



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA
ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 201/10 R.G.E.
promessa da
EDISTANDARD S.N.C.
contro
DI NAUTA ULDERICO

G.E. dr. S. Antonucci

C.T.U. ing. Antonio VENTAROLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

➤ In data **28.03.11** lo scrivente, ing. Antonio Ventarola, con studio tecnico in Lucera alla via Bucci n. 12, veniva nominato Esperto per la Stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le Tribunale, dalla EDILSTANDARD S.N.C. contro il signor DI NAUTA ULDERICO;

➤ In data **28.03.11**, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti allo scrivente i seguenti quesiti:

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



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; **accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.**

2. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore precedente 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 sì da poterlo/li inserire nell'avviso di vendita** (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario,



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

- 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. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c) **all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali,** indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo 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;
3. **REDIGA** quindi, in fascioletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- **l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- **la descrizione analitica** di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo ("Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in 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



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

- indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal **debitore** (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo) 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;
- **i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

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

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- per eventuali difformità urbanistico-catastali;
- difformità urbanistico-edilizie;
- difformità Catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- **la valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq e il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; 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: a) in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 de t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile quale prezzo base, il suo valore ovvero determini il prezzo base utilizzando 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;

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



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

6. **DEPOSITI** altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:
 - a) File contenente la perizia relativa al singolo lotto, **con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore** (indicaz.: Perizia);
 - b) File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: Planim);
 - c) File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicaz.: Foto).
7. **Fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico**, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione.
8. **DEPOSITI in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata dalla generalità del debitore.**
9. **INVII**, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori precedenti 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.
10. **INTERVENGA** eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sull'eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.

11. Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici **l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie**, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, **con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti)**, con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore precedente a pena di decadenza; all'uopo **lo autorizza** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio) o del Condominio, nonché ad estrarre copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.
12. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.
13. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

14. **Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).**

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

16. Autorizza, fin d'ora, il c.t.u. ad avvalersi 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 (con o 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.

TUTTO CIO' PREMESSO

Esaminata la documentazione agli atti, preso visione dei luoghi ed effettuati tutti i rilievi del caso, lo scrivente ing. Antonio VENTAROLA, nella sua qualità di C.T.U., redige la seguente:



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti, lo scrivente, previo avviso mediante raccomandata a/r del **05.04.2011** (allegato 1), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **15.04.2011** e la data del sopralluogo per il giorno **29.04.2011**.

In tale occasione lo scrivente, alla presenza del signor Di Nauta Ulderico (debitore), visitava i beni oggetto della presente procedura (vedi verbale di sopralluogo di cui all'allegato n. 2).

Gli accertamenti del caso sono stati effettuati presso i seguenti Uffici pubblici:

- Ufficio Tecnico Comunale di Apricena;
- Agenzia del Territorio Sezione Staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR.II.);
- Agenzia delle Entrate di Lucera;
- Agenzia del Territorio di Foggia;

Dalla descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento si è riscontrato che l'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva è il seguente:

- *Immobile al piano terzo, ad uso abitazione, sito nel Comune di Apricena alla via Pietro Nenni n. 6, lotto n.102 del P.E.E.P.*



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

int.6, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Apricena al fl. 23 p.lla 432 sub 18, categoria A/3;

- *Immobile a piano terra, ad uso garage, sito nel comune di Apricena alla via Pietro Nenni n. 4f, lotto n.102 del P.E.E.P., riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Apricena al fl. 23 p.lla 432 sub 7, categoria C/6;*

Dopo aver analizzato tutta la documentazione ipocatastale, depositata dal creditore precedente inerente i proprietari che si sono succeduti negli ultimi 20 anni relativamente ai beni pignorati, lo scrivente, per meglio visualizzare quanto richiesto dal quesito, ha ritenuto opportuno elaborare le seguenti tabelle riferite ad ogni nominativo interessato desunto dalla certificazione prodotta dallo Studio Legale Del Campo (per conto del creditore) e da quella acquisita presso la Sezione Staccata dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) di Lucera:

VERIFICA CERTIFICAZIONE IPO-CATASTALE

Dalla documentazione agli atti e da quella acquisita presso la Sezione Staccata dell'Agenzia del Territorio di Lucera, per quanto attiene agli immobili pignorati, sono risultati i seguenti proprietari che si sono succeduti negli ultimi vent'anni dalla data del pignoramento (07.04.2009):



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

Apedit s.n.c. di Di Nauta Michele e Padula Giuseppe

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
	TRASCRIZIONE Atto tra vivi - compravendita;	Nota del 03-04-1990 RG n. 2725 R.P.43864 repertorio n.18148/10337 del 09-03-1990 Cons. RR.II. Lucera	DI NAUTA ULDERICO	APEDIL S.N.C.

