

TRIBUNALE CIVILE di LUCERA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 163/2011 R.G.E.

Creditore procedente: **BNP PARIBAS LEASE GROUP S.p.A.**

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

G.E. Dott.ssa G. STANO

C.T.U. ing. Michele DEL MASTRO

INDICE

Premessa e disposizioni poste dal G.E.	pag. 3
1. RISPOSTA AL QUESITO N°1.....	pag.12
2. RISPOSTA AL QUESITO N°2.....	pag.16
2.1. Formazione dei Lotti.....	pag.16
2.2. Regolarità edilizia.....	pag.18
2.3. Identificazione e regolarità catastale.....	pag.20
2.4. Provenienza.....	pag.22
ELENCO ALLEGATI.....	pag.23

PREMESSA E DISPOSIZIONI POSTE DAL G.E.

In data **27/01/2012** lo scrivente, ing. Michele Del Mastro veniva nominato Esperto per la Stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le Tribunale, da BNP PARIBAS LEASE GROUP S.p.A., contro i debitori.

In data **30/01/2012**, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti allo scrivente le seguenti disposizioni:

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 di 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 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;

- 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 abitativo 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.47/85, 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, 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;*

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:

- 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;
- 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 all'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);

- c) *Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- d) *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 all'acquisizione dei suindicati elementi;*
- e) ***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 vincoli che restano 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 vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- *Iscrizioni;*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *Eventuali difformità urbanistico-edilizie;*
- *Eventuali difformità catastali;*

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;*

f) **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 e 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, 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 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;

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 no 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 maggiore 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 fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o

*licenza edilizia 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 tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd), contenenti ciascuno i seguenti file:
 - File contenente la perizia relativa al singolo lotto, **con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore** (indicaz.: Perizia);
 - File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: Planim.);
 - File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicaz.: Foto);
7. **Fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dello 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 eventualmente 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 es. 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 sul 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.

La S.V. assegnava termine per il deposito dell'elaborato peritale.

1. RISPOSTA AL QUESITO N°1

Previo esame degli atti di causa prodotti dal creditore procedente ed in particolare degli atti di pignoramento, lo scrivente procedeva ai dovuti accertamenti presso l'Agenzia del Territorio per l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotta dal creditore procedente, nonché dagli accertamenti effettuati, si evince quanto segue:

- Con decreto di trasferimento per notaio Orfina Scrocco, del 13/05/2002 repertorio n.33364, trascritto a Lucera il 04/06/2002 ai numeri 4959 del Registro Generale e 4027 del Registro Particolare, gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate al F.33 p.lle 792/15-793/3-792/3, venivano trasferiti dalla sig.ra (.....omissis.....) al debitore;
- Gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate al F.33 p.lle 792/15-793/3-792/3 sono stati oggetto di ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, in data 26/04/2006 rep.n.233 iscritto in data 22/11/2006 ai numeri 9811 del Registro Generale e 1681 del Registro Particolare, a favore di (.....omissis.....), contro il debitore;
- L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate al F.33 p.lle 792/15 è stato oggetto di iscrizione di ipoteca legale, in data 09/09/2010 rep.n.5136/43 registrato in data 14/09/2010 ai numeri 7713 del Registro Generale e 1011 del Registro Particolare, a favore di EQUITALIA ETR S.p.A., contro il debitore.
- Gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate al F.33 p.lle 792/15-793/3 sono stati oggetto di atto esecutivo-

- pignoramento esattoriale, in data 11/05/2011 rep.n.104445/43 trascritto in data 20/05/2011 ai numeri 4404 del Registro Generale e 3210 del Registro Particolare, a favore di EQUITALIA ETR S.p.A., contro il debitore;
- Gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate al F.33 p.lle 792/15-793/3-792/3 sono stati oggetto di atto esecutivo –verbale di pignoramento, in data 23/06/2011 rep.n.502 trascritto in data 02/08/2011 ai numeri 6595 del Registro Generale e 4844 del Registro Particolare, a favore di BNP PARIBAS LEAS GROUP S.p.A., contro il debitore;
 - Con atto di cessione per notaio Michele De Filippis, del 09/02/1967 repertorio n.186, trascritto a Lucera il 11/02/1967 ai numeri 3677 del Registro Generale e 149051 del Registro Particolare, relativamente all'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate al F.47 p.lla 695 sub.3, la sig.ra (.....omissis.....) acquistava:
 - La quota pari a 1/3 dell'immobile dal sig. (.....omissis.....);
 - La quota pari a 1/3 dell'immobile dal sig. (.....omissis.....);divenendo così proprietaria per intero dell'immobile in questione;
 - Con atto di compravendita per notaio De Candia Pasquale, del 10/12/1999 repertorio n. 13548, trascritto a Lucera il 27/12/1999 ai numeri 10726 del Registro Generale e 8535 del Registro Particolare, la sig.ra (.....omissis.....) vendeva:
 - Al sig. (.....omissis.....) la quota pari a 1/2 dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate al F.47 p.lla 695 sub.3;

