

INDICE GENERALE

<u>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</u>	<u>Pag. 2</u>
1. <i>PREMESSA</i>	2
- <i>Elencazione dei quesiti</i>	2
2. <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	8
3. <i>RISPOSTE AI QUESITI</i>	9
- <i>Risposta al quesito n° 1</i>	9
<i>Storia Ipotecaria degli immobili pignorati</i>	10
<i>Formalità pregiudizievoli sugli immobili pignorati</i>	11
<i>Formazione del lotto</i>	12
<i>Elencazione delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati</i>	12
<i>Identificazione catastale degli immobili pignorati</i>	13
- <i>Risposta al quesito n° 2</i>	14
<i>Relazione di Stima Lotto Unico</i>	14
<i>Descrizione Lotto</i>	15
<i>Stima Lotto</i>	20
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>Pag. 22</u>

TRIBUNALE DI LUCERA (FG)

PROCEDURA ESECUTIVA N° 180/2011 RUOLO GENERALE ESEC UZIONI

PROMOSSA DA “BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A.”

CONTRO

“===== ” nato a Serracapriola il 01/01/1968

E

“===== ” nata a Serracapriola il 04/06/1970

G.E. – Dott.ssa G. STANO

C.T.U. – Ing. Michele FESTA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Con decreto del G.E., dott.ssa G. STANO, il sottoscritto Ing. Michele FESTA attualmente con sede in Troia, via Penta n° 13/A, veniva nominato consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva n° 180/11 R.G.E. promossa da Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.p.A., contro ===== nato a Serracapriola (FG) il 01/01/1968, e ===== nata a Serracapriola (FG) il 04/06/1970, pertanto veniva invitato a prestare giuramento in data 02/04/2012.

Il giorno 02/04/2012, il sottoscritto tecnico, prestava giuramento davanti al giudice dott.ssa G. STANO e nel contempo, prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati. L'esperto nominato:

QUESITO N° 1

1. PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione

ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

a) a controllare la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari succedutisi 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;

b) 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;

c) all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione di ciò che è stato sanato o dell'eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e 40, comma 6 della L. 28/02/1985 n. 47, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

cbis) all'allegazione della certificazione di qualificazione energetica ex art. 6, comma 3 d.lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 d.lgs. n. 311/2006, indicando – ove ne

rilevi l'inesistenza – se è possibile ottenerla in considerazione dello stato dell'immobile e quali siano le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;

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

QUESITO N°2

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

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

b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del ..." 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);

c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiale (posti auto comuni, giardino, ecc.);

d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc..) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà predisposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei su indicati elementi;

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

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed

altre trascrizioni;

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
5. l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

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

6. iscrizioni;
7. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
8. eventuali difformità urbanistico – edilizie;
9. eventuali difformità catastali;

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

10. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
11. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
12. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
13. 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 il valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini

dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi:

- in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura;
- 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 DPR 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 dell'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 (vedi artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, dpr 380/01);

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

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

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

5. DEPOSITI altresì 3 distinti supporti informatici, contenenti ciascuno i seguenti files:

- file contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazione: perizia);
- file contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: planimetria);
- file contenente le fotografie del singolo lotto, ove possibile, (Indicazione: foto);

6. DEPOSITI in Cancelleria la perizia prima dell'udienza fissata con il provvedimento di nomina;

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

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

9. ACQUISISCA, direttamente presso i competenti uffici, l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, tramite raccomandate A/R, datate 06/04/2012, comunicava alle parti (parte debitrice: ===== e ===== via ===== n° 16/B Serracapriola (FG); creditore procedente: Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.p.A. c/o avv.

Schittulli Angelo), che le operazioni peritali, sarebbero iniziate il giorno 19/04/2012, Giovedì, alle ore 10:00, con appuntamento davanti all'ingresso principale del Municipio del Comune di Serracapriola.

Nel giorno e all'ora stabilita, avveniva l'incontro con le parti esegutate, le quali provvedevano ad accompagnarmi all'interno dell'immobile pignorato per consentire la effettuazione delle operazioni di rilievo e fotografiche ritenute necessarie.

L'immobile pignorato è rappresentato da un fabbricato per civile abitazione del tipo a schiera in centro storico del comune di Serracapriola, con doppio accesso al piano terra in via ===== ex via A. === nn. 8 e 10.