Di NAUTA ULDERICO

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Dal 03.04.1990 alla data della verifica	TRASCRIZIONE Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	Nota del 14-04-2009 RG n. 3593 R.P.2322 repertorio n.115/2009 del 07-04-2009 Cons. RR.II. Lucera	EDILSTANDARD S.N.C.	DI NAUTA ULDERICO
	TRASCRIZIONE Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	Nota del 07-10-2010 RG n. 8231 R.P.6131 repertorio n.53/2010 del 22-09-2010 Cons. RR.II. Lucera	EDILSTANDARD S.N.C.	DI NAUTA ULDERICO

Dall'analisi delle tabelle sopra riportate relative alle trascrizioni e iscrizioni prodotte dal creditore precedente, risulta che le stesse riguardano i beni pignorati e sono relative a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.

Si precisa che l'area su cui è stato edificato l'immobile -particella 432 del foglio 23 del comune di Apricena (ex particella 73)- è gravata dalla seguente formalità:

- ❖ Nota di iscrizione del 01.07.1988 reg. gen. 5334 reg. part.



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

2460 Cons. RR. II. Lucera.

Tale formalità deriva da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino – Sezione Credito Fondiario contro la società APEDIL s.n.c. di Di Nauta Michele e Padula Giuseppe

TITOLARITA' SUI BENI PIGNORATI

Tutti i beni riportati nel pignoramento fanno capo al debitore, sig. DI NAUTA Ulderico.

ESATTA INDIVIDUAZIONE BENI PIGNORATI

L'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento è quella riportata nella seguente tabella:

TIPO	COMUNE	FGL	P.LLA	SUB	DIRITTODI SUPERFICIE	CONFINI
Appartamento	Apricena	23	432	18	1/1	via Pietro Nenni, via Eugenio Montale, vano scala
Garage	Apricena	23	432	7	1/1	via Pietro Nenni, altra proprietà, altra proprietà

FORMAZIONE LOTTI

In considerazione che i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva sono rappresentati esclusivamente da un appartamento e da un garage ad esso pertinente, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto che di seguito si va



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

sinteticamente a descrivere.

Per una esposizione puntuale e la valutazione dello stesso si rimanda al relativo fascicoletto redatto dallo scrivente.

LOTTO UNICO:

Proprietà superficiaria di un appartamento al terzo piano ed un garage a piano terra ubicati nello stesso fabbricato condominiale sito in Apricena (FG) con accessi rispettivamente da via Pietro Nenni nn. 6 e 4f, contraddistinti dai seguenti identificati catastali:

- appartamento in catasto al fgl. 23 - p.lla n. 432 - sub 18;
- garage in catasto al fgl. 23 - p.lla n. 432 - sub 7;

PRATICHE EDILIZIE

Dall'analisi della documentazione acquisita presso il Comune di Apricena si desume che l'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva è stato realizzato in forza C.E. rilasciata alla società APEDIL s.n.c. di Di Nauta Michele e Padula Giuseppe n. 100 del 26.09.1985.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale dei beni facenti parte del lotto formato al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

FABBRICATI

COMUNE	FGL	P.LL A	SUB.	CATEG.	CLASSE	CONSI STENZ A	RENDITA (€)	QUOT A
Apricena	23	432	18	A/3	3	5,5 vani	440,28	1/1
Apricena	23	432	7	C/6	3	15 m ²	72,82	1/1



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

INDICE DEGLI ALLEGATI

- 1) Comunicazione della data di sopralluogo completa di ricevute di ritorno raccomandata a/r;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Copia della lettera di trasmissione della perizia alle parti;
- 4) Documentazione ipocatastale acquisita presso l' Agenzia del Territorio Sezione Staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR.II.);
- 5) Nr. 1 fascicolo riguardante il LOTTO UNICO con relativi allegati.

Con la presente relazione che si compone di 17 pagine dattiloscritte e di 5 allegati lo scrivente ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Lucera 19 settembre 2011

L'Esperto di Stima

Ing. Antonio VENTAROLA



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 201/10 R.G.E.

promossa da

EDILSTANDARD S.N.C.

contro

G.E. dr. S. Antonucci

C.T.U. ing. Antonio VENTAROLA

RELAZIONE DI STIMA LOTTO “UNICO”

Per una più immediata visualizzazione delle risposte ai quesiti, chi scrive ha ritenuto opportuno riportare gli stessi con carattere corsivo rosso e, a seguire, le relative risposte in carattere nero normale.

