di 1/4 della nuda

proprietà; [REDACTED] nato a [REDACTED] il
[REDACTED] usufruttuario per 1000/1000.

3.b - *la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell' edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta*

d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Torremaggiore (FG) in zona semiperiferica dell'abitato e precisamente in viale Palmiro Togliatti nn. 141-143-145 (V. foto nn.1-2). E' costituito da un fabbricato contiguo ed ha un utilizzo indipendente; infatti costituisce un unico appartamento ad uso di civile abitazione disposto su tre livelli, piano terra, 1° piano e soprastante 2° piano con destinazione a soffitta e terrazzo, oltre un locale cantina. Nello stabile è compreso un vano utilizzato come garage, concamerato al resto del piano terra.

La copertura dello stesso è per una parte a tetto, (solaio inclinato e tegole) e per la restante parte piana. Il fabbricato, realizzato negli anni "60-"70 è in muratura portante in tufo, con solai piani in latero-cemento; la

facciata su via P. Togliatti è realizzata oltre che con la struttura in tufo, in mattoni semipieni facciavista per uno spessore totale di circa 40 cm. L'accesso a detto immobile avviene dal civico n. 145 di via P. Togliatti direttamente nella zona cucina/soggiorno del piano terra e dal civico n. 141 nell'anzidetto locale ad uso di garage. (V. foto nn. 1-2-5-8). Il piano terra è costituito sostanzialmente da tre vani concamerati e precisamente dalla cucina/soggiorno (V. foto n.8), da una camera da letto (V. foto n.6), con annesso bagno (V. foto n.7) e da un vano utilizzato a garage (V. foto n.5). Dal locale cucina/soggiorno si accede tramite una porta ed una scalinata in cemento ad un locale cantina (V. foto n.3-4). Quest'ultimo vano è realizzato al grezzo, privo di intonaco sulle pareti e sul soffitto, avente altezza di 2,50 mt., dotato di impianto elettrico in tubazioni isolanti esterne e di una piccola presa di areazione. Detto vano è utilizzato anche come locale idrico. Il piano terra presenta il pavimento in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 40x40; il bagno e la zona cottura sono rivestiti con piastrelle ceramiche delle dimensioni rispettivamente di cm. 20x33 e 20x20. Il bagno è dotato di servizi igienici quali wc,

bidet, lavandino, tutti completi di rubinetteria in ottone cromato monoforo e di piatto doccia. Le pareti di quest'ultimo sono in piastrelle ceramiche delle dimensioni di cm. 20x33 per un'altezza di mt. 2,40. La parete dell'angolo cottura è rivestita anch'esso con piastrelle ceramiche delle dimensioni di cm. 20x20 e le restanti pareti della cucina/soggiorno e della camera da letto sono rifinite con finitura a spatola, mentre il vano ad uso di garage è pitturato a pennello. Da quest'ultimo vano tramite un piccolo disimpegno e da una porta interna della camera da letto si accede alla scala di accesso ai piani superiori (V. foto n.9). Quest'ultima è realizzata con struttura in cemento armato e rifinita con gradi e sottogradi in pietra e pitturata a spatola sulle pareti. Tramite detta scalinata si accede alla zona disimpegno del primo piano (V. foto n.10), dove si trovano una stanza ad uso di pranzo/soggiorno (V. foto n.12) con annesso un piccolo cucinino (V. foto n.13), una camera da letto (V. foto n.11) con annesso un ripostiglio/spogliatoio, un piccolo ripostiglio ed il bagno (V. foto n.14). Quest'ultimo è dotato di servizi igienici quali wc, bidet lavandino, tutti completi di rubinetteria in ottone cromato monoforo e di