- Al debitore la quota pari a 1/2 dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate al F.47 p.IIIa 695 sub.3;
- L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate al F.47 p.IIIa 695 sub.3 (per la quota pari a 1/2) è stato oggetto di ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, in data 03/08/2004 rep.n.205 iscritto in data 03/11/2004 ai numeri 10350 del Registro Generale e 1499 del Registro Particolare, a favore di (.....omissis.....), contro il debitore;
- L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate al F.47 p.IIIa 695 sub.3 (per la quota pari a 1/2) è stato oggetto di atto esecutivo –verbale di pignoramento, in data 23/06/2011 rep.n.502 trascritto in data 02/08/2011 ai numeri 6595 del Registro Generale e 4844 del Registro Particolare, a favore di BNP PARIBAS LEAS GROUP S.p.A., contro il debitore;

Con riferimento ai lotti di vendita, meglio specificati ai successivi paragrafi, la proprietà dei beni oggetto dei pignoramenti appartiene:

LOTTO 1

..... (debitore) nato a (.....omissis....) il (.....omissis....) – Piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili:

Appartamento int.3 con autorimessa int.3 censiti al N.C.E.U. del Comune di San Paolo di Civitate al foglio 33 p.IIe 792/15 – 793/3 P.1-T. – Cat. A/2 – vani 5,5 e particella 792/3.

LOTTO 2

..... (debitore) nato a (.....omissis....) il (.....omissis....)– esclusiva proprietà (per la quota pari a 500/1000) del seguente immobile:

Abitazione di tipo rurale censita al N.C.E.U. del Comune di San Paolo di Civitate al foglio 47 p.IIa 695/3 P.T. – Cat. A/6 – vani 1.

2. RISPOSTA AL QUESITO N°2

Previo esame degli atti del procedimento ed accesso presso i pubblici uffici, lo scrivente, con avviso del **06/02/2012** (v. allegato "C/1"), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **17/02/2012**. In tale occasione, recatosi nel Comune di San Paolo di Civitate (FG), aveva la presenza del debitore e della sig.ra (.....omissis....). Nessuno era presente in rappresentanza dei creditori procedenti. Era altresì presente il geom. Giuseppe CORBO, dallo scrivente chiamato a collaborare per le operazioni di rilievo.

Unitamente ai citati intervenuti, il sottoscritto visionava i beni oggetto della presente procedura effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici, contestualmente veniva redatto idoneo verbale di sopralluogo (v. allegato "C/2"), letto e sottoscritto dagli intervenuti.

2.1 *Formazione dei lotti*

Tenuto conto delle caratteristiche, ubicazione, dotazione e distribuzione, lo scrivente ritiene che i beni oggetto della presente procedura esecutiva possano essere divisi in due lotti distinti:

LOTTO 1

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di UU.II. site in abitato di San Paolo di Civitate (FG), specificatamente:

- a. **Abitazione** in primo piano (v. allegato "A/a" ed allegato "A/c/1") con accesso al civico n.19 int.39 di via G. Leopardi da cancelletto e da scala esterna indipendente, sviluppante 94 mq di superficie netta coperta e 112 mq di superficie lorda coperta, oltre a 22,7 mq di superficie scoperta e 12,7 mq di rampa scala, confinante con le vie G. Leopardi e Paolo Borsellino su due lati, oltre ad altre UU.II. su altri due lati.

- b. Giardino di pertinenza** (v. allegato "A/a" ed allegato "A/c/1") con accesso al civico n.19 int.39 di via G. Leopardi da cancelletto, sviluppante 45 mq di superficie netta, confinante con la via G. Leopardi.
- c. Autorimessa** in piano terra (v. allegato "A/a" ed allegato "A/c/2") con accesso dal n.19 int.39 di via G. Leopardi da cancello e tramite rampa esclusivi, sviluppante 50 mq di superficie netta coperta e 58,60 mq di superficie lorda coperta, oltre a 25,4 mq di superficie scoperta (rampa di accesso), confinante con le vie G. Leopardi e Paolo Borsellino su due lati, oltre ad altre UU.II. su altri due lati.

LOTTO 2

Quota pari a 1/2 della U.I. sita in abitato di San Paolo di Civitate (FG), specificatamente:

Abitazione in piano rialzato (v. allegato "B/a" ed allegato "B/c"), con accesso al civico 96 di via Roma, sviluppante 42,3 mq di superficie netta coperta e 52,5 di superficie lorda coperta, confinante con la via Roma e con altre UU.II. sugli altri tre lati.

Per una più dettagliata ed analitica descrizione degli immobili costituenti i Lotti in esame, lo scrivente rimanda ai fascicoli "Relazione di stima Lotto.....", allegati rispettivamente con le lettere "A"- "B".

2.2 Regolarità edilizia

Lo scrivente, al fine di accertare la regolarità edilizia degli immobili pignorati, preliminarmente inviava al Comune di San Paolo di Civitate (FG) apposita richiesta contenente istanza di accesso agli atti presenti presso l'UTC (v. allegato "D").

Nel giorno 15.02.2012 il sottoscritto si recava presso l'UTC di San Paolo di Civitate (FG), dove reperiva gli atti richiesti e resi disponibili (v. allegato "D").

Queste le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione:

LOTTO 1

- C.E. n.35 del 29.04.1988 (v. allegato "D/1");
- Variante del 24.10.1988;
- Variante del 19.04.1989;
- Variante del 02.03.1990;

Delle quattro pratiche edilizie sopracitate, il Comune di San Paolo di Civitate poteva fornire al sottoscritto soltanto la prima C.E. n.35 del 29.04.1988, in quanto le altre non risultavano rintracciabili.