- *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;*

Il lotto UNICO di cui alla presente Procedura Esecutiva è costituito



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

dalla proprietà superficaria dei seguenti beni:

- A) *Immobilabile al piano terzo, ad uso abitazione, sito nel Comune di Apricena alla via Pietro Nenni n. 6, lotto n.102 del P.E.E.P. int.6, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Apricena al fl. 23 p.lla 432 sub 18, categoria A/3;*
- A1) *Immobilabile a piano terra, ad uso garage, sito nel comune di Apricena alla via Pietro Nenni n. 4f, lotto n.102 del P.E.E.P., riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Apricena al fl. 23 p.lla 432 sub 7, categoria C/6;*
Millesimi di parte comune pari a 122,54/1000.

• 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



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

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);

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO "A"

L'appartamento in questione è composto da: (**Piano 3°**), cucina-soggiorno, camera, camera, bagno, ripostiglio, bagno, per una superficie complessiva netta di circa 75,30 mq e lorda di circa 113,30 mq, oltre ad una superficie per balconi di circa 15,10 mq. L'altezza utile interna dei vani è di circa 2,70 m.



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

DESCRIZIONE ANALITICA		
Generali	tipologia del bene	Appartamento palazzina zona periferica tipo popolare
	altezza interna utile	m. 2,70 (P.3°)
	composizione interna (Piano 3°)	Cucina - soggiorno, camera, camera, bagno, ripostiglio, bagno.
per ciascun locale	superficie netta	
	Cucina - soggiorno	mq 36,25
	Camera	mq 15,40
	Camera	mq 12,50
	Bagno	mq 6,60
	Ripostiglio	mq 2,00
	Bagno	mq 2,55
	Balcone	mq 15,10
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	ambienti interni 1,00 balconi 0,50
	superficie commerciale medesima	(113,30+ 0,50*15,10) = Mq . 120,85
	Esposizione	
	Cucina – soggiorno	Nord-Ovest/Sud-Est
	Camera	Nord-Ovest
	Camera	Sud-Ovest
	Bagno	Nord-Est
Ripostiglio	Interno	
Bagno	Nord-Ovest	
caratteristiche strutturali del bene	tipo di fondazioni	Travi rovesce
	Solai	Latero-cementizio
	Copertura	Solaio piano
	manto di copertura	Piano
	Scale	In calcestruzzo con rivestimento in pietra



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

	pareti esterne dell'edificio	Mattoncini faccia vista e pietra di Apricena
caratteristiche interne di ciascun immobile (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)	infissi esterni	P.V.C.
	infissi interni	Porte in legno laccate bianco con sopra luce
	Tramezzature interne	Laterizio forati sp. cm 10
	pavimentazione	Granito
	Porta d'ingresso	Tipo corazzato
	Scale interne	n.n.
	impianto elettrico	Sottotraccia a norma
	impianto idrico	Sottotraccia
impianto termico	Autonomo a termosifoni	
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni	==
	Altro	==

Per una migliore visualizzazione della distribuzione interna degli ambienti si rimanda agli elaborati fotografici (all. n. 1) e grafici (all. n.2) predisposti dallo scrivente.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BOX AUTO "A1"

Il box auto di pertinenza dell'appartamento "A" è composto da un unico vano della superficie di circa 14,70 mq a cui si accede mediante



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

una serranda metallica.

Il locale si presenta con le pareti intonacate al civile.

Il locale è dotato di impianto elettrico per un punto luce ed un punto presa.

DESCRIZIONE ANALITICA

generali	tipologia del bene	Box auto
	altezza interna utile	m. 2,55
	composizione interna	n.n.
per ciascun locale	Superficie netta	mq 14,70
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	1,00
	Superficie commerciale medesima	mq 14,70
	Esposizione
	condizioni di manutenzione	Normale
caratteristiche strutturali del bene	tipo di fondazioni	Travi rovesce
	Solai	Latero-cementizio
	Copertura	Solaio piano
	manto di copertura	Piana
	Scale	n.n.
	pareti esterne dell'edificio	Mattoncini faccia vista e pietra di Apricena
caratteristiche interne di ciascun immobile (precisando per ciascun elemento l'attuale stato di	infissi esterni	In lamiera di ferro
	infissi interni	n.n.
	tramezzature interne	n.n.
	pavimentazione	Pietra di Apricena
	porta d'ingresso	Serranda metallica
	scale interne	n.n.
	impianto elettrico	Sottotraccia a norma
	impianto idrico	n.n.