piatto doccia. Il pavimento presente è in marmette di cm.40x40, le pareti sono intonacate e rifinite con finitura a stucco; il bagno e il cucinino sono rifiniti con piastrelle in ceramica delle dimensioni 20x20 cm.. Dal disimpegno tramite la scala su citata (V. foto n.15) si sale al secondo piano dove, varcando una porta in legno tamburato, un piccolo corridoio smista l'accesso ad un vano soffitta dell'altezza di mt. 2,30 (all'apparenza utilizzato come camera da letto/ripostiglio) (V. foto n.16), ed alla porta in ferro di accesso ad un ampio terrazzino (V. foto nn.17-18). Il pavimento della soffitta è in granito gres nel corridoio, mentre è in marmette nel vano soffitta. Le pareti sono intonacate e pitturate a pennello. Il terrazzino è intonacato e pitturato a pennello, mentre il pavimento è in piastrelle di cemento delle dimensioni di cm. 20x20. Sulla parte fronteggiante la strada il terrazzo è fornito di un parapetto in muratura e ringhiere in ferro. La superficie al lordo delle murature di pertinenza, calcolata secondo la norma UNI 10750/2005 **(All. N)** è di circa mq. 163,20 per il piano terra e 1° piano (appartamento); la cantina di circa mq. 28,00, la soffitta di circa mq. 31,00, mentre quella netta viene meglio specificata nel successivo schema.

Gli infissi esterni al piano terra sono in anticorodal color legno e vetro con antistante persiane, l'infisso del civico 141 è un portone anch'esso in anticorodal formante tre ante, idoneo per l'accesso di automezzi. Anche al 1° piano vi sono infissi in anticorodal e vetro, ma con teli avvolgibili in plastica.

L'immobile modificato di recente è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia alimentata a gas metano e dell'impianto idrico con riserva d'acqua e di quello fognante. Detti impianti sono collegati alle rispettive reti cittadine. L'impianto elettrico sembra a norma. La zona cucina/soggiorno del piano terra è dotata di condizionatore d'aria a parete.

Nell'insieme l'intero stabile, alla veduta soggettiva si presenta con una buona esposizione (Sud-SudEst), versa in uno stato di manutenzione e di conservazione che possono definirsi buoni.

RIEPILOGO DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE																	
	Cantina	Soffitta	Cuc./Soggiorno	Cucinario	Camera letto	Disimpegno	Bagno	Ripostiglio 1	Ripostiglio 2	Autorimesa	Scala	Balcone	Terrazzo	Totale netto	Esposizione	Superficie Lorda	Manutenzione
Piano Cantina	16,20										3,90			20,10		28,00	Buona
Piano Terra			25,50		12,40	0,70	2,10			21,70	5,60			68,00	Buona	163,20	Buona
Piano 1°			25,50	2,90	15,60	5,00	3,10	0,70	8,00		5,60	9,60		66,40			
Piano 2°		14,00				3,40							16,70	17,40	Buona	31,00	Buona

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

Dalle indagini svolte e dalle indicazioni ricevute dalla Sig.ra [REDACTED], madre della debitrice Sig.ra [REDACTED], non risultano esservi dotazioni condominiali se non la manutenzione dei muri di confine dei fabbricati adiacenti. (V. foto nn.1-2).

3.d - 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;

Dalle informazioni avute dalla Sig.ra [REDACTED], il possesso dell'immobile è detenuto dal Sig. [REDACTED], usufruttuario per la quota di 1000/1000 e dalla Sig.ra [REDACTED], genitori della debitrice Sig.ra [REDACTED], che lo utilizzano come abitazione di residenza.

3.e - i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

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;**

Dalle indagini effettuate all'Ufficio del territorio - sez. di Lucera (**All. G**) oltre al pignoramento in atto non risultano domande giudiziali.

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

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Torremaggiore (**All. D**) non sono stati riscontrati atti di asservimento o cessioni di cubatura.

➤ *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge;*

Dall'analisi della documentazione in atti e dall'estratto di matrimonio effettuato all'Ufficio Anagrafe di Torremaggiore, risulta la sola separazione dei beni della debitrice Sig.ra [REDACTED] con il marito Sig. [REDACTED] (All. I).

