

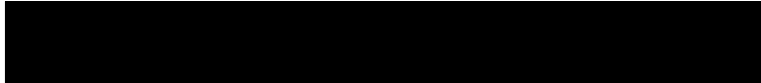
TRIBUNALE DI LUCERA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

procedura esecutiva promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro



N.176/10 R.G.E.

Giudice Dott. S. Antonucci

data assunzione del giuramento: 29/11/2010

prossima udienza: 14/03/2011

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Mario La Vecchia

iscritto all'albo della Provincia di Foggia N.2769

iscritto all'albo del Tribunale di Lucera N.165

indirizzo: Via Cassitto n.8, Lucera

cellulare: 3926943137

fax: 0881/1880525

e-mail: mario.lavecchia@ingpec.eu

Premessa

Gli due immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono siti nel Comune di Poggio Imperiale, Via Attilio Lombardi, al secondo piano e al piano terra.

I quesiti e le disposizioni. Lo scrivente è stato incaricato di eseguire una consulenza avente lo scopo di rispondere ai seguenti **3 quesiti** formulati dal signor G.E. e successive 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 raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed 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 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.,*
 - 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:*
 - d) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazioni 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;

- e)** *la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);*
- f)** *indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- g)** *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 suindicati elementi;*
- h)** *vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*
- I. 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.);
esistenza di usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;*
 - II. per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
iscrizioni;
pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
eventuali difformità urbanistico-edilizie
eventuali difformità catastali;*
 - III. altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
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;

- i)** *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 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, non 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.*

Il G.E., inoltre, dispone che:

- *alleggi 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 occupante; alleggi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali);*
- *depositi l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;*
- *depositi altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:*
 - 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);*
- *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 attestanti l'avvenuta comunicazione;*
- *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;

- *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 allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.*

Il G.E., inoltre, autorizza che il perito:

- *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 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.*
- *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.*
- *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.*
- *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).*
- *Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio.*
- *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 G.E., inoltre, assegna:

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

Il G.E., inoltre, fissa che il perito:

intervenga eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il 14/03/2011, per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.

Principali operazioni peritali

A seguito del giuramento, inviavo alle parti comunicazione del primo accesso fissato alle ore 15 del giorno 14 Dicembre 2010 e ricevevo notifica di avvenuta consegna al debitore in data 3 Dicembre 2010 tramite a/r ed all'avv. D'arcangelo in data 1 Dicembre via fax (allegato B).

Nel frattempo mi recavo: due volte a Poggio imperiale per accertamenti e ricerche presso l'ufficio tecnico, Amministratore condominiale, Carabinieri e Agenzie immobiliari; all' Agenzia del Territorio, Genio Civile, e notaio Di Biase.

Il 14/12/2010, iniziavano le operazioni di peritali senza effettuare l'accesso poiché non si presenta il debitore.

Il 21/12/2010, a seguito nuova comunicazione alle parti (allegato B), si procedeva all'accesso forzoso autorizzato dal Giudice (allegato C); si effettuavano le operazioni peritali con rilievo metrico e fotografico degli interni nonché di accertamento dello stato dei luoghi, completando le stesse, e si redigeva il verbale di sopralluogo (allegato D).

Il 22/12/2010, si verbalizzava in cancelleria la consegna delle chiavi (allegato E).

Il 19/01/2011, si faceva richiesta d'istanza di proroga di deposito dell'elaborato peritale per modifica della consistenza catastale lotto 2; veniva autorizzata la consegna dello stesso entro il 16/02/2011 (allegato A).

Il 02/02/2011, veniva confermata dall'Agenzia del Territorio di Foggia la modifica della consistenza e della rendita catastale del lotto 2.

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., completata documentazione fornita dal creditore, avendo accertato, ed acquisito ogni necessario dato amministrativo-tecnico-economico, risponde ai quesiti formulati:

QUESITO N. 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

La documentazione agli atti fornita dal creditore, a seguito accertamenti, viene aggiornata e completata (vedasi Allegati)

Vi è corrispondenza fra i dati identificativi dichiarati nell'atto di pignoramento e la situazione accertata presso l'Agenzia del Territorio (Allegato F).

Al Catasto fabbricati gli immobili risultano identificati:

- Appartamento: Foglio 12 del Comune di Poggio Imperiale, Particella 644, sub. 14, indirizzo Via Attilio Lombardi, sito al secondo piano del fabbricato – categoria A/3 di classe 2,

consistenza 5 vani, rendita €361,52;

- Magazzino: Foglio 12 del Comune di Poggio Imperiale, Particella 644, sub. 4 indirizzo Via Attilio Lombardi, sito al piano terra del fabbricato – categoria C/2 di classe 4, consistenza 35 mq, rendita €117,49.

L'intestazione catastale è aggiornata a quella del debitore come da atto unico di provenienza e atto di trascrizione (allegato P e Q).