Il fabbricato di appartenenza dell'appartamento pignorato, è composto da un piano terra e da un piano primo oltre ad una piccola cantinola e da un piccolo terrazzino a piano copertura.

Il bene pignorato è di proprietà delle parti esegutate sig. ===== e ===== per la quota di indivisa di ½ cadauno.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N°1

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e ritirati in Cancelleria il giorno del giuramento, eseguiti gli opportuni approfondimenti ritenuti necessari, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad inviare le comunicazioni per l'inizio ufficiale delle operazioni peritali secondo quanto già illustrato nel punto precedente e secondo quanto riportato nel verbale di giuramento.

a) Controllo della corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esegutato, 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 succedutisi nel ventennio anteriore alla

trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato, se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;

Dopo aver avuto accesso agli immobili pignorati, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi planimetrici e fotografici, il sottoscritto tecnico ha potuto constatare che vi è corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori eseguiti.

Inoltre dall'esame della documentazione fornita dal creditore precedente e allegata alla procedura esecutiva, e da altra documentazione rintracciata, ha potuto constatare la completezza dei certificati delle trascrizioni e iscrizioni.

In particolare, grazie alla documentazione allegata dal creditore precedente (relazione notarile) e a quella rintracciata dal sottoscritto CTU presso i competenti uffici e inerente l'immobile oggetto di pignoramento, si è potuto risalire a tutti i proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, con l'indicazione degli estremi dei relativi atti. Di seguito si elencano i dati e la storia ipotecaria e le formalità pregiudizievoli riscontrate sull'immobile:

- 1) Appartamento per civile abitazione sito in Serracapriola (FG), via ===== ex via A. === nn. 8 e 10, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Serracapriola al F. 34, p.lla 683 sub. 6, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 12,5 - Rendita Catastale € 968,36 – ubicazione catastale, via Alessandro === n. 8 e n. 10, P.T-1°;

STORIA IPOTECARIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

- a) L'immobile pignorato, è pervenuto alle parti eseguite sig. ===== e =====

=====
per la quota indivisa di ½ cadauno, in forza di atto di compravendita del 31/03/2006 per notar Paolo Simonetti, trascritto a Lucera il 04/04/2006 ai nn. 2609/1916, contro Vainella Elvira nata a Foggia il 19/02/1964 e Vainella Annunziata nata a Foggia il 02/03/1967;

- b) L'immobile pignorato, è pervenuto a Vainella Annunziata e Vainella Elvira per 1/6 cadauno e quindi per l'intero, a seguito di denuncia di successione contro la madre Ciancia Filomena nata a Serracapriola il 05/04/1932 e deceduta il 20/08/1984.
- c) L'immobile pignorato, è pervenuto a Vainella Annunziata e Vainella Elvira per 1/6 cadauno e quindi per l'intero, a seguito di denuncia di successione contro la madre Ciancia Filomena nata a Serracapriola il 05/04/1932 e deceduta il 20/08/1984 e ancora per denuncia di successione contro il padre Vainella Michele deceduto il 30/07/99 trascritta a Lucera il 17/03/2000 ai nn. 2794/2365.
- d) L'immobile pignorato, è pervenuto a Vainella Michele e Ciancia Filomena, in forza di atto di compravendita del 14/01/1975 per notar D'Angelo, trascritto a Lucera il 29/01/1975 ai nn. 715/326721, contro Del Bosforo Concetta nata a Serracapriola il 02/05/1902.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI dal 10/09/1990

A. ISCRIZIONI

- L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è gravato da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Lucera il 04/04/2006 ai nn. 2610/459 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.p.A..

B. TRASCRIZIONI

- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 25/07/2011 rep. 556, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 31/10/2011 ai nn. 9022/6916 a favore del creditore precedente contro le parti esegutate.

b) 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.