Inoltre a seguito di specifica richiesta del sottoscritto, il Comune di San Paolo di Civitate certificava (v. allegato "D/2") che *"per l'intera area destinata a zona P.E.E.P., inclusa quella relativa al lotto sopraindicato, la fase espropriativa è ancora in fase di definizione e, a tutt'oggi sono stati emessi decreti sindacali e verbali di immissione in possesso"*.

Dall'esame delle pratiche edilizie e dei relativi elaborati risulta che non c'è corrispondenza tra ciò che è stato autorizzato con la C.E. n.35 del 29.04.1988 e ciò che è stato realizzato effettivamente. E' molto probabile che le varianti successive alla concessione edilizia abbiano riguardato variazioni sostanziali al progetto originario e che ciò che è stato realizzato corrisponda in grandi linee a ciò che era previsto nelle varianti stesse: infatti dalle planimetrie catastali, realizzate

dallo stesso progettista e direttore dei lavori, non si riscontrano grandi differenze rispetto alla situazione attuale.

Agli atti dell'UTC di San Paolo di Civitate, infine, **non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.**

LOTTO 2

Per l'immobile di cui al lotto 2, identificato in Catasto al F.47 p.IIIa 695 sub.3 e di proprietà del debitore, non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi, considerato che lo stesso immobile è abbastanza datato e di epoca sicuramente antecedente al 1950.

Agli atti dell'UTC di San Paolo di Civitate, infine, **non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.**

2.3 Identificazione e regolarità catastale

Lo scrivente ha accertato la rispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Si riportano i dati catastali dei beni pignorati.

LOTTO 1

Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG), Foglio 33

- part.Illa 792 sub.15 e p.Illa 793 sub.3 (v. allegati "A/b/1-3-4") - Categoria A/2 – classe 1 – consistenza 5,5 vani – rendita €426,08 - Indirizzo: VIA DA DENOMINARE piano: 1-T interno: 3 lotto: 24; Ditta: debitore "Proprietà per 1/1";
- part.Illa 792 sub. 3 (v. allegati "A/b/2-3-5") - Categoria C/6 – classe 3 – consistenza 18 m² – rendita €59,50 - Indirizzo: VIA DA DENOMINARE piano: T interno: 3 lotto: 24; Ditta: debitore "Proprietà per 1/1";

LOTTO 2

Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) F.47

- part.Illa 695 sub.3 (v. allegati "B/b") - Categoria A/6 – classe 4 – consistenza 1 vani – rendita €69,72 - Indirizzo: VIA ROMA n. 101 piano: PT; Ditta: debitore "Proprietà per 1/2"; (.....omissis.....) "Proprietà per 1/2"

Lo scrivente provvedeva a reperire lo stralcio dei fogli di mappa catastale Comune di San Paolo di Civitate nn.33-47 nonché le planimetrie catastali delle tre UU.II. (v. allegati "A/b/4-5" "B/b/3").

Precisa che:

1. con riferimento alla p.Illa 792/3 F.33 (garage al piano terra) non vi è rispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi.

Studio di Consulenza e Progettazione
Ing. Michele DEL MASTRO
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

2. con riferimento alla p.lla 695/3 F.47 (abitazione rurale al piano rialzato) non vi è rispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi, con riferimento: alla presenza di un vano WC; ad una divisione interna; e infine alla presenza di una finestra nel bagno.

2.4 Provenienza

LOTTO 1

- Decreto di trasferimento per notaio Orfina Scrocco, del 13/05/2002 repertorio n.33364, trascritto a Lucera il 04/06/2002 ai numeri 4959 del Registro Generale e 4027 del Registro Particolare.

LOTTO 2

- Atto di compravendita per notaio De Candia Pasquale, del 10/12/1999 repertorio n. 13548, trascritto a Lucera il 27/12/1999 ai numeri 10726 del Registro Generale e 8535 del Registro Particolare.

ELENCO ALLEGATI

- A - Relazione di stima Lotto 1**
- B - Relazione di stima Lotto 2**
- C - Atti:** 1) Convocazione sopralluogo con avvisi di ricevimento e report; 2) Verbali di sopralluogo; 3) Attestazione di invio perizia al creditore precedente e al debitore.
- D - Documentazione urbanistica:** 1) C.E. n.35 del 29.04.1988, attestazione di deposito al G.C., relazione tecnica ed elaborati grafici; 2) Certificazione del Comune di San Paolo di Civitate prot.nr. 797 del 13/02/2012 in merito all'espropriazione area P.E.E.P.
- E - CD Rom** contenente: Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio; 1a) Perizia Lotto 1; 1b) Perizia Lotto 2; 2a) Planimetria Lotto 1; 2b) Planimetria Lotto 2; 3a) Fotografie Lotto 1; 3b) Fotografie Lotto 2.

Con quanto su esposto, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferitogli e rimane a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato peritale.

Lucera, 15 marzo 2012

L'Esperto
Ing. Michele DEL MASTRO

TRIBUNALE CIVILE di LUCERA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 163/2011 R.G.E.