L'atto di pignoramento, in atti, è stato notificato al sig. [REDACTED] con raccomandata del 23/7/2010 (restituita al mittente per compiuta giacenza), al numero di repertorio 521 in data 9/8/2010, e trascritto presso l'Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Foggia – Sezione staccata di Lucera al registro generale n. 7695, registro particolare n.5770, in data 14/9/2010. Tale atto riguarda per intero i beni sopra citati:

- Appartamento: Foglio 12 del Comune di Poggio Imperiale, Particella 644, sub. 14, indirizzo Via Attilio Lombardi, sito al secondo piano del fabbricato – categoria A/3 di classe 2, consistenza 5 vani, rendita €361,52;
- Magazzino: Foglio 12 del Comune di Poggio Imperiale, Particella 644, sub. 4 indirizzo Via Attilio Lombardi, sito al piano terra del fabbricato – categoria C/2 di classe 4, consistenza 35 mq, rendita €117,49.

Sugli immobili in questione, di cui è l'unico proprietario l'esecutato, non gravano altri diritti reali e non vi sono altri comproprietari.

Si precisa che vi è un unico atto della compravendita del 2008 (allegato Q) con cui il debitore acquisiva il diritto di proprietà piena dei due immobili, e i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

Gli estremi dell'atto di provenienza (allegato Q) sono: atto del 24/7/2008, n.46815/26277 di repertorio dr. Renato Di Biase, notaio in Torremaggiore, trascritto presso l'ufficio dei Registri immobiliari di Foggia sez. di Lucera il 8/8/2008 al numero 7347 di Registro generale e al numero 5243 di Registro particolare.

Non sono presenti acquisti mortis causa non trascritti.

Considerato che trattasi di un fabbricato di tipo economico, e vista l'appetibilità dovuta alla natura economica del luogo prevalentemente agricola ed edile, si propongono due lotti di vendita:

lotto 1: appartamento secondo piano, ingresso in Via Kennedy 3 nel Comune di Poggio Imperiale; N.C.U.E. Foglio 12, Particella 644, sub. 14 – categoria A/3 di classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 361,52;

lotto 2: magazzino con ingresso su Via Attilio Lombardi; N.C.U.E. Foglio 12, Particella 644, sub. 4 – categoria C/2 di classe 4, consistenza 35 mq, rendita €117,49.

QUESITO N. 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 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 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.,*
- 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.*

RISPOSTE AL QUESITO N°2

L'inizio operazioni peritali agli immobili è avvenuto in data 14/12/2010, con effettuazione rilievi metrici e fotografici degli stessi, e proseguiti con accesso forzoso 21/12/2010.

Gli immobili fanno parte di uno stabile sito in Poggio Imperiale nella Via Attilio Lombardi, ma l'appartamento ha l'ingresso su Via Kennedy al numero civico 3.

- a) individuazione dei beni e dei lotti

Lotto 1: l'unità immobiliare residenziale (N.C.E.U. Foglio 12, Particella 644, sub. 14 – categoria A/3 di classe 2, consistenza 5 vani, rendita €361,52) è raggiungibile, oltrepassato l'androne d'ingresso di Via Kennedy n.3, tramite la scala condominiale; l'alloggio si trova collocato al secondo piano e le sue coerenze sono dedotte dalla planimetria catastale (allegato G):

a nord: proprietà di terzi, mappale 644;

a est: Via Kennedy;
a sud: spazi condominiali (ballatoio comune e vano scale) e proprietà di terzi, mappale 644;
a ovest: Via Attilio Lombardi;

l'accesso è unico dal vano scale; non risulta frazionabile.

Lotto 2: il magazzino (N.C.E.U. Foglio 12, Particella 644, sub. 4 – categoria C/2 di classe 4, consistenza 35 mq, rendita € 117,49); è raggiungibile da Via Attilio Lombardi; si trova collocato al piano terra e le sue coerenze sono dedotte dalla planimetria catastale (allegato G):

a nord: proprietà di terzi (box), e vano scale condominiale;
a est: proprietà di terzi (box) e locale caldaia condominiale;
a sud: proprietà di terzi (box) ;
a ovest: Via Attilio Lombardi;

non risulta frazionabile.

b) elenco pratiche edilizie (allegati L)

1. Concessione edilizia n.31/80 del 4/7/80
2. Certificato collaudo opere conglomerato cementizio del Genio Civile del 2/12/81, registrato come pratica n.724 n.prot. 25633 (ad oggi non è stato possibile acquisire il certificato di collaudo, a causa degli impegni degli impiegati nel trasferimento degli uffici presso il Palazzo della Provincia.)
3. Variante inoltrata il 3/4/82 , assunta con prot.n.1352 e approvata in Commissione nella seduta del 15/5/82, per variazione di prospetto e modifica interna al seminterrato
4. Autorizzazione di abitabilità ■■■ relativo a tutte le precedenti pratiche rilasciata il 30/3/83 n. protocollo 3613, prat.edilizia n.29/80.

Verifica rispondenza tra l'esistente e le planimetrie catastali e quelle allegate alle concessioni sopraelencate:

lotto 1: risultano corrispondere

lotto 2: risulta dai rilievi una superficie utile di 32mq e lorda di 35mq, mentre sulla planimetria catastale sono indicati 35mq e nella visura catastale la rendita si basa su una consistenza di 16mq; si è proceduto alla modifica della consistenza e rendita come risulta da nuova visura catastale allegata e datata 02/02/2011.

