

TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 145/2012 r.g. Esec. Imm.

*Relazione tecnico-estimativa di un immobile sito
nel Comune di San Paolo di Civitate (Fg)
in Via Alessandro Manzoni n.20 - piano primo.
Esecuzione immobiliare promossa dalla
Deutsche Bank Mutui S.p.A.*

*contro
(privacy)*

Giudice: dott.ssa Giulia Stano



Il sottoscritto ing. Gianluca Marino, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2822, essendo stato convocato in data 31/07/2013 dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Giulia Stano al fine di ricevere l'incarico di C.T.U. nella procedura in oggetto. In tale occasione il sottoscritto, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, prende visione degli atti e dei documenti prodotti al fine di poter ottemperare all'incarico affidatogli:

1. *CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.*

2. *PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al/ai creditore/i procedente/i della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:*

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

b. *all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione di ciò che è stato sanato o dell'eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

c. *alla verifica della dotazione di attestato di qualificazione energetica ovvero di certificazione energetica e provveda all'allegazione della stessa ex art. 6, comma 3 d.lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 d.lgs. N. 311/2006; in mancanza rediga certificazione energetica dell'immobile secondo gli indici di prestazione energetica previsti dal D.M. 26/06/2009 in forza dell'art. 2 ter d.lgs. 192/2005 ed indichi le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;*

- d. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione;
- e. alla verifica della conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi; all'indicazione, in caso di difformità, dei costi di adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi, evidenziando eventuali scostamenti tra i costi attuali a carico della procedura e i costi a carico dell'aggiudicatario a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento; all'adeguamento, in caso di difformità, delle planimetrie allo stato dei luoghi, previa specifica autorizzazione del G.E.;
3. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della 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 forma 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, solaio copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);
 - indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
 - lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano

occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale 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 su indicati 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, sull'esistenza o meno 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 e altre trascrizioni pregiudizievoli;

> eventuali difformità urbanistico-edilizie;

> eventuali difformità Catastali;

- altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

> eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

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

> eventuali cause in corso;

• la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o

catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del T.U. edilizia., d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base, il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso, ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);

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

4. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima, fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia del titolo abilitativo edilizio e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).

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

6. DEPOSITI altresì il supporto informatico (floppy disk o cd), in tre esemplari distinti contenenti ciascuno i seguenti files:

a. File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicaz.: Perizia);

b. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: Planim.);

c. File contenente le fotografie del singolo lotto (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 l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore.

9. INVII, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

10. INTERVENGA all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.

11. Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, 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 ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne 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 e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art.52 del d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).

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

16. Autorizza, fin d'ora, il C.T.U. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante senza titolo opponibile ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il C.T.U. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso;

Il Giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di euro 400,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Si premette che il sottoscritto, al fine di adempiere correttamente al suo incarico, ha svolto le seguenti mansioni:

- in data 23/01/2014 ha presentato regolare richiesta di accesso ai documenti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo Civitate al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile;
- in data 01/02/2014 previa comunicazione a mezzo raccomandata postale A/R ha effettuato il rilievo metrico e prodotto la documentazione fotografica dell'immobile oggetto di perizia;
- in data 09/11/2013, attraverso il portale SISTER (Sistema Interscambio Territoriale dell'Agenzia del Territorio) ha effettuato le verifiche catastali ed ipotecarie;
- in data 10/02/2013 si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo di Civitate per la visione degli atti richiesti.

Conseguentemente alle informazioni raccolte dalle succitate mansioni, si procede allo svolgimento dell'incarico.

1. CORRISPONDENZA DEGLI'IMMOBILI

La verifica della documentazione raccolta presso gli uffici pubblici sopra citati, ha confermato quanto già riportato negli atti: trattasi di n. 2 unità ubicate nello stesso stabile sito nel Comune di San Paolo di Civitate (FG) alla via Alessandro Manzoni civ. 20. Nello specifico si tratta di un'abitazione sita al piano primo, censita nel N.C.E.U. del comune di San Paolo Civitate al Foglio 27 Particella 329, Sub. 5, e di un box sito al piano seminterrato al N.C.E.U. del comune di San Paolo Civitate al Foglio 27 Particella 329, Sub. 30; entrambi gli immobili risultano in piena proprietà al signor (*privacy*), nato a (*privacy*) il (*privacy*), c.f. (*privacy*) in regime di separazione dei beni.