Creditore procedente: **BNP PARIBAS LEASE GROUP S.p.A.**

Allegato “A” – Relazione di stima Lotto 1

G.E. Dott.ssa G. STANO
C.T.U. ing. Michele DEL MASTRO

INDICE

1. ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	pag. 3
2. DESCRIZIONE ANALITICA.....	pag. 5
2.1. Descrizione del fabbricato includente gli immobili oggetto di esecuzione.....	pag. 5
2.1.1. Descrizione analitica degli immobili oggetto di esecuzione	pag. 5
3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	pag. 9
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	pag. 9
4.1. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....	pag. 9
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	pag. 9
5. VALUTAZIONE	pag.11
5.1. Procedimento di stima.....	pag.11
5.2. Fonti di informazione.....	pag.11
5.3. I criteri di stima.....	pag.12
5.4. Valore del bene.....	pag.13
ELENCO ALLEGATI.....	pag.15

Relazione di stima

Lotto 1

1. ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di UU.II. site in abitato di San Paolo di Civitate (FG), specificatamente:

- a. **Abitazione** in primo piano (v. allegato "A/a" ed allegato "A/c/1"), con accesso al civico n.19 int.39 di via G. Leopardi da cancelletto e da scala esterna indipendente, sviluppante 94 mq di superficie netta coperta e 112 mq di superficie lorda coperta, oltre a 22,7 mq di superficie scoperta e 12,7 mq di rampa scala, confinante con le vie G. Leopardi e Paolo Borsellino su due lati, oltre ad altre UU.II. su altri due lati, censita in catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) al F. 33 part.IIa 792 sub.15 (v. allegati "A/b/1-3-4") - Categoria A/2 – classe 1 – consistenza 5,5 vani – rendita €426,08 - Indirizzo: VIA DA DENOMINARE piano: 1-T interno: 3 lotto: 24; Ditta: debitore "Proprietà per 1/1";
- b. **Giardino di pertinenza** in piano terra (v. allegato "A/a" ed allegato "A/c/1") con accesso al civico n.19 int.39 di via G. Leopardi da cancelletto, sviluppante 45 mq di superficie netta, confinante con la via G. Leopardi, censita in catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) al F. 33 part.IIa 793 sub.3 (v. allegati "A/b/1-3-4"), di pertinenza dell'abitazione, Ditta: debitore "Proprietà per 1/1";

Studio di Consulenza e Progettazione
Ing. Michele DEL MASTRO
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

c. Autorimessa in piano terra (v. *allegato "A/a" ed allegato "A/c/2"*) con accesso dal n.19 int.39 di via G. Leopardi da cancello e tramite rampa esclusivi, sviluppante 50 mq di superficie netta coperta e 58,60 mq di superficie lorda coperta, oltre a 25,4 mq di superficie scoperta (rampa di accesso), confinante con le vie G. Leopardi e Paolo Borsellino su due lati, oltre ad altre UU.II. su altri due lati, censita in catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) al F. 33 part.IIa 792 sub.3 (v. *allegati "A/b/2-3-5"*) - Categoria C/6 – classe 3 – consistenza 18 m² – rendita €59,50 - Indirizzo: VIA DA DENOMINARE piano: T interno: 3 lotto: 24; Ditta: debitore "Proprietà per 1/1";

2. DESCRIZIONE ANALITICA

Al fine di una migliore descrizione dei luoghi, lo scrivente redigeva elaborati grafici (v. allegato "A/c") e fotografici (v. allegato "A/a"), ai quali rimanda per una migliore comprensione.

2.1 Descrizione del fabbricato includente gli immobili oggetto di esecuzione

Trattasi di fabbricato sito nel Comune di San Paolo di Civitate (FG), ubicato tra le vie G. Leopardi e Paolo Borsellino, sviluppantesi su tre livelli di piano fuori terra (piano terra, primo e secondo piano), con tetto a falde.

Il fabbricato, realizzato intorno agli anni 90, è facente parte di un isolato composto da altri fabbricati in maggior parte simili in quanto a tipologia e realizzati in aderenza.

Ha pianta rettangolare, struttura portante costituita da intelaiatura di travi e pilastri in c.a., tramezzature interne in laterizio, pareti esterne in muratura; i solai sono in laterocemento; la copertura a falde.

I prospetti sono realizzati con mattoncino a faccia vista; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato scuro con doppi vetri, dotati di avvolgibili in plastica .

2.1.1 Descrizione analitica degli immobili oggetto di esecuzione

Trattasi del piano **terra, annessi rampa e giardino, e primo piano**, del fabbricato innanzi descritto.

I detti beni, utilizzati, almeno fino al momento del sopralluogo, quale dimora della sig.ra (.....omissis.....) sono intercomunicanti tra loro pur se presentano accessi individuali.

L'accesso all'appartamento in primo piano avviene tramite una scalinata esclusiva ad unica rampa, previo attraversamento del cancelletto al civico n.19 int.39 di via G. Leopardi, passando anche attraverso il giardino recintato posto al piano terra.

Attraverso un cancello carrabile di via G. Leopardi e una rampa-garage, si accede all'autorimessa al piano terra.