Verifica Urbanistica (allegato L): l'area di sedime del fabbricato ricade in zona B ai sensi del vigente P.R.G.; sono verificati i relativi vincoli e la conformazione fabbricato è corrispondente alle tavole zonizzazione.

c) Identificazione catastale

Lotto 1

N.C.E.U. Foglio 12, Particella 644, sub. 14 – categoria A/3 di classe 2, consistenza 5 vani, rendita €361,52

Lotto 2

Foglio 12, Particella 644, sub. 4 – categoria C/2 di classe 4, consistenza 35 mq, rendita € 117,49;

Verifica planimetria, e confronto visure con estratto mappa: modificata consistenza e rendita catastale dell'immobile identificato con lotto 2 - Foglio 12, Particella 644, sub. 4 (variazione prot.n.FG0026796, riportata in visura catastale del 02/02/11, allegata), non si evidenziano altre difformità nelle informazioni contenute.

Verificare che documentazione per il decreto di trasferimento:

il sottoscritto ha verificato la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ed ha provveduto ad aggiornare la consistenza e la rendita catastale del locale magazzino (lotto 2), come già indicato e riportato nella visura catastale allegata.

QUESITO N. 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:

- d) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazioni 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;*
- e) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);*
- f) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- g) 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 suindicati elementi;

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

I. 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.);

esistenza di usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

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

iscrizioni;

pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

eventuali difformità urbanistico-edilizie

eventuali difformità catastali;

III. altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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;

i) 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 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, non 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

(le relazioni di stima seguono in fascioletti separati per ognuno dei due lotti)

CONCLUSIONI

Si fornisce un riepilogo della configurazione dei lotti e del risultato conclusivo di stima estrapolati dalla presente relazione peritale:

LOTTO N.1

Appartamento al 2° piano interno n.3 scala B al civico n.3 di Via Kennedy – Comune di Poggio Imperiale (FG) – N.C.E.U. foglio 12 particella 644 subalterno 14.

Dati Catastali

Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Poggio Imperiale al foglio 12 particella 644 subalterno 14, categoria A/3, classe 2, vani 5, rendita catastale € 361,52; intestatario:

Confini

Il lotto 1 confina:

a nord: proprietà di terzi, mappale 644;

a est: Via Kennedy;

a sud: spazi condominiali (ballatoio comune e vano scale) e proprietà di terzi, mappale 644;

a ovest: Via Attilio Lombardi.

Descrizione

L'immobile oggetto di stima e formante il lotto di vendita, sito in Poggio Imperiale (Foggia), Via Attilio Lombardi, fa parte del fabbricato condominiale con ingresso principale su Via Kennedy 3. Il fabbricato costruito nel 1982 con tipologia edilizia "in linea" e composto di quattro piani e da due corpi scala condominiali "a" e "b", e non è dotato di impianto ascensore.

La zona è dotata di servizi di ogni genere e completamente servita da opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, gas, telefono e fognatura) e da opere di urbanizzazione secondaria e ricade in zona semicentrale, distante circa 100 metri dal centro cittadino.

L'immobile è un appartamento per civile abitazione, formato da 3 camere, bagno, cucina abitabile, angolo cottura, due verande e un balcone al secondo piano; confinante con viale d'accesso.

I pavimenti sono in monocottura, gli intonaci interni sono in buono stato ad eccezione dei tramezzi del bagno che presentano tracce di umidità. Gli infissi sono in legno douglass con persiane in legno in condizioni normali, le verande e balcone sono in buone condizioni ad eccezione dei distacchi del copri ferro la cui manutenzione è in atto.

Il bagno presenta problemi di perdite idriche ed il pavimento ed alcuni sanitari risultano da ristrutturare parzialmente.

L'impianto termico sottotraccia con termosifoni, richiede l'installazione di un generatore di calore.

Stato di occupazione

Il locale risulta totalmente libero da beni mobili e arredi rilevanti e non è oggetto di alcun contratto di locazione.

Stato di occupazione

Il locale risulta totalmente libero da beni mobili e arredi e non è oggetto di alcun contratto di locazione

Regolarità edilizia

Conforme


Superficie utile netta: 32 mq

Spese condominiali ultimi due anni € 173,4

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO DI VENDITA N.2 €19.000

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 28 pagine e di oltre 20 allegati prodotti, di aver assolto l'incarico ricevuto; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Firma del C.T.U.