SOPRALLUOGO

In data 23/01/2014 il sottoscritto ha inviato formale comunicazione di inizio operazioni peritali sia al debitore (mezzo *raccomanda a/r*) che al creditore (mezzo *p.e.c.*). Le operazioni, così come concordato, si sono svolte regolarmente in data 01/02/2014 dalle ore 11.00 alle ore 12.00 circa, alla presenza di un mio collaboratore e della consorte dell'esecutato il quale ha permesso l'accesso all'immobile al fine di poter dar corso ai rilievi del caso. Dal sopralluogo è emersa piena corrispondenza tra gli immobili oggetto del pignoramento e lo stato dei luoghi. Nella fattispecie si tratta di un appartamento sito al piano primo e di un box auto sito al livello seminterrato entrambi ubicati in via A. Manzoni n. 20 nel Comune di San Paolo di Civitate (Fg).

REGOLARITA' EDILIZIA

Entrambi gli immobili oggetto della suddetta perizia fanno parte di uno stabile sito nella periferia del comune di San Paolo di Civitate e più precisamente in via Alessandro Manzoni n.20. L'intero stabile risulta essere stato edificato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di San Paolo di Civitate alla ditta "Civita Immobiliare S.r.l." con numero 35 del 1986 e successiva variante numero 28 del 10-03-1988. Il deposito all'Ufficio del Genio Civile è stato approvato in data 06-08-1992.

Dalla consultazione degli elaborati presentati ed approvati dal comune risulta esserci corrispondenza tra il titolo abilitativo approvato e lo stato dei luoghi.

La richiesta del certificato di abitabilità viene richiesta in data 18/04/1995 previa presentazione di tutte le certificazioni impiantistiche, del collaudo statico e dell'accatastamento; essa viene rilasciata in data 25 aprile 1995 con il protocollo n. 2419.

L'intero edificio risulta esser regolarmente allacciato alle urbanizzazioni urbane primarie (rete elettrica, gas, rete idrica, fogna).

La distribuzione interna degli immobili oggetto di perizia risulta corrispondere al progetto assentito perciò si desume che dalla sua edificazione ad oggi sia l'appartamento che il box non hanno subito lavori interni richiedenti titoli abilitativi.

DESCRIZIONE EDIFICIO

Entrambi gli immobili oggetto di perizia sono ubicati all'interno dello medesimo stabile. L'edificio è ubicato in via Alessandro Manzoni n°20, in una zona periferica del comune di San Paolo di Civitate (Fg) a principale vocazione residenziale. L'edificio è della tipologia "in linea isolato" e confina a nord con via Concezio Petrucci, a est con un area pubblica non carrabile, a sud con Via Picucci e ad Ovest con via Alessandro Manzoni.

L'edificio si sviluppa per 6 livelli fuori terra ed un livello seminterrato: al livello seminterrato trovano allocazioni i box auto, il livello del rialzato è prettamente a vocazione commerciale mentre i restati 5 livelli superiori sono adibiti principalmente a civile abitazione.

La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato e solaio in latero cemento; le fondazioni (stando a quanto riportato nel progetto assentito) sono su plinti.

La copertura risulta essere in parte a tetto a falde ed in parte a terrazza calpestabile.

Le tamponature esterne sono della tipologia "muro a cassetta", presumibilmente con laterizio da 15 cm sul lato più esterno, intercapedine isolante e blocco termico nella parte interna. Le finiture esterne sono di tre tipologie: il piano rialzato è rivestito da un piastrellatura in ceramica di colore rosa; i livelli superiori, invece, presentano una finitura in intonaco rosa e pietra bucciardata di colore chiaro sulla facciata principale (via Alessandro Manzoni) mentre i restanti lati sono rivestiti principalmente con la medesima pietra bucciardata. Le ringhiere dei balconi sono in ferro di colore rosso.