Il bene pignorato è rappresentato da:

1) Appartamento per civile abitazione sito in Serracapriola (FG), via =====
ex via A. === nn. 8 e 10, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Serracapriola al F. 34, p.lla 683 sub. 6, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 12,5 - Rendita Catastale € 968,36 – ubicazione catastale, via Alessandro === n. 8 e n. 10, P.T-1°;

Pertanto, considerata la tipologia, la ubicazione e la consistenza del bene pignorato, visto lo stato dei luoghi, vista la suddivisione attualmente esistente degli spazi interni, si è ritenuto opportuno mantenere inalterato, senza frazionamenti, il bene stesso, in modo tale da avere un unico lotto formato appunto da:

LOTTO UNICO: piena proprietà immobiliare di “Appartamento per civile abitazione sito in Serracapriola (FG), via ===== ex via A. === nn. 8 e 10, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Serracapriola al F. 34, p.lla 683 sub. 6, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 12,5 - Rendita Catastale € 968,36 – ubicazione catastale, via A. === n.n. 8 e 10, P.T-1°”.

c) Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione di ciò che è stato sanato o dell'eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e 40, comma 6 della L. 28/02/1985 n. 47,

nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serracapriola, l'immobile pignorato ubicato in zona A centro storico è stato costruito in epoca remota e non vi sono agli atti dell'ufficio tecnico pratiche edilizie interessanti lo stesso immobile.

cbis) *all'allegazione della certificazione di qualificazione energetica ex art. 6, comma 3 d.lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 d.lgs. n. 311/2006, indicando – ove ne rilevi l'inesistenza – se è possibile ottenerla in considerazione dello stato dell'immobile e quali siano le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;*

Per quanto riguarda la Certificazione Energetica dell'immobile oggetto di pignoramento, come da allegata documentazione, è caratterizzato da classe energetica globale "G".

Da quanto potuto constatare dal sopralluogo effettuato, si stima un costo per adeguamento dei beni alla disciplina sul risparmio energetico pari a circa € 25.000.

d) *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 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, alla sua correzione o redazione.*

Catastalmente l'immobile pignorato, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Serracapriola (FG) in ditta ===== nata a Serracapriola il 04/06/1970 e ===== nato a Serracapriola il 01/01/1968, proprietà per ½ cadauno, con i seguenti dati:

LOTTO UNICO: “Appartamento per civile abitazione, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Serracapriola al F. 34, p.IIIa 683 sub. 6, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 12,5 - Rendita Catastale € 968,36 – ubicazione catastale, via Alessandro === n. 8 e n. 10, P.T - 1°- Serracapriola”.

La situazione reale degli immobili oggetto di pignoramento, è a grandi linee conforme alla situazione catastale tranne che per variazioni dimensionali delle murature, della non perfetta coincidenza dei vani finestra e balconi nonché per la presenza di una cantinola ubicata nel vano destinato a soggiorno a piano terra a cui si accede con una botola a filo di pavimento. Inoltre la indicazione toponomastica attuale della strada è via ===== e non via A. ===.

Il sottoscritto CTU, pur avendo riscontrato tali difformità rispetto alla situazione riportata sulle piantine catastali, non le ha ritenute tali da giustificare una pratica di aggiornamento catastale anche per non gravare la procedura di ulteriori costi.

QUESITO N° 2 – RELAZIONE DI STIMA

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e ritirati in Cancelleria, eseguiti gli approfondimenti ritenuti necessari, effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto CTU, provvede alla elaborazione della relazione di stima dell'unico lotto individuato nei paragrafi precedenti oggetto di procedura esecutiva.

RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO

L'immobile incluso nell'unico lotto, è costituito da: ***piena proprietà immobiliare di “Appartamento per civile abitazione, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Serracapriola al F. 34, p.IIIa 683 sub. 6, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 12,5 - Rendita Catastale € 968,36 – ubicazione catastale, via Alessandro === n.n. 8 e 10, P.T - 1°- Serracapriola”.***

I confini dell'appartamento a piano primo sono a Sud con via ===== (ex via A. ===), a ovest con via Ventura, a est con via Cavallotti, a nord con altra proprietà immobiliare, salvo altri.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBIE UNICO LOTTO

L'appartamento è ubicato a piano terra e piano primo di un fabbricato a schiera di vecchia costruzione, occupato dalle parti eseguite sig. ===== e ===== e utilizzato come civile abitazione. In particolare la zona a piano terra e cantinola con ingresso dal civico n. 10, di fatto viene utilizzata dal sig. =====, mentre la zona a piano terra e piano primo con ingresso da civico n. 8, di fatto viene utilizzata dalla sig.ra =====. L'accesso all'appartamento avviene dalla strada pubblica via ===== ex via Alessandro ===.