Con riferimento agli impianti tecnologici:

- L'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da rete unica per tutte le UU.II.;
- L'impianto idrico e fognante è costituito da rete unica;
- L'impianto gas è presente al primo piano;
- L'appartamento è dotato di impianto citofonico, telefonico, TV, gas, di riscaldamento con elementi radianti ubicati nei vari ambienti

Allo scrivente non venivano esibite le dichiarazioni di conformità, né gli è stato possibile reperirle.

Appartamento in Piano Primo con annesso giardino al Piano Terra

(v. allegato "A/c/1" e foto dalla n.1 alla n.7 dell'allegato "A/a")

L'appartamento è accessibile tramite il cancelletto al civico n.19 int.39 di via G. Leopardi, passando anche attraverso il giardino recintato posto al piano terra, tramite una scalinata ad unica rampa

L'appartamento è ultimato nelle finiture e consiste in: soggiorno di mq 32,40 di superficie netta e servito da finestra e da piccolo balcone (3,30 mq) su via Borsellino; cucinino di mq 5,30 di superficie netta, accessibile dal soggiorno di cui innanzi e servito da finestra; disimpegno/corridoio di mq.6,30 di superficie netta; primo WC di mq 6,20 di superficie netta servito da finestra e dotato di tazza, bidè,

lavabo, vasca, tutti porcellanati e muniti di rubinetteria, pareti rivestite con piastrelle porcellanate lucide, pavimento rivestito con piastrelle identiche a quelle del rivestimento; secondo WC di mq 2,90 di superficie netta servito da finestra e dotato di tazza, bidè, lavabo, tutti porcellanati e muniti di rubinetteria, pareti rivestite con piastrelle porcellanate lucide, pavimento rivestito con piastrelle identiche a quelle del rivestimento; n.3 camere da letto, rispettivamente di 18,20 mq, 13,10 mq e 9,30 mq di superficie netta, la prima servita da balcone (10,20 mq) su via Leopardi, le altre due servite da balcone (9,20 mq) su via Borsellino.

Tutti gli ambienti, ad eccezione dei soli WC, presentano le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati; il calpestio è pavimentato con piastrelle in monocottura ceramica.

Le porte interne sono in legno; gli infissi sono in alluminio anodizzato scuro con doppi vetri, dotati di avvolgibili in plastica.

I locali hanno un'altezza utile pari a 2,70 m.

L'appartamento sviluppa un totale complessivo di 94 mq di superficie netta coperta e 112 mq di superficie lorda coperta, oltre a 22,7 mq di superficie scoperta (balconi) e 12,7 mq di rampa scala, complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il giardino di pertinenza in piano terra, con accesso dallo stesso cancelletto al civico n.19 int.39 di via G. Leopardi, sviluppa 45 mq di superficie netta, confinante con la via G. Leopardi.

Studio di Consulenza e Progettazione
Ing. Michele DEL MASTRO
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

Autorimessa in Piano Terra

(v. allegato "A/c/2" e foto dalla n.8 alla n.11 dell'allegato "A/a")

L'U.I. consiste in: autorimessa di 50,00 mq di superficie netta, con accesso dal cancello n.19 int.39 di via G. Leopardi, nonché comunicante con la rampa scale e il giardino al piano terra.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; il calpestio è pavimentato con piastrelle in monocottura ceramica.

Il locale ha un'altezza utile pari a 2,70 m.

Il tutto per un totale complessivo di 50,00 mq di superficie netta coperta e 58,60 mq di superficie lorda coperta, complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione.

3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In sede di sopralluogo si appurava che gli immobili erano in possesso della sig.ra (.....omissis.....) ed utilizzati quale dimora della famiglia della stessa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle ispezioni effettuate sul bene oggetto di pignoramento:

- non risultano: domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso;

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

ISCRIZIONI

- Gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate al F.33 p.lle 792/15-793/3-792/3 sono stati oggetto di ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, in data 26/04/2006 rep.n.233 iscritto in data 22/11/2006 ai numeri 9811 del Registro Generale e 1681 del Registro Particolare, a favore di (.....omissis.....), contro il debitore;
- L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate al F.33 p.la 792/15 è stato oggetto di iscrizione di ipoteca legale, in data 09/09/2010 rep.n.5136/43 registrato in data 14/09/2010 ai numeri 7713 del Registro Generale e 1011 del Registro Particolare, a favore di EQUITALIA ETR S.p.A., contro il debitore.

PIGNORAMENTI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate al F.33 p.lle 792/15-793/3 sono stati oggetto di atto esecutivo-pignoramento esattoriale, in data 11/05/2011 rep.n.104445/43 trascritto in data 20/05/2011 ai numeri 4404 del Registro Generale e 3210 del Registro Particolare, a favore di EQUITALIA ETR S.p.A., contro il debitore;
- Gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate al F.33 p.lle 792/15-793/3-792/3 sono stati oggetto di atto esecutivo –verbale di pignoramento, in data 23/06/2011 rep.n.502 trascritto in data 02/08/2011 ai numeri 6595 del Registro Generale e 4844 del Registro Particolare, a favore di BNP PARIBAS LEAS GROUP S.p.A., contro il debitore;

DIFFORMITA' URBANISTICO EDILIZIE

Vedere paragrafo 2.2 della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

DIFFORMITA' CATASTALI

Con riferimento alla p.lla 792/3 F.33 (autorimessa al piano terra) non vi è rispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi.