Allegati alla Consulenza Tecnica D'Ufficio:

- A – Verbale di giuramento e istanza di proroga della consegna della perizia (prodotta dal C.T.U.).
- B – Avvisi inizio operazioni peritali (prodotti dal C.T.U.).
- C – Istanza accesso forzoso (prodotti dal C.T.U.).
- D – Verbali di sopralluogo in originale (prodotti dal C.T.U.).
- E – Verbale consegna chiavi
- F – Visure Catastali aggiornate rilasciate dall' Agenzia del Territorio (prodotte dal C.T.U.).
- G – Planimetrie Catastali Scala 1:200 (prodotte dal C.T.U.).
- H – Rilievi planimetrici (prodotti dal C.T.U.).
- I – Rilievi fotografici composti da 28 fotografie (prodotti dal C.T.U.).
- L – Documentazione Tecnica prodotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale (prodotti dal C.T.U.).
- M – Certificati anagrafici (prodotti dal C.T.U.).
- N – Dati della Banca dati delle quotazioni OMI (prodotti dal C.T.U.).
- O – Nota di trascrizione.
- P – Visure sulle iscr. e trascr. rilasciate dalla Conservatoria RR.II. (prodotte dal C.T.U.).
- Q – Atto di compravendita in copia conforme all'originale (prodotto dal C.T.U.).
- R – Documentazione contabile dell'amministratore del condominio (prodotta dal C.T.U.).
- S – Regolamento condominiale (prodotto dal C.T.U.).
- T – Richiesta Agenzia dell'Entrate di accertamenti (prodotto dal C.T.U.).
- U – Ricevute complessive per spese peritali (prodotto dal C.T.U.).
- V – Ricevute attestanti invio elaborato peritale alle parti (prodotto dal C.T.U.).
- Z – Nota Spese e Competenze Professionali (prodotto dal C.T.U.).

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1 DI VENDITA

(procedura N.176/10 R.G.E.)

d) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO 1

L'immobile oggetto di stima e formante il lotto di vendita, sito in Poggio Imperiale (Foggia), Via Attilio Lombardi, fa parte del fabbricato condominiale con ingresso principale su Via Kennedy 3. Il fabbricato costruito nel 1982 con tipologia edilizia "in linea" e composto di quattro piani e da due corpi scala condominiali "a" e "b". La sua struttura portante è a telaio, costituita cioè da travi e pilastri in calcestruzzo armato e con solai laterocementizi di tipo tradizionale, poggiante su fondazioni organizzate secondo travi rovesciate interconnesse; le compagnature esterne a doppia foderata in mattoni forati, e l'intonaco esterno rivestito con graffiato acrilico. Lo stato di manutenzione generale esterno degli edifici necessita di lavori di manutenzione straordinaria di ripristino dei copriferrì e dell'intonacatura esterna (la cui spesa è stata già deliberata dal condominio).

La zona è dotata di servizi di ogni genere e completamente servita da opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, gas, telefono e fognatura) e da opere di urbanizzazione secondaria e ricade in zona semicentrale, distante circa 100 metri dal centro cittadino.

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore (e presenta, dunque, barriere architettoniche) e il piano interrato destinato ai box auto è accessibile sia dalla strada, che dall'interno del fabbricato tramite i due corpi scala A e B del fabbricato stesso.

L'immobile è un appartamento per civile abitazione, formato da 3 camere, bagno, cucina abitabile, angolo cottura, due verande e un balcone al secondo piano; confinante con viale d'accesso. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Poggio Imperiale al foglio 12 particella 644 subalterno 14, categoria A/3, classe 2, vani 5, rendita catastale €361,52.

Confini

a nord: proprietà di terzi, mappale 644;

a est: Via Kennedy;

a sud: spazi condominiali (ballatoio comune e vano scale) e proprietà di terzi, mappale 644;

a ovest: Via Attilio Lombardi.

L'accesso è unico dal vano scale, e non risulta frazionabile; si rilevano 67 millesimi di proprietà sull'intero immobile.

e) DESCRIZIONI ANALITICHE

Descrizione analitica lotto 1 (vedasi allegato I – foto, allegato H - planimetrie)

Da strada Via Kennedy si arriva al civico 3 scala "b", e ci si immette nel vano scale, e si accede nell'appartamento al 2° piano.

L'appartamento è suddiviso in una zona pranzo con un angolo cottura, tre camere, un bagno, due verande e un balcone e un disimpegno; il piano ha un'altezza netta interna pari a mt.2,85.

La composizione interna, la superficie utile netta e la superficie commerciale, con l'indicazione dei coefficienti utilizzati, vengono riepilogati nella seguente tabella.

	Vano n.	Superficie utile netta(mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Stato di manutenzione
Superficie coperta	Camera 1	17,50	1,12	19,62	Ovest	Buone condizioni
	Bagno 2	6	1,23	7,36	Ovest	Da ristrutturare
	Camera 3	12	1,14	13,73	Ovest	medie condizioni: ripittura dell'intonaco (tramezzo bagno)
	Disimpegno 4	9,20	1,12	10,30		Buone condizioni
	Cucina ed ang.cottura 5	14,70 3	1,15	20,33	Est	Buone condizioni
	Camera 6	20,50	1,11	22,83	Est	Buone condizioni
Prominenze	Veranda 7	9,40	0,33	3,10	Est	Buone condizioni manutenzione facciata in atto
	Veranda 8	6	0,33	1,96	Est	Buone condizioni
	Balcone 9	3,20	0,35	1,13	Ovest	Buone condizioni
	Superficie commerciale appartamento (mq)			100 mq		

Caratteristiche strutturali del lotto 1

tipo di fondazioni:fondazioni per travi rovesce

solai: travetti in calcestruzzo cementizio armato precompresso con pignatte e getto di calcestruzzo cementizio armato, ancorati su struttura a schema di telaio chiuso.

copertura:a tetto a terrazza e struttura latero-cementizia

manto di copertura:impermeabilizzazione con guaina in ottimo stato (recenti lavori di manutenzione straordinaria)

scale: tipologia a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Note: Il rivestimento della scala comune è realizzato in marmo sia per le alzate che per le pedate; la ringhiera è in ferro a disegno semplice.

pareti esterne dell'edificio:doppia foderia in mattoni forati, con rivestimento protettivo “graffiato” in buono stato (manutenzione in atto).