L'immobile si affaccia per tre lati su strade pubbliche e in particolare oltre che su via =====, si affaccia anche su via Ventura e su via Cavallotti.

Dal piano primo, attraverso una scalinata all'interno del locale wc, si accede anche al piano copertura dove è ubicato un piccolo terrazzino.

In genere i vani sono areati ed illuminati naturalmente attraverso finestre e balconi con affaccio questi ultimi, sul prospetto principale di via =====.

I pavimenti sono in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, mentre i rivestimenti dei servizi igienici sono anch'essi in monocottura o similari.

In particolare a piano terra, si notano fenomeni di risalita capillare della umidità dal terreno di fondazione; infatti l'intonaco è in parte ammalorato e danneggiato per la parte della finitura superficiale.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato.

La facciata esterna è intonacata e presenta delle ampie zone interessate da distacco dell'intonaco e pertanto necessita di manutenzione.

La struttura portante del fabbricato, è in muratura con elementi portanti verticali caratterizzati da murature continue, mentre gli orizzontamenti sono rappresentati in parte da solai a === (piano terra) e in parte da solai piani (piano primo).

Le rifiniture possono essere in genere considerate mediocri e del tipo economiche e popolari e comunque possono essere considerate allo stato finito.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a pallets che alimenta il piano primo, con ubicazione della caldaia nell'apposito locale a piano terra.

Per quanto riguarda gli impianti in genere, anche se funzionanti, non sono dotati di conformità alla normativa vigente.

L'altezza interna netta media di piano terra misurata, è stata di circa mt 2,80 e quella di piano primo è di circa mt 2,85.

Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, di ogni vano indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

LOTTO UNICO: Appartamento F. 34, p.lla 683 sub. 6

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
PIANO TERRA				
Sogg. + Wc	16,24	20,64	1,00	20,64
Cucinino	8,40	15,16	1,00	15,16
Sala	22,00	28,13	1,00	28,13
L.M.	17,48	23,59	1,00	23,59
Cantinola	22,08	24,49	0,30	7,35
Dis. + scala	15,30	23,86	1,00	23,86

Rip.	8,70	12,34	1,00	12,34
Loc. Caldaia	3,48	5,00	1,00	5,00
PIANO PRIMO				
Cucina – pranzo - scala	24,72	35,37	1,00	35,37
Salone	24,48	33,90	1,00	33,90
Letto + Wc	25,30	32,38	1,00	32,38
Balconi		2,60	0,40	1,04
Terrazzino		17,39	0,25	4,34
Totale	mq 188,18	mq 274,85		mq 243,10

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono scarse per quanto riguarda il piano terra e mediocri per quanto riguarda il piano primo e le rifiniture devono essere considerate economiche e popolari.

L'immobile inserito nell'unico lotto, non ha dotazioni condominiali particolari in quanto trattasi di fabbricato a schiera in zona centro storico del comune di Serracapriola di vecchia costruzione, se non quelle derivanti dalla comunione del muro sul lato Nord.

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella rintracciata dal sottoscritto CTU, non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni se non quelli già indicati in precedenza e riportati di seguito:

A. ISCRIZIONI

- L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è gravato da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Lucera il 04/04/2006 ai nn. 2610/459 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.p.A..

B. TRASCRIZIONI

- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 25/07/2011 rep. 556, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 31/10/2011 ai nn. 9022/6916 a favore del creditore precedente contro le parti esegutate.

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, saranno ovviamente cancellati al momento dalla procedura stessa con la vendita dell'immobile relativamente.

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta per ogni punto, la risposta:

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;*

Non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.

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

Da quanto rintracciato, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

Da quanto a conoscenza, non vi sono 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.);*

Da quanto a conoscenza del sottoscritto CTU, non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale che gravano sul bene se non quelli già descritti ai punti precedenti.

- *Esistenza di un usufrutto;*

Da quanto rilevato dalla documentazione rintracciata e da quella allegata dal creditore procedente, i beni pignorati, non sono gravati da usufrutto.