Il **costo necessario per la regolarizzazione delle difformità catastali evidenziate**, considerate anche le spese tecniche per l'espletamento della pratica, è quantificabile in complessivi **€1.000,00**.

5. VALUTAZIONE

La stima del valore delle UU.II. oggetto della presente E.I. è stata eseguita avendo in conto lo stato degli immobili, così come innanzi descritto.

5.1 Procedimento 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 parlerà nel paragrafo successivo.

Il parametro di base per la valutazione dell'abitazione, del giardino di pertinenza e dell'autorimessa (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali immobili 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 (marzo 2012).

Il valore totale sarà approssimato per € 100.

5.2 Fonti di informazione

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quello in esame, svolgeva indagini di mercato presso enti pubblici (Agenzia del Territorio – Ufficio Tecnico Comunale) ed operatori del settore.

5.3 I criteri di stima

Adeguamenti e correzioni della stima

- *stato d'uso e manutenzione*

Al momento del sopralluogo l'abitazione era normalmente utilizzata per lo scopo cui è stato realizzato; lo stato di manutenzione generale dell'abitazione può considerarsi buono anche se, come dichiarato dagli stessi proprietari, è necessario eseguire alcuni lavori di manutenzione sulle parti esterne.

- *lo stato di possesso*

Il bene attualmente è tenuto in possesso dalla madre dei debitori, con contratto di comodato d'uso gratuito non registrato.

- *vincoli ed oneri giuridici*

Come detto in precedenza, a seguito di specifica richiesta del sottoscritto, il Comune di San Paolo di Civitate certificava che *"per l'intera area destinata a zona P.E.E.P., inclusa quella relativa al lotto sopraindicato, la fase espropriativa è ancora in fase di definizione e, a tutt'oggi sono stati emessi decreti sindacali e verbali di immissione in possesso"*.

- *Costi di sanatoria*

Non prevedibili.

- *spese condominiali insolute*

Non applicabili.

- *bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi*

Non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile de quo alcun tipo di rifiuto da bonificare.

- *altri oneri o pesi*

Nulla.

Alla luce di quanto sopra, al valore del bene è opportuno applicare un coefficiente di correzione pari a 0,90.

5.4 Valore del bene

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 bene il valore unitario.

$$Vu = 1.100 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario fornito andrà ad essere moltiplicato per i metri quadrati totali di "superficie commerciale", essendo (il metro quadrato di superficie commerciale) il parametro generalmente utilizzato ed apprezzato nel mercato immobiliare in esame.

La "superficie commerciale" risulta pari alla somma della superficie coperta della singola U.I. (al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% di quelle di confine con UU.II. limitrofe) e delle superfici delle attinenze esterne (balconi, terrazze, giardini, etc.), opportunamente ragguagliate con coefficienti adottati in aderenza alle indicazioni del mercato immobiliare locale:

- 0,25 – balconi;
- 0,70 – autorimessa;
- 0,05 – giardino;

LOTTO 1

⇒ Superficie lorda coperta appartamento: 112 mq

⇒ Superficie giardino: 45 mq

⇒ Superficie balconi : 22,70 mq

⇒ Superficie lorda coperta autorimessa: 58,60 mq.

⇒ Superficie commerciale:

$$S_c = 112 \text{ mq} + (45 \text{ mq} \times 0,05) + (22,70 \text{ mq} \times 0,25) + (58,60 \times 0,7) = 161 \text{ mq}$$

Studio di Consulenza e Progettazione
Ing. Michele DEL MASTRO
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

$$\begin{aligned} \text{Valore complessivo a nuovo} &= S_c \times V_u = \\ &= 161 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€}177.100,00 \end{aligned}$$

A tale valore di mercato dovrà essere applicato il coefficiente correttivo pari a 0,90 (per quanto descritto al paragrafo 5.3) e dovrà essere detratto il costo per la regolarizzazione catastale (€1.000,00 - V. paragrafo 4.2). Il congruo valore del lotto 1 è pertanto il seguente:

$$\begin{aligned} \text{Valore del lotto 1} &= (\text{Valore di Mercato} \times 0,90) - \text{€}1.000,00 = \\ &= (\text{€}177.100,00 \times 0,90) - \text{€}1.000,00 = \text{€}158.400,00 \end{aligned}$$

Il Prezzo a base d'asta del LOTTO 1 è quindi pari a:

<p>Prezzo a base d'asta €158.400,00 (diconsi Euro centocinquantottomilaquattrocento/00)</p>

ELENCO ALLEGATI

- A/a - Rilievo fotografico:** n.11 foto.
- A/b - Documentazione catastale:** 1) Visura F.33 Fabbricati San Paolo di Civitate p.lla 792 sub.15 e p.lla 793 sub.3; 2) Visura F.33 Fabbricati San Paolo di Civitate p.lla 792 sub.3; 3) Stralcio catastale F.33 San Paolo di Civitate; 4) Planimetria catastale F.33 Fabbricati San Paolo di Civitate p.lla 792 sub.15 e p.lla 793 sub.3; 5) Planimetria catastale F.33 Fabbricati San Paolo di Civitate p.lla 792 sub.3.
- A/c - Rilievo planimetrico** stato dei luoghi: 1) Planimetria piano primo e giardino; 2) Planimetria piano terra

In fede

Lucera, 15 marzo 2012

L'Esperto
Ing. Michele DEL MASTRO

TRIBUNALE CIVILE di LUCERA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 163/2011 R.G.E.