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento)	impianto termico	n.n
---	------------------	-----

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli elaborati fotografici (all. n. 1) e grafici (all. n. 2) predisposti dallo scrivente.

• *eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*

Vi sono spazi esterni di pertinenza condominiale che circondano il lotto.

• *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 ed 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;*

I beni oggetto del presente fascicolo appartengono:



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

LOTTO UNICO

- nato a FG) il

(proprietario superficario per 1/1); (DEBITORE)

Al signor **la proprietà superficaria** degli immobili oggetto del presente fascicolo è pervenuta in virtù di atto di compra vendita rogato dal dottor Renato di Biase, notaio in Torremaggiore (FG), del 09.03.1990, trascritto a Lucera in data 03.04.1990 al n. 2725 del registro generale e n. 43864 del registro particolare.

Quindi la proprietà superficaria del bene oggetto di pignoramento immobiliare preso in esame nel presente fascicolo ed identificato come lotto UNICO appartiene a:

per 1/1

L'immobile è utilizzato dal signor

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

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

• *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

Nulla da evidenziare.

• *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

Nulla da evidenziare.

• *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

Nulla da evidenziare in quanto non è stata riscontrata alcuna convenzione matrimoniale gravante sul lotto in esame.

• *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)*

Non vi sono pesi o limitazioni di sorta da segnalare per il compendio costituente il lotto UNICO.

• *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;*

Nulla da evidenziare in quanto non è stata riscontrata la presenza di usufrutto.



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

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

•iscrizioni;

L'area su cui è stato realizzato l'immobile è gravata dalla seguente formalità:

TIPO FORMALITA'	N. FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
ISCRIZIONE Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo	Nota del 01-07- 1988 RG n. 5334 R.P.2460 repertorio n.15020/8800 Cons. RR.II. Lucera	Istituto Bancario San Paolo di Torino	APEDIL SNC

•pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Dalla documentazione ipocatastale prodotta dalla parte creditrice e dalle ricerche effettuate, si può rilevare che sul bene in esame gravano le seguenti trascrizioni:



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

TIPO FORMALITA'	N. FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
TRASCRIZIONE Atto Esecutivo o Cautelare di cui alla P.E. n. 201/2010.	Nota del 14-04- 2009 RG n. 3593 R.P.2322 repertorio n.115/2009 del 07- 04-2009 Cons. RR.II. Lucera	EDILSTANDARD SNC	
TRASCRIZIONE Atto Esecutivo o Cautelare di cui alla P.E. n. 201/2010.	Nota del 07-10- 2010 RG n. 8231 R.P.6131 repertorio n.53/2010 del 22- 09-2010 Cons. RR.II. Lucera	EDILSTANDARD SNC	

•per eventuali difformità urbanistico-edilizie;

Da un confronto degli allegati grafici alla concessione edilizia n. 100 del 26.11.1985 mediante la quale è stata realizzato l'immobile e lo stato di fatto risultano le seguenti difformità:

- apertura vano finestra – prospetto laterale - ;
- realizzazione mensola balcone mq 4,20 – prospetto



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

principale - ;

- arretramento filo fabbricato di mt 1,00 per una lunghezza di mt 4,35 – prospetto principale - ;
- diversa distribuzione interna dell'immobile.

Essendo l'intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento, ed alla data odierna, il proprietario dell'immobile può richiedere il permesso di costruire in sanatoria dell'intervento ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 versando a titolo di oblazione il contributo di costruzione in misura doppia. Essendo l'intervento realizzato in parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio tecnico comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali si intende rifiutata.

Pertanto essendo il contributo di costruzione (C.C.) pari alla somma del costo di costruzione (C.) più gli oneri di urbanizzazione (O.) si ha:

$$- \text{C.C.} = \text{C.} + \text{O.} = 110,39 \text{ €}$$

$$\text{ove C.} = [(\text{S.u.a.} + 0,5 \text{ S.n.r.}) * 594 \text{ €/mq}] * 5 / 100 = 62,37 \text{ €};$$

S.u.a. = superficie utile abitabile (0,00 mq);

S.n.r. = superficie non residenziale (4,20 mq);



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

$$O. = (S.u.a. + 0,6 S.n.r.) * 22,87 \text{ €/mq} = 57,63 \text{ €}.$$

L'oblazione in questo caso è pari a $120,00 \times 2 = 240,00 \text{ €}$.