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento

della vendita a cura e spese della procedura

- iscrizioni;

non vi sono iscrizioni a carico delle parti debtrici aventi ad oggetto l'immobile pignorato se non quelle sopra elencate a favore del creditore procedente che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quelle sopra elencate e a favore del creditore procedente, che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- eventuali difformità urbanistico – edilizie;

non vi sono difformità urbanistico – edilizie sostanziali sugli immobili pignorati in quanto trattasi di immobile di vecchia costruzione in zona centro storico del Comune di Serracapriola che, da quanto a conoscenza, non ha avuto interventi sostanziali rispetto alla costruzione originale.

- difformità catastali;

Le difformità catastali riguardano la presenza della cantinola interrata, una variazione di spessori delle murature, nonché la errata indicazione di alcune finestre che risultano in realtà porte balconi a piano primo e la indicazione della strada che in realtà è via ===== e non via A. ==. Il sottoscritto pur avendo riscontrato tali difformità catastali, non le ha ritenute tali da giustificare al momento una pratica di aggiornamento catastale anche per non aumentare le spese a carico della procedura.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

Non esistono delle spese condominiali mensili fisse in quanto la gestione delle parti comuni avviene in maniera diretta.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Da quanto a conoscenza, non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute che interessano parti comuni.

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

Da quanto a conoscenza del sottoscritto, non esistono delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni.

- eventuali cause in corso;

Da quanto a conoscenza del sottoscritto, non esistono cause in corso.

STIMA DEL BENE LOTTO UNICO

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili rientranti nell'unico lotto, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso attuale del bene pignorato, il suo posizionamento nel contesto del Comune di Serracapriola, oltre ovviamente allo stato di conservazione del bene sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne e dalla attuale richiesta di mercato di immobili simili.

In particolare, come detto già in precedenza, il bene pignorato inserito nell'unico lotto, è rappresentato da:

LOTTO UNICO: “Appartamento per civile abitazione, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Serracapriola al F. 34, p.IIa 683 sub. 6, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 12,5 - Rendita Catastale € 968,36 – ubicazione catastale, via Alessandro == n.n. 8 e 10, P.T - 1° - Serracapriola”.

La superficie lorda dell'appartamento pignorato, comprensivo di cantinola, è di circa mq 255 oltre a circa mq 17,00 adibiti a terrazzino e circa mq 3 adibiti a balconi.

La superficie commerciale totale del bene è di circa mq 243.

La superficie commerciale indicata sopra, deve intendersi ottenuta dalla superficie lorda moltiplicata per un coefficiente ≤ 1 determinato in base alla destinazione d'uso degli ambienti e al loro stato di manutenzione.

La stima del bene oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti elencati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, caratterizzato da una scarsissima richiesta di immobili di tali caratteristiche, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base alla ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dalla attuale richiesta di mercato, da un minimo di 200 €/mq, a un massimo di 400 €/mq.

Pertanto tenuto conto della ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione sia privata che condominiale, oltre ovviamente alla difficoltà di vendita dello stesso bene, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale di €/mq 300,00 (Euro trecento/00).

Il valore venale del bene pignorato incluso nel lotto N. 1, risulta quindi:

$$\text{mq } 243,10 \times \text{€/mq } 300,00 = \text{€ } 72.930,00$$

VALORE VENALE DEL LOTTO: € 72.930,00

(euro settantaduemilanovecentotrenta/00)

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO: € 72.900,00

(Euro Settantaduemilanovecento/00)

Data, _____

IL PERITO

(Dott. Ing. Michele FESTA)

ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 1 – Lettera di convocazione per inizio operazioni peritali;

Allegato n° 2 – Verbale di sopralluogo;

Allegato n° 3 – Visura catastale aggiornata dell'im mobile pignorato;

Allegato n° 4 – Copia piantine catastali dell'immob ile pignorato;

Allegato n. 5 – Piantine della situazione reale dell'immobile pignorato;

Allegato n° 6 – Copia atto di provenienza dell'immo bile pignorato;

Allegato n° 7 – Copia documentazione rintracciata a l Comune di Serracapriola (FG);

Allegato n° 8 – Documentazione fotografica;

Allegato n° 9 – Documentazione Conservatoria RR.II. di Lucera;

Allegato n° 10 – Attestato di Certificazione Energetica Lotto unico;

Allegato n° 11 – Attestazione di avvenuta trasmissi one di copia della perizia alle parti.

Data, _____

IL PERITO

(Dott. Ing. Michele FESTA)