Creditore procedente: **BNP PARIBAS LEASE GROUP S.p.A.**

Allegato “B” – Relazione di stima Lotto 2

G.E. Dott.ssa G. STANO
C.T.U. ing. Michele DEL MASTRO

INDICE

1. ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	pag. 3
2. DESCRIZIONE ANALITICA.....	pag. 4
2.1. Descrizione del fabbricato includente l'immobile oggetto di esecuzione.....	pag. 4
2.1.1. Descrizione analitica dell'immobile oggetto di esecuzione	pag. 4
3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	pag. 6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	pag. 6
4.1. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....	pag. 6
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	pag. 6
5. VALUTAZIONE	pag. 7
5.1. Procedimento di stima.....	pag. 7
5.2. Fonti di informazione.....	pag. 8
5.3. I criteri di stima.....	pag. 8
5.4. Valore del bene.....	pag. 9
ELENCO ALLEGATI.....	pag.11

Relazione di stima

Lotto 2

1. ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA
--

Quota pari a 1/2 della piena proprietà di U.I. sita in abitato di San Paolo di Civitate (FG), specificatamente:

Abitazione in piano rialzato (v. *allegato "B/a" ed allegato "B/c"*), con accesso al civico 96 di via Roma, sviluppante 42,3 mq di superficie netta coperta e 52,5 mq di superficie lorda coperta, confinante con la via Roma e con altre UU.II. sugli altri tre lati, censita in catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) F.47 part.IIa 695 sub.3 (v. *allegati "B/b"*) - Categoria A/6 – classe 4 – consistenza 1 vani – rendita €69,72 - Indirizzo: VIA ROMA n. 101 piano: PT; Ditta: debitore "Proprietà per 1/2"; (.....omissis.....) "Proprietà per 1/2"

2. DESCRIZIONE ANALITICA

Al fine di una migliore descrizione dei luoghi, lo scrivente redigeva elaborati grafici (v. allegato "B/c") e fotografici (v. allegato "B/a"), ai quali rimanda per una migliore comprensione.

2.1 Descrizione del fabbricato includente l'immobile oggetto di esecuzione

Trattasi di fabbricato sito nel Comune di San Paolo di Civitate (FG), ubicato alla via Roma, sviluppato su un livello di piano fuori terra, con tetto a falde.

Il fabbricato, realizzato intorno agli anni '40, è facente parte di una coppia di fabbricati simili in quanto a tipologia e realizzati in aderenza.

Ha pianta rettangolare, struttura portante costituita muratura a sacco, tramezzature interne in cartongesso, pareti esterne in muratura; inoltre sono presenti volte a crociera; la copertura a falde.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati color rosa, con zoccolatura alta circa un metro costituita da elementi quadrati in pietra; la porta di ingresso esterna e la finestra sono in anticorodal con scuri interni.

2.1.1 Descrizione analitica dell'immobile oggetto di esecuzione

Trattasi del piano **rialzato**, del fabbricato innanzi descritto.

Al detto bene, utilizzato, almeno fino al momento del sopralluogo, quale dimora del debitore, si accede direttamente dal civico 96 di via Roma.

Con riferimento agli impianti tecnologici:

- È presente l'impianto elettrico e di illuminazione;
- È presente l'impianto idrico e fognante autonomo;
- È presente l'impianto gas metano;

- L'appartamento è dotato di impianto TV

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Allo scrivente non venivano esibite le dichiarazioni di conformità, né gli è stato possibile reperirle.

Appartamento in Piano Rialzato

(v. allegato "B/c" e foto dell'allegato "B/a")

L'appartamento è ultimato nelle finiture e consiste in: soggiorno di mq 11,70 di superficie netta e servito alla porta di ingresso su via Roma; cucininino di mq 7,80 di superficie netta, accessibile dal soggiorno di cui innanzi; WC di mq 2,50 di superficie netta servito da finestra e dotato di tazza, bidè, lavabo, doccia, tutti porcellanati e muniti di rubinetteria, pareti rivestite con piastrelle porcellanate lucide, pavimento rivestito con piastrelle identiche a quelle del rivestimento.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del WC, presentano le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati; il calpestio è pavimentato con piastrelle in graniglia.

È da evidenziare che la separazione dei vari ambienti soggiorno, cucininino e camera da letto avviene tramite pannelli in compensato dell'altezza di circa 2,1 m, e che negli stessi sono ricavati dei passaggi senza porta battente. Solo il WC è realizzato con tramezzi in forati e allo stesso si accede mediante porta in legno.

I locali hanno un'altezza massima al centro pari a 4,35 m, ad eccezione del locale WC che ha un'altezza pari a 2,45 m.

L'appartamento sviluppa un totale complessivo di 42,30 mq di superficie netta coperta e 52,5 mq di superficie lorda coperta, in discreto stato di conservazione e manutenzione.