Il portone di ingresso, in anticorodal rosso e vetro, è prospiciente via Manzoni. Internamente il fabbricato si articola con un unico corpo scala-ascensore centrale che collega tutti i livelli (dal seminterrato al quinto piano) ; nel complesso il fabbricato conta 15 appartamenti e 14 box.

Il fabbricato rientra in una categoria di edilizia economica e popolare; le rifiniture sia esterne che interne risultano essere in buon stato manutentivo fermo restando il normale invecchiamento dei materiali.

DIVISIONI IN LOTTI

Trattandosi di due distinte unità si procederà alla formazione di 2 lotti, e nello specifico si individuerà con la lettera:

A appartamento : immobile sito al primo piano, censito al N.C.E.U. del comune di San Paolo di Civitate al Foglio 27 Particella 329, Sub. 5, Cat. A3, piano primo;

B box auto: immobile sito al piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del comune di San Paolo di Civitate al Foglio 27 Particella 329, Sub. 30, Cat. C6;

LOTTO A (appartamento)

SITUZIONE CATASTALE

Dalle ricerche effettuate si è appurato che l'immobile risulta essere censito al N.C.E.U. del comune di San Paolo di Civitate al foglio 30, particella 239, subalterno 5, categoria A3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 €, piano primo, intestato a (*privacy*) in proprietà per 1/1 in regime di separazioni dei beni.

Da una ricerca storica presso la banca dati dell'Agenzia dell'Entrate Settore Territorio non si riscontrano anomalie o irregolarità tra le variazioni catastali dalla sua costituzione ad oggi. L'immobile è inserito nel sistema meccanografico dal 01/01/1989.

Si è provveduto, inoltre, a richiedere copia dell'elaborato planimetrico dell'edificio e della planimetria dell'unità presenti nella banca dati dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio di Foggia: da un riscontro non si evincono incongruenze o difformità tra gli atti depositati e lo stato dei luoghi.

Per quanto attiene l'intera situazione catastale l'immobile non presenta irregolarità perciò si può procedere ad un eventuale trasferimento di proprietà senza regolarizzazioni.

TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

L'immobile è pervenuto al signor (*privacy*) mediante compravendita avvenuta con il precedente proprietario, i coniugi (*privacy*), con atto pubblico del 03/01/2008 repertorio 144471/36769 stipulato dal notaio Cassano Lorenzo.

In precedenza i coniugi (*privacy*) hanno acquistato l'immobile dalla società costruttrice dell'immobile con atto pubblico del 28/12/1988, repertorio 7908, stipulato dal notaio Eccellente.

Da una ispezione ipocatastale del bene si è potuto ricostruire la situazione ipotecaria degli anni pregressi e verificare l'attuale condizione; si riportano in ordine cronologico le trascrizioni e gli atti ipotecari:

1. TRASCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 462 Registro Generale 601. Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 144471/36769 del 03/01/2008. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA a favore di (*privacy*) da parte dei coniugi (*privacy*)
2. ISCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 83 Registro Generale 602. Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 144472/36770 del 03/01/2008. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di Deutsche Bank Mutui S.p.A. contro (*privacy*)
3. ISCRIZIONE del 12/06/2009 - Registro Particolare 1119 Registro Generale 5664. Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGI Repertorio 78688/2009 del 10/06/2009. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI a favore di Equitalia Foggia S.p.A. contro (*privacy*). Capitale: 17.390,65 €, tasso interesse annuo 8,4%, tasso interesse semestrale 4,2 %, spese 464,82;
4. TRASCRIZIONE del 09/01/2013 - Registro Particolare 115 Registro Generale 170 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 833/2012 del 09/07/2012. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Deutsche Bank Mutui S.p.A. contro (*privacy*)