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

Dalle informazioni prese dal Sig.ra [REDACTED], madre della Sig.ra [REDACTED] e dallo studio della documentazione agli atti risulta che per l'immobile è usufruttuario per la quota di 1000/1000 il Sig. [REDACTED], padre della Sig.ra [REDACTED] (All. F-G). L'uso del bene oggetto di pignoramento è detenuto dallo stesso Sig. [REDACTED] e dalla moglie Sig.ra [REDACTED].

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

➤ *iscrizioni;*

Dalle indagini svolte e dalla documentazione ipocatastale allegata agli atti non risultano iscrizioni **(All. G)**;

➤ ***pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;***

Dalle indagini svolte e dalla documentazione ipocatastale allegata agli atti non risultano, oltre all'atto del pignoramento, altre trascrizioni pregiudizievoli **(All. G)**.

➤ ***eventuali difformità urbanistico-edilizie:***

Dalla documentazione visionata e rilasciata dall'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Lesina **(All. D)** non sono stati riscontrati difformità urbanistico-edilizie.

➤ ***eventuali difformità catastali;***

Dalle indagini svolte all'N.C.E.U. di Foggia non risultano difformità catastali **(All. E)**.

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

Trattandosi di un fabbricato indipendente non risultano spese condominiali.

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

Dalle informazioni prese dal Sig.ra [REDACTED], madre della Sig.ra [REDACTED], non risultano spese straordinarie.

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

Dalle informazioni prese dal Sig.ra [REDACTED], madre della Sig.ra [REDACTED], non risultano spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

- *eventuali cause in corso;*

Da informazioni prese dal Sig.ra [REDACTED], madre della Sig.ra [REDACTED], non risultano cause in corso.

3.f - la valutazione separata di ciascun lotto, il valore finale del bene (lotto), al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre 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 assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale;

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

Il valore di mercato dell'immobile è stato calcolato tenendo presente nella giusta misura la legge della domanda e dell'offerta, la quale costituisce una norma basilare ai fini di una corretta ed esatta valutazione. Pertanto, allo scopo di dare una giusta valutazione oggettiva ed appropriata, si sono espletate indagini circa il mercato edilizio della città di Torremaggiore (si sono consultati tecnici, agenzie immobiliari che operano nella zona, nonché ricerche effettuate in internet sulla compravendita nel territorio di Torremaggiore), al fine di comparare il bene in oggetto ad altri con caratteristiche, tipologia e ubicazione analoghe a quello di stima, il cui prezzo sia già noto. Dalle indagini ed accertamenti svolti è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, posti nel centro abitato, i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite effettuate, calcolati al lordo delle murature di pertinenza secondo la norma UNI

10750, variano da un minimo di Euro 900,00 ad un massimo di Euro 1.300,00 al mq.; per il balcone/terrazzo e la soffitta/cantina, si ritengono congrui rispettivamente i valori del 25% e del 70% di quello dell'appartamento. Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e di manutenzione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, l'esistenza di licenze o autorizzazioni edilizie, ecc., ne consegue che il prezzo unitario di mercato per l'appartamento sia di E./mq. 1.100,00 calcolato al lordo delle murature di pertinenza, di E./mq. 275,00 per il balcone-terrazzo e di E./mq. 770,00 per la soffitta e la cantina.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, le caratteristiche tipologiche, lo stato di efficienza, ecc., la considerazione che il vano utilizzato come garage è la soffitta utilizzata a camera da letto, vengono valutati come indicati catastalmente, la considerazione che detto

fabbricato si trova in zona "B" dello strumento urbanistico il quale prevede l'altezza massima del fronte di mt. 8,50 e quindi non può essere sopraelevato, che il criterio di calcolo delle superfici è stato ponderato tra la norma UNI 10750 e quelli utilizzati in zona, il più probabile prezzo unitario di mercato per il lotto in oggetto sia:

Momento di stima: attualità (dicembre 2011);

- cantina mq.28,00 x E./mq. 770,00 = E. 21.560,00

-appart. mq.163,20xE./mq.1.100,00 = E. 179.520,00

-balcone/terrazzomq.26,30xE./mq.275,00=E.7.232,50

-soffitta mq. 31,00 x E./mq.770,00 = E 23.870,00

Valore immobile = E. 232.182,50

arrotondate per difetto a Euro 232.000,00.

