

**TRIBUNALE DI LUCERA**

Procedimento n.173/2008

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**C O P I A**

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa F. Mari

C.T.U. arch. Michele GIARNETTI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo Sig. G.E.I. del Tribunale di LUCERA

***1. Premessa***

Con decreto del 20/01/2009, la S.V. Ill/ma nominava il sottoscritto Architetto Michele Giarnetti con studio in Torremaggiore al viale Aldo Moro,153, iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Foggia al n.366, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta nel R.G.E. al n. 173/2008, invitandomi a comparire all'udienza del 18/02/2009 per il giuramento di rito e il conferimento del mandato.

La S.V. mi autorizzò – nel contempo – ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Foggia, Conservatoria dei RR.II., Comune di San Paolo di Civitate, ecc.) ed espletare tutte le formalità necessarie per la redazione della relazione di stima entro il termine utile fissato per l'udienza del 21 Ottobre 2009.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Prima di procedere al rilievo dell'immobile ho eseguito gli accertamenti necessari presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo di Civitate

per verificare l'esistenza di una regolare pratica edilizia.

L'unico dato emerso è la notazione di un progetto per la costruzione di case per lavoratori agricoli presentato dall'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 10 maggio 1967. Pertanto, non è stato possibile recuperare e visionare il progetto, la relativa licenza edilizia ed eventualmente l'autorizzazione per l'abitabilità, poiché, una inondazione dei locali archivi del Comune ha distrutto le relative pratiche in esso archiviate (vd. allegato n.1).

L'unica planimetria dell'immobile è stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia in data 27 febbraio 2009 dalla quale si evince la consistenza dell'appartamento e del vano cantina.

Sulla scorta degli elementi acquisiti, ho convocato le parti per le operazioni di sopralluogo rispettivamente:

1. a mezzo raccomandata a.r. n.13092867841-7 del 02/03/2009 non recapitata al signor xxxxxxxxxxxxxx, perchè trasferito;
2. a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario della sezione Staccata del Tribunale di Foggia, Sezione di San Severo, il 18/03/2009, non recapitata allo stesso xxxxxxi, perchè trasferito per "luogo ignoto".

Su istanza del sottoscritto, inoltrata alla S.V.III/ma il 15 luglio 2009, con la quale riferivo della impossibilità di comunicare al debitore l'inizio delle operazioni di sopralluogo, e, solo dopo avere ricevuto il risultato delle indagini espletate dalla locale Stazione dei Carabinieri di San Severo, è stato possibile riconvocare le parti con raccomandate nn.13715926769-9 e 13715926769-8 del 07/08/2009.

Le operazioni di accesso ai luoghi ebbero inizio il giorno 25/08/2009,

alla presenza del signor

XX

XX

xxxxxx che dichiara di “abitare a titolo gratuito” e di conoscere il signor xxxx, quindi, lo informa telefonicamente della presenza del C.T.U. (Vd. allegato n.2).In tale circostanza, effettuai le operazioni di rilievo metrico e fotografico, che conclusi nello steso giorno alle ore 10,46.

Si enumerano di seguito le operazioni espletate, in adempimento del mandato affidatomi.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

*1 – CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo all/i debitore/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguarda 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 a 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;*

#### **Risposta quesito n.1 -**

**Le trascrizioni e iscrizioni, con la relativa ispezione dei RR.II. aggiornata alla data del 31/08/2009 (vd. certificati nn.111360 del 31/08/2009 - Allegato n.3-) corrispondono e alla persona fisica e al bene pignorato sito in Via Martiri della Resistenza, 7.**

Per quanto riguarda il locale cantina posto al piano seminterrato, l'occupante dell'appartamento, durante le operazioni di sopralluogo, mi ha fatto ispezionare il locale dirimpettaio a quello acquistato con l'alloggio. E' probabile che un tacito accordo fra gli assegnatari ha permesso il contemporaneo uso dei due locali da parte dell'attuale proprietario dell'alloggio sub 9, Signor xxxxxxxxxxxx, considerato, che la cantina ispezionata, è pertinenza dell'alloggio al quarto piano sub 8, non ancora trasferito in proprietà dall'I.A.C.P. agli eredi di Antonio Ciavarella.

Il precedente proprietario sig. Palma Michele ha acquistato dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Foggia con atto Notaio Matteo Torelli del 04/07/2006 n.37.081/11.988, l'immobile riportato nel foglio di mappa n. 47, particella 1765 sub 9, quarto piano, interno 8, con annessa cantina al piano seminterrato, entrambi, riportati nell'elaborato planimetrico e nella scheda di accatastamento del 18/05/1987, a cura del geom. Ambrogio de Biase (Vd. allegato n.4 e 5). I due elaborati dimostrano in modo incontestabile, l'attribuzione della cantina n. 9 al sub 9, quindi, la loro inscindibilità.