Caratteristiche interne del lotto 1

infissi esterni: in legno douglass

infissi interni:in tamburato di noce

tramezzature interne: in mattoni forati

pavimentazione: monocottura

porta d'ingresso: in legno a singolo battente non blindata

impianto elettrico: sottotraccia in tubazione pvc, conduttori in rame isolato

impianto idrico: tubazione in ferro zincato sottotraccia

impianto termico: tubazione in rame sottotraccia con termosifoni, manca caldaia

Comprende (allegato H) un accesso da vano scale, porta di accesso principale, da cui si accede al disimpegno (n.4 nella pianta) che immette nei vari locali.

La porta d'accesso in legno a singolo battente risulta già forzata in precedenza e malamente aggiustata. L'appartamento si presenta sporco e tascurato con resti di un trasloco.

Il disimpegno, come per tutto l'appartamento, presenta la stessa pavimentazione in monocottura, in buono stato, così come i muri, necessita ripittura; presenta videocitofono e quadretto elettrico generale.

La cucina e angolo cottura (5) e veranda (8). Di fronte all'ingresso principale si accede tramite il disimpegno alla cucina; la porta di accesso è in legno ad un'anta con vetro opaco; presenta in condizioni normali.

Nella cucina è presente un pavimento in monocottura in buono stato così come le mura, un radiatore; la finestra a due ante di accesso alla veranda necessita solo sull'esterno di verniciatura a causa dell'azione dell'intemperie; l'avvolgibile è in buono stato.

La veranda si presenta in buono stato, ma sporca; il rivestimento in "graffiato" è integro, così come pavimento e ringhiera e copertura. Si nota la presenza dell'allaccio alla rete del metano, ma non vi è all'interno dell'appartamento alcun impianto di distribuzione del metano collegato.

L'angolo cottura presenta pareti rivestite con piastrelle in monocottura fino ad un'altezza di circa 2 metri; sul lato sinistro in basso mancano alcune piastrelle; è presente solo un rubinetto. Non è presente impianto distribuzione interna del metano.

Bagno (2). La porta di accesso è tutta in legno in condizioni normali e presenta dei segni sul telaio; la finestra e la persiana sono in buono stato. Le pareti interne risultano piastrelate in ceramica fino a circa 2 metri; sono presenti, in condizioni normali, una vasca da bagno in ceramica, il cassonetto ed il lavabo, mentre risultano staccati water (rotto) e bidet. È presente un boiler obsoleto appoggiato a terra ed un armadietto; il pavimento in monocottura è rotto e mancante in alcuni punti; è presente un radiatore da riverniciare.

Camera (3). La porta d'accesso è tutta in legno, presenta segni di scasso; la camera risulta in buono stato ad eccezione sulla parte bassa del tramezzo adiacente al bagno che presenta segni di umidità e distacco della pittura, probabilmente dovuti a difetti dell'impianto idrico del bagno. Il pavimento è in buono stato.

Camera (1) con balcone (9). La porta d'accesso è in legno ad un'anta con vetro, che manca, ed in condizioni normali; anche qui, sulla parte bassa del tramezzo adiacente al bagno in corrispondenza del lavabo è presente una macchia di umidità e distacco della pittura; il pavimento è in buono stato. La finestra a due ante sul balcone risulta in buone condizioni interne, mentre all'esterno necessita verniciatura; è presente un radiatore in buone condizioni; il balcone è in buono stato, sia il pavimento che i rivestimenti presentano condizioni normali.

Camera (6). Il locale è sporco, presenta in condizioni normali muri e pavimenti; la finestra sulla veranda necessita verniciatura all'esterno.

Veranda (7). Presenta anch'essa una normale usura, ad eccezione della copertura che presenta distacchi d'intonaco e sono visibili i ferri d'armatura (è in atto la manutenzione).

L'impianto elettrico. Realizzato sottotraccia in tubazione in polivinile con conduttori in rame sfilabile; sono presenti le protezioni da contatti e corto; visto la trascuratezza, anche se l'impianto è stato modificato dopo la costruzione; necessita di manutenzione e della certificazione di conformità, e se ne stima il costo di 500 €

L'impianto idrico è sottotraccia con tubi in ferro zincato, alimentazione da rete distribuzione condominiale; necessita di manutenzione per la presenza di evidenti perdite apparentemente

localizzate solo sull'impianto idrico dell'appartamento. Da una prima stima si ritiene necessaria una spesa di 2000€ per sistemare le perdite e rilascio certificato conformità.