Pertanto il valore del lotto è di **E. 232.000,00**

(Euro duecentotrentaduemila/00).

3.g - 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;

Dall'analisi della documentazione allegata e dalle indagini svolte, risulta che l'immobile in questione appartiene alla Sig.ra [REDACTED] per la quota di **1/4** dell'intero ed inoltre esiste un usufruttuario dello stesso per la quota di **1000/1000** nella persona del Sig. [REDACTED], padre della debitrice [REDACTED]. Per determinare il valore della sola quota di appartenenza alla debitrice è stato necessario determinare il valore dell'usufrutto di spettanza del Sig. Perrone Luigi. Con riferimento agli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 relativi ai criteri di calcolo dell'usufrutto, criteri che determinano tale valore tramite applicazione di coefficienti tabellati (aggiornati con Decreto ministeriale del 7 dic. 2010 con modifica dei tassi d'interesse legale dall'1,0% all'1,5% con decorrenza da gennaio 2001) **(All. L)**, è stato possibile ricavare il valore dell'usufrutto. Da tale tabella, considerando l'età del Sig. [REDACTED] di anni 77 (nato il 16.03.1934), si è ricavato che il valore dell'usufrutto è di Euro 62.640,00. Pertanto il valore della nuda proprietà è di Euro

162.400,00. Da questo valore, dividendo per quattro si ricava il valore della sola quota che è di **Euro 40.600,00 (euro quarantamilaseicento).**

Considerando la difficoltà di vendita per le quote indivise se ne consiglia la diminuzione, ritenuta congrua, del 10%.

4 - Allegati

- 4.a-**Verbale di giuramento dell'esperto e quesiti posti dal G. E. **(All. A);**
- 4.b-**Verbale di sopralluogo in originale**(All. B);**
- 4.c-**Avvisi di inizio operazioni peritali **(All.C);**
- 4.d-**Documentazione regolarità edilizia **(All. D);**
- 4.e-**Planimetria catastale **(All. E);**
- 4.f-**Visura catastale attuale **(All. F);**
- 4.g-**Documentazione ipocatastale e Nota di Trascr. dell'atto di proven. dell'immobile **(All. G);**
- 4.h-**Rilievo grafico dell'immobile **(All. H);**
- 4.i-**Documentazione regime dei beni **(All. I);**
- 4.l-**Tabella per il calcolo della nuda proprietà ed usufrutto **(All. L);**
- 4.m-**Rilievo fotografico dell'immobile **(All. M);**
- 4.n-**Indicazioni della norma UNI 10750 **(All. N);**

5 - Data di deposito della perizia originale in Cancelleria;

La presente relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio in originale è stata depositata in Cancelleria in data 20 dicembre 2011;

6 - Deposito floppy disk;

File distinti con la Consulenza Tecnica d'Ufficio epurata nel testo delle generalità del debitore insieme a quelli contenenti le foto e le piante catastali, sono stati riportati su supporto informatico (CD) ed in triplice copia, unitamente alla presente, vengono depositati in Cancelleria;

7 - Verifica di inizio operazioni peritali entro 20 gg. dall'assunzione dell'incarico;

L'affidamento dell'incarico è avvenuta il 14.11.2011, gli avvisi alle parti sono stati effettuati il 16 novembre 2010, le operazioni peritali, come sopra descritte si sono svolte in data 30 novembre 2011 e quindi nei termini previsti.

8 - Verifica del deposito 45 gg. prima della udienza;

L'udienza è fissata per il 19 marzo 2012 mentre la Consulenza Tecnica è stata depositata

in data 20 dicembre 2010 e quindi 90 gg. prima dell'Udienza, pertanto nei termini previsti.

9 - Attestazione di invio perizia alle parti;

Allegato in cartaceo alla Consulenza Tecnica d'Ufficio (All. O);

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 30 pagine dattiloscritte e di n. 13 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Firma del C.T.U.

Dott. Arch. Raffaele d'Imperio

Arch. Raffaele 