Dalla situazione sopra riportata si evince che l'immobile è gravato da 2 ipoteche: la prima derivante dal mutuo che il titolare dell'appartamento ha accesso per sua volontà; la seconda, invece, è stata avviata da Equitalia come ipoteca legale

La procedura esecutiva di pignoramento in atto (trascrizione n. 4) è stata avviata esclusivamente dalla Deutsche Bank Mutui S.p.A. ed è finalizzata al recupero delle proprie pendenze. Di contro la società di recupero crediti Equitalia Foggia S.p.A., a tutt'oggi, non ha dato corso ad un eventuale pignoramento del bene per il recupero delle proprie somme e neanche risulta inserita come creditrice nell'attuale esecuzione immobiliare mossa dalla Deutsche Bank; nonostante ciò il bene resta gravato dalla seconda ipoteca (trascrizione n.3).

In altre parole l'esecuzione immobiliare oggetto di questa perizia è scaturita dal pignoramento avviato solamente dalla Deutsche Bank, perciò le somme ricavate dalla vendita all'asta dell'immobile andranno a cancellare esclusivamente l'ipoteca a favore della Deutsche Bank (trascrizione n.2) mentre non andrà a cancellare l'ipoteca a favore dell'Equitalia (trascrizione n.3).

L'immobile, perciò, non potrà essere trasferito ad un eventuale acquirente se non verrà prima cancellata anche l'ipoteca a favore dell'Equitalia (trascrizione n.3).

Non risultano pendenze riguardo spese di gestione condominiale e/o di lavori condominiali.

ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

Tra la documentazione raccolta e da quanto confermato dall'esecutato, l'immobile non è dotato di documentazione attestante la qualificazione energetica dello stesso (D. Lgs. n. 192/2005 e successivo D.L. convertito in legge n. 3 del 3/08/2013). Il sottoscritto, perciò, ha incaricato un tecnico di sua fiducia e di comprovata esperienza in materia per la redazione del vigente Attestato di Prestazione Energetica.

Dal calcolo termico effettuato e conseguentemente dalla documentazione prodotta si evince che l'immobile rientra nella classe F con un prestazione energetica pari a 82.121 kwh/mq annuo

Considerando la tipologia delle tamponatura, i serramenti esterni, l'impianto di riscaldamento, l'esposizione e l'ubicazione all'interno dell'edificio si desume che i risultati sono perfettamente in linea con quanto aspettato.

DESCRIZIONE ANALITICA

L'immobile in oggetto è ubicato al primo piano di una palazzina di 6 livelli fuori terra. Trattasi di un appartamento per civile abitazione di superficie interna netta pari a 103 mq, superficie lorda pari a 125 mq e superficie scoperta (balcone) pari a 13,5 mq . L'accesso al piano primo, dove sono presenti 3 appartamenti, avviene mediante il corpo scale e ascensore di pertinenza condominiale. L'appartamento nel suo complesso si presenta in discrete condizioni manutentive. A Nord affaccia su via C. Petrucci, a ovest confina in parte con un'abitazione ed in parte affaccia su via Manzoni, a sud confina con il pianerottolo condominiale ed a est affaccia su un'area pubblica. Esso risulta regolarmente allacciato alla rete gas metano, rete elettrica, rete fognaria e rete idrica. L'appartamento è così organizzato: il primo ambiente è un piccolo disimpegno che ha la funzione di ingresso e da cui si ha accesso direttamente ad una grande sala adibita a soggiorno pranzo; l'angolo cottura è di tipo "a giorno" ed è separato dal soggiorno da un bancone. Attraversando il soggiorno – in direzione dell'ingresso- vi è un disimpegno da cui si accede alle camere da letto ed ai bagni; rispettivamente trovano posto una cameretta, una camera doppia, un wc, un bagno ed una camera matrimoniale. Per una descrizione degli ambienti si rimanda alla tabella sottostante:

AMBIENTE	MQ	ILLUMINAZIONE NATURALE e AFFACCIO	PAVIMENTO	DIPINTURE
Ingresso	4,5	Non presente	Gres porcellanato bianco 50*50	Ducotone color ocra
Soggiorno	27,5	Porta finestra 120*210 su balcone prospiciente lato est	Gres porcellanato bianco 50*50	Ducotone bianco
Cucinino	9,1	Finestra 100*110 su lato est	Gres porcellanato bianco 50*50	Piastrelle bianche 25*25
Disimpegno	9,3	Non presente	Gres porcellanato bianco 50*50	Ducotone color rosa
Cameretta	12,7	Porta finestra 120*210 su balcone prospiciente lato est	Gres porcellanato bianco 50*50	Ducotone color rosa

Camera doppia	15,5	Porta finestra 120*210 su balcone prospiciente lato est	Gres porcellanato bianco 50*50	Ducotone color rosa
Wc	2,4	Non presente	Gres porcellanato blu 40*40	Gres porcellanato blu 40*40
Bagno	6,3	Finestra 100*110 su lato nord	Gres porcellanato nero 40*40	Gres porcellanato nero 40*40
Matrimoniale	15,4	Finestra 100*110 su lato ovest	Gres porcellanato bianco 50*50	Ducotone color rosa
Balcone	13,5	Lato est	Marmette 30*30	

I serramenti esterni sono in anticorodal a taglio termico con doppio vetro camera in discreto stato manutentivo. Le porte interne sono in legno compensato con finitura bianca liscia con mostrine in legno di colore marrone scuro. L'altezza interna degli ambienti interni è pari a 3.00 m. Il vano Wc è dotato solamente di un piccolo lavabo e del water, mentre il bagno è dotato di lavabo, bidet, water e vasca da bagno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con corpi radianti in ghisa posti sulle pareti perimetrali ed alimentati da caldaia a metano propria dell'appartamento; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla medesima caldaia. L'impianto elettrico presente nell'appartamento, regolarmente funzionante, risulta essere a norma per la normativa di riferimento dell'epoca di costruzione.

POSSESSO, ONERE E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta essere utilizzato, arredato e regolarmente abitato dall'esecutato.

Di seguito viene elencato lo stato vincolistico gravante sull'immobile:

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: assenti;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: assenti;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: assenti;
- esistenza di usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene: assente;
- iscrizioni presenti: 2 iscrizioni ipotecarie;
- iscrizione ipotecaria volontaria per concessione mutuo R.P. 83 del 03/01/2008 a favore di Deutsche Bank: verrà cancellata al momento della vendita giudiziaria
- iscrizione ipotecaria atto amministrativo R.P. 1119 del 12/06/2009 a favore di Agenzia della riscossione Equitalia Foggia S.p.A.: non verrà cancellata al momento della vendita giudiziaria; costo a carico dell'acquirente per la cancellazione: € 34.781.30
- eventuali difformità urbanistiche: assenti;
- eventuali difformità catastali: assenti;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali): in regola;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: assenti;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia: assenti;

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per quanto sopra descritto è possibile formulare una valutazione economica dell'immobile, tenendo presente che la stima è elaborata sulla base dei valori di mercato, quindi si procederà di seguito all'individuazione del suo valore commerciale, facendo riferimento al mercato di beni similari, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, venduti di recente. Sarà quindi individuato un valore unitario espresso in €/mq, che verrà moltiplicato per i metri quadri totali di "superficie commerciale", che risulta essere pari alla somma della superficie coperta del locale (al lordo delle murature interne ed esterne, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e del 50% di quelle di confine con abitazioni limitrofe, fino ad uno spessore massimo di 25 cm) e delle eventuali superfici delle attinenze esterne e delle pertinenze, opportunamente ragguagliate con i coefficienti di omogeneizzazione, in aderenza alle indicazioni del mercato immobiliare.