L'impianto termico di tipologia centralizzata per essere utilizzato richiede la modifica in impianto autonomo, con installazione caldaia ed allaccio alla rete del metano presente sulla veranda. È in buono stato: alimentazione a metano ma manca la caldaia, rete di distribuzione con tubi in rame e termosifoni in ghisa; al momento dell'installazione della caldaia ed dell'installazione del contatore, sarà necessario che l'acquirente produca la certificazione energetica come richiesto dalla normativa vigente; se ne stima il costo in 500€

f) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Dalla tabella allegata al regolamento condominiale (allegato S) si rilevano 67 millesimi di proprietà sull'intero immobile; l'elenco dotazioni condominiali è riportato nel regolamento condominiale; non ci sono rilevanti dotazioni comuni.

g) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'appartamento inoccupato e abbandonato dal debitore. Non risultano contratti di locazione registrati in zona; sono presenti solo degli atti relativi all'agenzia dell'entrate di Pescara, da cui, si attende al momento risposta circa il possibile interessamento di questi beni pignorati (allegato T).

h) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono altre domande giudiziali ed altre trascrizioni;

Non sussistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Non sussistono convenzioni matrimoniali, il debitore risulta celibe

Consentito uso per abitazione o studio professionale

Non è consentito detenere animali ad eccezione di uccelli

Assenza di usufrutto.

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

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta a Lucera il 08 Agosto 2008 Registro Particolare 1328 e Registro Generale 7348 a favore della BNL spa codice fiscale 09339391006 con sede legale a Roma in Via Vittorio Veneto n.119, a carico del signor [REDACTED]

[REDACTED] e derivante da concessione a garanzia del mutuo sui due immobili in oggetto che compongono i due lotti; atto a rogito del notaio Di Biase, Repertorio 46816/26278 del 24/07/2008;

Per la cancellazione di questa formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono necessari 35 €

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

trascrizione del 14/09/2010 Registro Particolare 5770 Registro Generale 7695 del verbale di pignoramento sugli immobili in oggetto a favore della BNL spa codice fiscale 09339391006 con sede legale a Roma in Via Vittorio Veneto n.119, a carico del signor

Per la cancellazione di questa formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono necessari 262 €

Non sussistono difformità urbanistico-edilizie

Non sussistono difformità catastali.

Altre informazioni per l'acquirente e concernenti:

importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

Spese condominiali ordinarie e bollette acqua: 340 €

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Previsti per sistemazione facciata 2000 € rilevate dal consuntivo 2010 alla voce saldo precedente.

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

2009 spese, rilevate dal consuntivo 2010 alla voce saldo precedente, 2008,24 €

2010 spese a consuntivo 338,74 €

I dati sopra riportati (allegato R) sono stati forniti dall'amministratore condominiale rag. [redacted] che intende fare ricorso per il riconoscimento del credito.

eventuali cause in corso

Non ci sono cause in corso

i) VALUTAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Criteri di stima utilizzati: per determinare il valore dell'immobile si è ritenuto opportuno effettuare una stima sintetico-comparativa ed una stima analitica. La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione, dell'ubicazione e dei prezzi di mercato praticati per beni simili.

Le fonti di informazioni sono state professionisti del posto che operano nelle contrattazioni di compravendita e i dati della Banca dati delle quotazioni OMI.

Premesso che il mercato immobiliare del Comune di Poggio Imperiale non ha un numero di transazioni statisticamente rilevante, l'individuazione del valore unitario medio si stima su i seguenti dati:

STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Fonte	Tipologia	Zona	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) di superficie lorda	
				Min	Max
Quotazioni Immobiliari OMI	Abitazioni civili	Semicentrale	NORMALE	495	710
Tecnici ambito locale	Abitazioni civili	Semicentrale	NORMALE	700	800

Il valore medio unitario risulta essere 676 (€/mq) di superficie lorda

Di seguito si riportano i coefficienti correttivi in tabella:

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
APPARTAMENTO	PIANO : secondo	0,90
	STATO CONSERVATIVO : da ristrutturare parzialmente	0,95
	AFFACCIO : su due lati	0,98
	ESPOSIZIONE : discretamente assoluta	1,05
	ALTEZZA SOFFITTI : media	1,00
	VISTA : prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO : libero da locazione	1,00
EDIFICIO	TIPOLOGIA : non intensivo	1,00
	STATO CONSERVATIVO : buono	1,00
	SPAZI CONDOMINIALI : senza rilevanti spazi	1,00

Il prodotto dei coefficienti correttivi risulta essere Cg = 0,88

Il più probabile valore di mercato del lotto 1:

**Valore medio unitario x Cg x Superficie commerciale = 676 (€/mq) x 0,88 x 100 (mq)
= 60.000 € cifra arrotondata**

STIMA ANALITICA

Fonte	Tipologia	Zona	Stato conservativo	Valore locativo (€/mq x mese) di superficie netta	
				Min	Max
Quotazioni Immobiliari OMI	Abitazioni civili	Semicentrale	NORMALE	1,7	2,4
Tecnici ambito locale	Abitazioni civili	Semicentrale	NORMALE	2,5	3,7