A maggiore conferma che il trasferimento dell'alloggio del quarto piano sub 9, avviene unitamente al vano cantina n. 9 riportato nell'elaborato planimetrico, si allega la dichiarazione degli assegnatari alla data del 07/05/2002 n. 412 rilasciata all'I.A.C.P., nella quale si evince , che, il primo assegnatario, signor Michele Palma, accetta di detenere il vano risultante in Catasto (Vd.

**allegato n. 6 e 7).**

*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 e al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile;*

*2.1 – 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;*

**Risposta quesito n.2.1 -**

*- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA -*

**La visita sopralluogo del 25/08/2009 ha evidenziato che l'immobile pignorato fa parte di un complesso immobiliare di quattro piani e da n. 8 alloggi, due per piano, oltre alle relative pertinenze destinate a cantinole situate nel piano seminterrato (Vd. fotografie dalla n.1 alla n.15).**

**L'intero fabbricato occupa una superficie di circa duecentotrentasei (236) metri quadrati e fa parte di un lotto di forma rettangolare, avente una superficie di circa mille (1008) metri quadrati. Pertanto, l'intero complesso, dispone di una consistente superficie destinata a giardino condominiale.**

**Il sistema strutturale è costituito da travi e pilastri in cemento armato e solai in latero cemento. La copertura è rappresentata da un sistema a doppia falda con tegole di laterizio.**

**I muri esterni di tamponamento dei telai in cemento armato sono formati da una doppia foderia di laterizio, quella esterna, con mattoni faccia a vista e quella interna in laterizio forato.**

**Il vano scala, che consente l'accesso agli alloggi, è a doppia rampa in cemento armato, ed è illuminato da finestre con infisso in ferro poste in corrispondenza dei pianerottoli intermedi. I gradini sono rivestiti da lastre di pietra di Apricena.**

**Le pareti delimitanti il vano scala sono intonacate con intonaco civile e tinteggiati con pittura lavabile.**

**I prospetti presentano un aspetto decoroso, perchè recentemente restaurati con l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria eseguita dall'I.A.C.P. nel periodo Aprile – Giugno 2008.**

**Il complesso è delimitato da una recinzione e da un cancello in ferro per consentire l'accesso al suo interno.**

**L'appartamento pignorato è ubicato al quarto piano - interno 8 – raggiungibile dal vano scala condominiale con accesso dalla Via Martiri della Resistenza,7.**

**Il locale cantina è accessibile dal predetto vano scala ed è ubicato al piano seminterrato dello stesso stabile.**

**Il locale cantina, costituente una diretta pertinenza dell'alloggio, e non avendo l'accesso diretto dalla pubblica strada, non può essere separato dall'abitazione. Pertanto, le due unità faranno parte di un singolo lotto.**

*2.2 – all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo*

*dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n.47/85, n.724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/85, nonè dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

**Risposta quesito n.2.2 – Come annunciato nella premessa, non è stato possibile esaminare la pratica edilizia relativa alla costruzione dell'intero fabbricato, smarrita nell'archivio comunale a seguito di una inondazione del locale. Tuttavia, poiché la edificazione è avvenuta ad opera del Genio Civile di Foggia per conto del Ministero dei Lavori Pubblici è lecito pensare che la esecuzione dei lavori sia avvenuta rispettando la prassi amministrativa.**

**Da un riscontro, fra la la situazione attuale, e la planimetria di accatastamento dell'appartamento depositata al Catasto, non emergono opere abusive eventualmente realizzate.**

*2.3 – 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 indicazioni 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 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;

**Risposta quesito n. 2.3 –**

**I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nel Catasto fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate, e precisamente in ditta xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/1 - foglio n. 47 particella 1765 sub 9, Cat. A/3, Classe 2, Cons.6, Rendita Catastale € 387,34 (Vd. allegato n. 8).**

**3 REDIGA** quindi, in fascioletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

**3.1-** l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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;

**3.2 –** la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuno immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL"(appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo ("IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale



*medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascuno 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);*

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

*3.4 – 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 alcunchè sino alla acquisizione dei suindicati elementi;*

### **Risposta quesiti n. 3. (1.2.3.4)**

– DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO -

**L'appartamento è situato dalla parte Nord del vano scala condominiale (Vd. Planimetria allegati n. 9 e 10). Presenta due affacci, verso Est e verso Ovest, oltre, ad una parete cieca rivolta verso Nord. E' composto da un vano ingresso che disimpegna, il**

**ripostiglio, le due camere con affaccio sul prospetto Est mediante le rispettive finestre, oltre la camera con relativo balcone sullo stesso prospetto. Sul prospetto Ovest, rivolto verso la strada, la cucina abitabile con il relativo balcone, il bagno e la camera con la rispettiva finestra.**