Nel Comune di San Paolo di Civitate, secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio, per la destinazione residenziale e tipologia abitativa, considerando la zona in cui ricade l'immobile (zona D2 periferia), prendendo come riferimento l'ultimo semestre disponibile (gennaio-giugno 2013) le quotazioni per metro quadro di superficie commerciale lorda sono:

- valore minimo: 550,00 €/mq
- valore massimo: 800,00 €/mq

Oltre alla valutazione dell' O.M.I. si sono interpellati diverse agenzie immobiliari operanti sulla zona e di accreditata esperienza al fine di avere un valutazione €/mq di reale valore commerciale; la valutazione è pari a 800,00 €/mq.

Per decretare un valore attendibile partendo dai dati sopra citati si terrà in considerazione la valutazione commerciale di mercato ed il valore massimo dell' O.M.I. in quando risulta essere quello piu attendibili alla luce dello stato del bene; in considerazione di ciò si afferma che il valore del bene è pari a 800,00 €/mq per le sole parti coperte. La valutazione per le parti scoperte, invece, viene valutata 1/3 della valutazione delle parti coperte, perciò il valore al mq di esse (balcone) è pari a 267,00 €.

Si omettono i coefficienti di merito così come riportati nella tabella 3.1.1 del 17/07/2008 in quanto i parametri considerati non influiscono direttamente sulla valutazione del bene.

La classe energetica dell'appartamento è perfettamente allineata con i valori degli immobili di pari tipologia e pari anni, perciò lo stato energetico dell'immobile non inficia ne positivamente ne negativamente sulla stima. La superficie lorda commerciale della sola parte coperta ricavata dal rilievo ammonta a 125 mq, pertanto il valore dell'appartamento per la sola parte coperta è stimabile in (800,00 €/mq x 125 mq) 100.000,00 € (centomila,00 Euro); per quanto concerne la parte scoperta (balcone) si stima un valore pari a (247,00 €/mq x 13.5 mq) 3.334,5 € approssimabile per difetto a 3.000,00 € (tremila,00 Euro).

La valutazione commerciale complessiva dell'immobile (appartamento + balcone) è pari a € 103.000,00 (centotremila,00 Euro).

La valutazione sopra citata tiene conto esclusivamente del valore commerciale odierno dell'immobile oggetto di perizia.

Si ricorda che per entrare in possesso del bene libero da tutte le attuali prescrizioni occorre estinguere l'ipoteca gravante su esso registrata al R.P. 1119 del 12/06/2009 a favore di Agenzia della riscossione Equitalia Foggia S.p.A. la quale non rientra tra le somme da estinguere a carico della procedura giudiziaria in corso.

RIEPILOGO

LOTTO A (appartamento)

Appartamento ubicato nel comune di San Paolo di Civitate (Fg) via Alessandro Manzoni n.20 sito al piano primo di un fabbricato di 6 livelli fuori terra ed un livello seminterrato, avente accesso mediante corpo scale-ascensore condominiale. L'immobile è censito al N.C.E.U. del comune di San Paolo di Civitate al Foglio 27, particella 329, subalterno 5 categoria A/3, classe 2, consistenza catastale 5,5 vani, rendita 355,06 €. La destinazione urbanistica dell'immobile è civile abitazione. Attualmente l'appartamento risulta arredato e abitato in maniera continuativa dall'esecutato.

La superficie totale lorda commerciale ammonta a 125mq coperti oltre a 13,5 mq di balcone di pertinenza. L'appartamento, in discrete condizioni manutentive, si articola in un piccolo ingresso, soggiorno pranzo, cucinino, camera da letto singola, camera da letto doppia, camera da letto matrimoniale, wc e bagno.

Il valore stimato del bene ammonta a 103.000,00 € (centotremila,00 Euro).

Sul bene vige un'ulteriore ipoteca – oltre a quella che verrà sanata dal procedimento - che attualmente non rientra nella procedura esecutiva in oggetto; ad oggi la somma ammonta a € 34.781,30 in favore di Equitalia Foggia S.p.A.

Con quanto su esposto lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferitogli e rimane a completa disposizione della S.V. per ogni delucidazione o chiarimento inerente il presente elaborato peritale. Si ringrazia per la fiducia accordata.

Il Tecnico



(ing. Gianluca Marino)