Si ritiene che il valore locativo minimo 1,7 €/mq x mese, indicato dalla banca dati dell'

Agenzia del territorio, non è significativo; infatti risulterebbe un affitto mensile di 141€ non adeguato alla tipologia di appartamento in condizioni normali. Si conclude che il valore locativo medio mensile viene mediato sugli altri tre valori, e si calcola:

VALORE LOCATIVO MEDIO MENSILE	238 €
VALORE LOCATIVO ANNUO LORDO	2.856 €
SPESE DI GESTIONE ANNUE	340 €
VALORE UNITARIO MEDIO	2,38 €/MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	100 MQ
COEFFICIENTE CORRETTIVO	0,88
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	4,55%
VALORE LOCATIVO ANNUO NETTO	2.516 €
VALORE DI MERCATO = $\frac{2.516 \text{ €}}{0,0455}$	= 55.300 €

La determinazione del valore di mercato è data dalla media delle due stime:

valore stima sintetica comparativa: 60.000 €

valore stima analitica: 55.300 €

valore medio: 58.000 €(cifra arrotondata)

Vincoli ed oneri a carico della procedura:

cancellazione vincoli pregiudizievoli presso la Conservatoria pari a €297;
non ci sono ineliminabili ;

Eventuali spese condominiali insolute:

totale spese condominiali ultimi due anni €2.347

spese già deliberate per manutenzione straordinaria non ancora effettuata €2.000

Assenti costi bonifica rifiuti

Assenti costi di sanatoria regolarità urbanistica e catastale

VALORE FINALE DEL LOTTO DI VENDITA N.1 €58.000

A tale valore andranno sottratti gli oneri pendenti sopraindicati

TRIBUNALE DI LUCERA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

procedura esecutiva promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro

Sig. [REDACTED]



N.176/10 R.G.E.

Giudice D.ssa G. Stano

data assunzione del giuramento: 28/06/2012

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Mario La Vecchia

iscritto all'albo della Provincia di Foggia N.2769

iscritto all'albo del Tribunale di Lucera N.165

indirizzo: Via Cassitto n.8, Lucera

cellulare: 3926943137

fax: 0881/1880525

e-mail: mario.lavecchia@ingpec.eu

Premessa

Gli due immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono siti nel Comune di Poggio Imperiale, Via Attilio Lombardi, al secondo piano e al piano terra.

I quesiti e le disposizioni. Lo scrivente è stato incaricato di eseguire una consulenza avente lo scopo di rispondere ai seguenti quesiti formulati dal signor G.E. e successive disposizioni:

- 1.1. verifichi se l'immobile è dotato 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. 26.6.2009 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;*
- 1.2. stabilisca quindi se, e di quanto, la qualificazione energetica dell'immobile incide sul valore di stima dello stesso, come già determinato nella relazione peritale:*
 - 2.1. ove non risulti dalla relazione peritale già depositata, verifichi la conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi;*
 - 2.2. indichi, in caso di difformità, i costi dell'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;*
 - 2.3. provveda, in caso di difformità, previa specifica autorizzazione del g.e., all'adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi;*

Il G.E., inoltre, dispone che:

- 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 attestanti l'avvenuta comunicazione;*
- depositi in cancelleria l'originale della perizia entro sessanta giorni dal conferimento dell'incarico, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore;*
- 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 allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;*
- formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di proroga del termine di deposito, con l'avvertimento che in caso 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 lo stesso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del D.P.R. 115/2002 (Lu. spese di giustizia);*

Il G.E., inoltre, autorizza che il perito:

- autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio;
- 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 all'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 G.E., inoltre, assegna:

Il Giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di euro 300.00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente e riserva di fissare udienza di comparizione delle parti e del CTU in caso di formulazione di osservazioni alla relazione peritale.

Principali operazioni peritali

A seguito del giuramento, invio alle parti comunicazione inizio attività peritali fissato alle ore 15 del giorno 11 Luglio 2012 e ricevo notifica di mancata consegna al debitore in data 5 Luglio 2012 tramite a/r, ed di consegna all'avv. D'arcangelo via fax e all'avv. Nista via email.

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., completata documentazione fornita dal creditore, avendo accertato, ed acquisito ogni necessario dato amministrativo-tecnico-economico, risponde ai quesiti formulati:

QUESITO N. 1.1

verifichi se l'immobile è dotato 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. 26.6.2009 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1.1

La documentazione agli atti fornita viene aggiornata e completata:

lotto 1: appartamento secondo piano, ingresso in Via Kennedy 3 nel Comune di Poggio Imperiale; N.C.U.E. Foglio 12, Particella 644, sub. 14 – categoria A/3 di classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 361,52

necessita di certificazione energetica (vedasi allegato);

lotto 2: magazzino con ingresso su Via Attilio Lombardi; N.C.U.E. Foglio 12, Particella 644, sub. 4 – categoria C/2 di classe 4, consistenza 35 mq, rendita € 117,49

non necessita di certificazione energetica ai sensi di legge.