**I locali sopradescritti hanno l'altezza utile di metri duenovantaquattro (2,94), e le superfici come riportate nella tabella allegata (Vd. allegato n. 11).**

**Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle di cemento e tinteggiati con pittura a colla. In alcuni ambienti sono presenti vistose macchie di umidità sui muri esterni.**

**Le tramezzature di divisione degli ambienti sono costituiti da laterizi forati dello spessore di dieci centimetri, intonacate con intonaco civile.**

**Le pareti della cucina e del bagno sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica bianca.**

**Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono di ferro e vetro. La porta di ingresso all'appartamento è di legno.**

**L'appartamento è privo di un sistema centralizzato di riscaldamento e di produzione di acqua calda.**

**L'impianto elettrico non è a norma ed è privo di interruttore differenziale per la protezione contro i contatti accidentali.**

**Il locale cantina è posto al piano seminterrato al quale si accede dalla scala condominiale. La chiusura verso il corridoio di disimpegno è rappresentata da una porta in legno, mentre una**

**finestra in ferro, disposta sul lato opposto alla porta di ingresso, proietta aria e luce dall'esterno. Il pavimento è di tipo commerciale in marmette di graniglia di cemento.**

**L' appartamento e la relativa pertinenza presentano le caratteristiche di una casa di tipo economico e popolare. La quota di proprietà è pari a centosedici/93 (116,93) millesimi di proprietà.**

**Attualmente l'immobile risulta abitato dal signor  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il quale ha dichiarato di  
“abitare a titolo gratuito” quindi, senza alcuno contratto di  
locazione (Vd. foto n.16 e 17 della C.I.).**

*3.5 – i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

**3.5.A – per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

**3.5.A.1 – domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;**

**3.5.A.2 – atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;**

**3.5.A.3 – convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;**

**3.5.A.4 – altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri**

reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

*3.5.A.5 – l'esistenza di un usufrutto, tenendo conto nella valutazione del bene;*

**Risposta quesiti n. 3.5.A.(1.2.3.4)**

**Alla data della stesura della presente relazione non esistono vincoli ed oneri che graveranno a carico dell'acquirente, eccetto, le servitù di natura condominiale.**

*3.5.B – per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;*

*3.5.B.1 – iscrizioni;*

*3.5.B.2 – pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;*

*3.5.B.3 – eventuali difformità urbanistico-edilizie;*

*3.5.B.4 – eventuali difformità catastali;*

**Risposta quesiti n. 3.5.B.(1.2.3.4)**

**Il completamento della procedura in atto comporta, la trascrizione del bene a favore dell' acquirente e la cancellazione dell'ipoteca, con a carico le relative spese.**

*3.5.C – altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

*3.5.C.1 – l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

*3.5.C.2 – eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

*3.5.C.3 – eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*3.5.C.4 – eventuali cause in corso;*

**Risposta quesiti n. 3.5.C.(1.2.3.4)**

**La spesa ordinaria annua a carico del proprietario dell'appartamento è pari a circa Euro trecentocinque (€ 305).**

**Le quote ordinarie e straordinarie, a favore del condominio, scadute e non pagate, fino alla data del 2 Agosto 2009, ammontano a circa Euro duemilanovantotto/66 (€ 2.098,66) (Vd. allegati n. 12-13 e 14).**

**Inoltre, non risulta, che l'intestatario dell'appartamento interno 8 abbia assolto al pagamento di Euro settemilaottocentotrentacinque/58 (€ 7.835,58) a favore dell'I.A.C.P. di Foggia, per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria eseguite nel periodo Aprile/Giugno 2008 (Vd. allegato n. 15).**

**Alla data della stesura della presente relazione non risultano ulteriori cause in corso riferite allo stesso bene.**

*3.6 – 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 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 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 il 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 n. 380/01);

3.7 – 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.

### **Risposta quesiti n. 3.6 – 3.7**

**Per determinare il valore venale dell'unità immobiliare all'attualità, procederò con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico, ma si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto**

all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità. La stima verrà, pertanto, definita con il *procedimento di stima sintetico*, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità dello stesso tipo che sono state oggetto di compravendita. Il mercato immobiliare non esprime in questo particolare momento frequenti contrattazioni. La zona nella quale si trova l'immobile è in continuità del centro cittadino, quindi in zona B edificata indicata dal vigente Piano Regolatore Generale, dove non esistono particolari vincoli. E' dotata di strutture pubbliche ( ufficio postale, chiesa, ambulatorio ASL, ecc.) che rendono l'immobile facilmente fruibile. Tuttavia, essendo un fabbricato di tipo economico e popolare realizzato negli anni 60, e, facendo riferimento a precedenti compravendite di immobili con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, è possibile stabilire un valore medio dei prezzi di vendita compreso fra € 400,00 e € 500,00 al metro quadrato. Il prezzo medio ipotizzato è confermato dagli stessi operatori delle Agenzie Immobiliari che operano nell'ambito del Comune. Pertanto, sulla base della situazione generale del mercato immobiliare di cui si è detto, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, della sua posizione nell'abitato, della sua età e del suo stato di manutenzione,

si ritiene, che alla data della presente consulenza si possa stimare il probabile valore attuale secondo i seguenti i parametri che di seguito si elencano.