3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In sede di sopralluogo si appurava che gli immobili erano in possesso del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle ispezioni effettuate sul bene oggetto di pignoramento:

- non risultano: domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso;

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

ISCRIZIONI

- L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate al F.47 p.lla 695 sub.3 (per la quota pari a 1/2) è stato oggetto di ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, in data 03/08/2004 rep.n.205 iscritto in data 03/11/2004 ai numeri 10350 del Registro Generale e 1499 del Registro Particolare, a favore di (.....omissis....), contro il debitore.

PIGNORAMENTI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate al F.47 p.lla 695 sub.3 (per la quota pari a 1/2) è stato oggetto di

atto esecutivo –verbale di pignoramento, in data 23/06/2011 rep.n.502 trascritto in data 02/08/2011 ai numeri 6595 del Registro Generale e 4844 del Registro Particolare, a favore di BNP PARIBAS LEAS GROUP S.p.A., contro il debitore.

DIFFORMITA' URBANISTICO EDILIZIE

Vedere paragrafo 2.2 della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

DIFFORMITA' CATASTALI

Con riferimento alla p.lla 695/3 F.47 (abitazione rurale al piano rialzato) non vi è rispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi, con riferimento: alla presenza di un vano WC; ad una divisione interna; e infine alla presenza di una finestra nel bagno.

Il **costo necessario per la regolarizzazione delle difformità catastali evidenziate**, considerate anche le spese tecniche per l'espletamento della pratica, è quantificabile in complessivi **€1.000,00**.

5. VALUTAZIONE

La stima del valore della U.I. oggetto della presente E.I. è stata eseguita avendo in conto lo stato dell'immobile, così come innanzi descritto.

5.1 Procedimento 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 parlerà nel paragrafo successivo.

Il parametro di base per la valutazione dell'abitazione (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali immobili 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 (marzo 2012).

Il valore totale sarà approssimato per € 100.

5.2 Fonti di informazione

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quello in esame, svolgeva indagini di mercato presso enti pubblici (Agenzia del Territorio – Ufficio Tecnico Comunale) ed operatori del settore.

5.3 I criteri di stima

Adeguamenti e correzioni della stima

- *stato d'uso e manutenzione*

Al momento del sopralluogo l'abitazione era normalmente utilizzata per lo scopo cui è stato realizzato; lo stato di manutenzione generale dell'abitazione può considerarsi discreto.

- *lo stato di possesso*

Il bene attualmente è di proprietà in quota parte del debitore e tenuto in possesso dallo stesso.

- *vincoli ed oneri giuridici*

Nulla.

- *Costi di sanatoria*

Non prevedibili.

- *spese condominiali insolute*

Non applicabili.

- *bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi*

Non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile de quo alcun tipo di rifiuto da bonificare.

- *altri oneri o pesi*

Nulla.

5.4 Valore del bene

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 bene il valore unitario.

$$Vu = 800,00 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario fornito andrà ad essere moltiplicato per i metri quadrati totali di "superficie commerciale", essendo (il metro quadrato di superficie commerciale) il parametro generalmente utilizzato ed apprezzato nel mercato immobiliare in esame.

La "superficie commerciale" risulta pari alla somma della superficie coperta della singola U.I. (al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% di quelle di confine con UU.II. limitrofe).

LOTTO 2

⇒ Superficie lorda coperta appartamento: 52,5 mq

⇒ Superficie commerciale: $S_c = 52,5$

Studio di Consulenza e Progettazione
Ing. Michele DEL MASTRO
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

$$\begin{aligned} \text{Valore complessivo} &= S_c \times V_u = \\ &= 52,5 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€}42.000,00 \end{aligned}$$

A tale valore di mercato dovrà essere detratto il costo per la regolarizzazione catastale (€1.000,00 - V. paragrafo 4.2). Il congruo valore del lotto 2 è pertanto il seguente:

$$\begin{aligned} \text{Valore del lotto 2} &= \text{Valore di Mercato} - \text{€}1.000,00 = \\ &= \text{€}42.000,00 - \text{€}1.000,00 = \text{€}41.000,00 \end{aligned}$$

Trattandosi di quota indivisa, la valutazione della sola quota di proprietà del debitore, pari a 1/2 dell'intero, è pari a:

$$\underline{\underline{\text{VALORE DELLA SOLA QUOTA (1/2) = € 41.000,00} \times 1/2 = \text{€ 20.500,00} ;}}$$

Il Prezzo a base d'asta del LOTTO 2 è quindi pari a:

<p>Prezzo a base d'asta €20.500,00 (diconsi Euro ventimilacinquecento/00)</p>

Studio di Consulenza e Progettazione
Ing. Michele DEL MASTRO
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

ELENCO ALLEGATI

- B/a - Rilievo fotografico:** n.4 foto.
- B/b - Documentazione catastale:** 1) Visura F.47 Fabbricati San Paolo di Civitate p.IIa 695 sub.3; 2) Stralcio catastale F.47 San Paolo di Civitate; 3) Planimetria catastale F.47 Fabbricati San Paolo di Civitate p.IIa 695 sub.3.
- B/c - Rilievo planimetrico** stato dei luoghi Planimetria piano terra

In fede

Lucera, 15 marzo 2012

L'Esperto
Ing. Michele DEL MASTRO