QUESITO N. 1.2

Stabilisca quindi se, e di quanto, la qualificazione energetica dell'immobile incide sul valore di stima dello stesso, come già determinato nella relazione peritale.

RISPOSTE AL QUESITO N°1.2

Relativamente al lotto 1, i vincoli di legge relativi alla qualificazione energetica non incidono sul valore di stima dello specifico appartamento; quindi si può tranquillamente riferirsi per esso alla stima riportata nella mia precedente perizia.

I vincoli di legge relativi alla qualificazione energetica si presenterebbero successivamente alla vendita, nel momento in cui il futuro proprietario decidesse di applicare le indicazioni delle raccomandazioni riportate al punto 6 dell'attestato di certificazione energetica (allegato).

QUESITI N. 2.1 - 2.2 - 2.3

Ove non risulti dalla relazione peritale già depositata, verifichi la conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi.

Indichi, in caso di difformità, i costi dell'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.

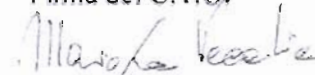
Provveda, in caso di difformità, previa specifica autorizzazione del g.e., all'adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi.

RISPOSTA AI QUESITI N. 2.1 - 2.2 - 2.3

la conformità tra le planimetrie catastali e stato dei luoghi, come da mia perizia precedente, è verificata.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione ed allegati prodotti, di aver assolto l'incarico ricevuto; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Firma del C.T.U.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maria Paola Vesco". The signature is written in a cursive style and is positioned below the printed text "Firma del C.T.U.".

Allegati alla Consulenza Tecnica D'Ufficio:

A – Verbale di giuramento.

B – Avviso inizio operazioni peritali e ricevute attestanti invio degli stesso alle parti (prodotti dal C.T.U.).

C – Attestato di certificazione energetica (prodotto dal C.T.U.).

D – Ricevute attestanti invio elaborato peritale alle parti (prodotto dal C.T.U.).

E – Nota Spese e Competenze Professionali (prodotto dal C.T.U.).

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato		Validita'	10 anni
Riferimenti catastali	Foglio 12 Comune di Poggio Imperiale, Particella 644, sub. 14, indirizzo Via Attilio Lombardi, sito al secondo piano del fabbricato ■ categoria A/3 di classe 2, consistenza 5 vani, rendita 361,5 eur		
Indirizzo edificio	Via Kennedy 3 - Poggio Imperiale		
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprieta'	<input checked="" type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="radio"/>
Proprieta'	████████████████████	Telefono	
Indirizzo	Via Kennedy 3 - Poggio Imperiale	E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO₂

13,8 kgCO₂/m²anno



PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
180.4 kWh/m² anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
61 kWh/m² anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
135.4 kWh/m² anno

PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
125.4 kWh/m² anno

PRESTAZIONE ACQUA CALDA
45 kWh/m² anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I II III IV V

5. Metodologie di calcolo adottate

DOCET

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) 1) Colibentazione delle pareti esterne con sistema a cappotto	134; Classe G	4
2) 2) Isolamento delle finestre	132,1; Classe G	2
3) 3) Nuova caldaia a condensazione, regolazione climatica	97,1; Classe G	4
4) 4)	; Classe	
5) 5)	; Classe	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	61; Classe E kWh/m' anno	10 (<16 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento		Raffrescamento		Acqua calda sanitaria	
		X		O		X

A	15.2 < kWh/m ² *anno
A	21.3 < kWh/m ² *anno
B	30.5 < kWh/m ² *anno
C	42.7 < kWh/m ² *anno
D	51.8 < kWh/m ² *anno
E	67.1 < kWh/m ² *anno
F	91.6 < kWh/m ² *anno
G	91.6 ≥ kWh/m ² *anno

Rif. legislativo = 42.7 kWh/m²*anno

180.4 kWh/m²*anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (E _{pe})		Indice energia primaria (E _{pi})	135,4	Indice energia primaria (E _{pacs})	45
		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	24,7		
Indice involucro (E _{pe, invol})	32,5	Indice involucro (E _{pi, invol})	52,1	Fonti rinnovabili	0
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η _g)	0,38		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0		

9. NOTE

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	residenziale			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	struttura principale in c.a.			
Anno di costruzione	1986	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m ³)	258,75	Superficie utile m ²	75	
Superficie disperdente S (m ²)	64,7	Zona climatica/GG	D/1401	
Rapporto S/V	0,25	Destinazione d'uso	Residenziale	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWht)			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	Organismo / Societa'
Nome e cognome / Denominazione	Mario La Vecchia		
Indirizzo	via Cassitto 8 - Lucera	Telefono/e-mail	infolavecchia@gmail.com
Titolo	ingegnere	Ordine/Iscrizione	n.2769 albo ingegneri di Foggia
Dichiarazione di indipendenza	assenza di conflitto di interessi ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI

1) in data 21/12/2010
2)
3)

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	<input type="radio"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilita'	sopralluogo		

17. SOFTWARE

Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Data emissione:
16/7/2012

Firma del tecnico
Mario La Vecchia