1. La superficie commerciale è pari alla superficie al lordo delle murature interne ed esterne, determinata secondo la tabella (Vd. allegato n. 11), oltre alla quota di proprietà sulle parti comuni in relazione al proprio valore millesimale (es. vano scala, giardino, ecc.)

2. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale variano:

- in relazione alla incidenza degli spessori dei muri delimitanti gli ambienti;
- alla consuetudine del mercato a ragguagliare le superfici non adibite a residenza (es. balconi, cantine, ecc.);
- all' incidenza della quota millesimale sulle proprietà comuni (es. vano scala, giardino, ecc.).

3. Prezzo medio a metro quadrato per le costruzioni per le quali sono necessarie consistenti lavori di ristrutturazione:

$$€ 450,00/mq = [(400,00+ 500,00) \times 1/2].$$

4. Prezzo medio a metro quadrato per le aree:

$$€ 225,00 = ( 200,00 + 250,00 ) \times 1/2$$

Pertanto, secondo i parametri sopra esposti, il probabile valore di mercato all'attualità è:

- della parte edificata è pari a:

$$mq 124,38 \times € 450/mq = € 55.971,00$$



(cinquantacinquemilanovecentosettantuno/00).

- della quota millesimale dell'area a giardino condominiale é pari a:

$$\text{mq } 772 \times 0,11693 = \text{mq } 90,25 \times \text{€ } 225/\text{mq} = \text{€ } 20.306$$

**COMPLESSIVAMENTE IL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE È DI € 76.277,00 (55.971+20.306)**

**(Settantaseimiladuecentosettantasette/00)**

**NB. Poiché l'attuale proprietario è debitore anche delle spese e/o ratei condominiali non pagate, oltre alla quota per manutenzione ordinaria eseguita da parte dell'I.A.C.P. per una spesa complessiva di Euro novemilanovecentotrentaquattro/24(€ 9.934,24) come specificate nella risposta ai quesiti n. 3.5.C.(1.2.3.4), tali oneri saranno a carico dell'acquirente.**

Nel ringraziare la S.V.III/ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione composta da diciotto facciate da venticinque righe ciascuna, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Allegati:

1. Certificato del Comune di San Paolo di Civitate;
2. Verbale di sopralluogo del 25/08/2009;
3. Ispezione ipotecaria – n.111361 del 31/08/2009;
4. Scheda di accatastamento n.02327724 del 18/05/1987;
5. Elaborato planimetrico n. 02327849 del 18/05/1987;
6. Dichiarazione di assenso da parte degli assegnatari in data 06/05/2002 n.5103, per l'accatastamento degli alloggi e le pertinenze;

7. Planimetria firmata in segno di accettazione, delle attribuzioni fatte dall'I.A.C.P. relative alle cantine al piano seminterrato;
8. Visura catastale n.0288982 del 31/08/2009 di verifica della titolarità del bene;
9. Planimetria dell'appartamento al 4<sup>^</sup> piano - interno 8 - ,
10. Planimetria della cantina;
11. Superficie degli ambienti e delle pertinenze;
12. Quote condominiali non riscosse dal 01/01/2007 al 31/12/2007;
13. Quote condominiali non riscosse dal 12/04/2008 al 01/12/2008;
14. Quote condominiali non riscosse dal 22/01/2009 al 02/08/2009;
15. Nota dell' I.A.C.P. n.8174 del 19/06/2007 di riparto della spesa per i lavori di manutenzione ordinaria che si appresta ad eseguire, e, che ha eseguito, nel periodo aprile/giugno 2008;
16. N. 15 fotografie esterne ed interne dell'immobile;
17. N. 2 fotografie della Carta di Identità dell'occupante l'immobile;
18. Attestazione del C.T.U. di invio contestuale della presente perizia:
  - al Creditore procedente r.r.n.13696060862 - 1
  - del 03/09/09.
  - al debitore r.r. n.13696060860 – 9 del 03/09/09.
19. Avvisi di ricevimento delle raccomandate.

Torremaggiore 03 Settembre 2009

IL C.T.U.

( Arch. Michele Giarnetti )