Essendo l'oblazione calcolata inferiore al minimo previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/01 -ai sensi del quale sarebbe possibile sanare solo ed esclusivamente la diversa distribuzione dell'immobile- che prevede il pagamento della sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque non inferiore a 516 euro, si considera come oblazione 516 euro a cui vanno aggiunti i costi di presentazione al comune della D.I.A. (denuncia di inizio attività) in sanatoria da parte di tecnico abilitato pari a 1.500 euro, si ha un totale di 2.016 euro necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

• *per eventuali difformità Catastali;*

E' stata rilevata una difformità tra la distribuzione interna dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e quella risultante dalla planimetria catastale.

Tale situazione comporta la presentazione all'agenzia del territorio da parte di tecnico abilitato della planimetria dell'immobile aggiornata con un costo di 50 euro per il pagamento dei diritti di segreteria e 750 euro come onorario.



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

€ 500,00.

• *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

€ 7.000,00.

Alla data del 17.05.2011 il sig. _____ non ha pagato il primo acconto per l'inizio dei lavori di manutenzione ordinaria / straordinaria dell'intero edificio deliberati in data 11/06/2010 e 13/04/2011.

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

€ 1.499,92.

• *eventuali cause in corso;*

Nulla da evidenziare.

• *valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, del valore al mq e del valore totale; esponendo anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le*



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

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: a) in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia 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, ovvero se non sia sanabile, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo base utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30,31,32,33,34,35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);

Criteri di stima

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo.

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali appartamenti e box auto di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

Momento di stima: attualità (settembre 2011).

Fonti informazioni

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quello in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa – Gabetti), intermediatori privati e la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio. Inoltre si sono consultate riviste specialistiche del settore come il "Consulente Immobiliare".

Adeguamenti e correzioni della stima

- *stato d'uso e manutenzione*



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

Al momento del sopralluogo l'appartamento e il garage auto erano normalmente utilizzati per lo scopo cui sono stati realizzati.

Lo stato di manutenzione generale può considerarsi nella norma e gli usi dei detti immobili sono apparsi adeguati alla tipologia dei beni.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

• *lo stato di possesso*

Gli immobili attualmente sono tenuti in possesso dal debitore sig. Di Nauta Ulderico.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

• *vincoli ed oneri giuridici*

Ai sensi dell' art. 12 della convenzione intercorsa tra il comune di Apricena e la società che ha realizzato l'immobile oggetto di pignoramento (APEDIL SNC) – *in virtù di atto rogato dal dottor Luciano Mattia Follieri del 14.05.1986, trascritto a Lucera in data 31.05.1986 al n. 3963 del registro generale e n. 10314 del registro particolare, e successivo atto del 23.05.1988 trascritto a Lucera in data 10.06.1988 al n. 4865 del registro generale e n. 28341 del registro particolare* - è riconosciuto all'amministrazione comunale il diritto di prelazione in caso di vendita successiva alla prima o di subentro nella locazione, a tutte le condizioni della predetta convenzione; tale diritto dovrà essere esercitato a pena di decadenza entro trenta giorni dalla comunicazione della parte interessata; in ogni caso di trasferimento la parte venditrice dovrà



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

trasmettere al Comune di Apricena copia autentica della nota di trascrizione che dovrà comprendere le clausole di cui all'art. 11 della medesima convenzione.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- spese condominiali insolute

€ 1.499,92.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 0.988.

- bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi

Non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile de quo alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

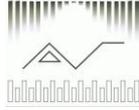
- altri oneri o pesi

Non sussistono altri oneri e pesi

Valore dei beni

In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per beni simili a quello pignorato, considerando inoltre i parametri oggettivi dello stesso bene, lo scrivente ha ritenuto assegnare al singolo lotto, i valori unitari che hanno poi determinato il valore totale dell'immobile.

LOTTO UNICO:



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

Proprietà superficciaria di un appartamento al terzo piano ed un garage a piano terra ubicati nello stesso fabbricato condominiale sito in Apricena (FG) con accessi rispettivamente da via Pietro Nenni nn. 6 e 4f, contraddistinti dai seguenti identificati catastali:

- appartamento in catasto al fgl. 23 - p.IIa n. 432 - sub 18;
- garage in catasto al fgl. 23 - p.IIa n. 432 - sub 7;

Valutazione fabbricato (proprietà superficciaria):

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona e degli adeguamenti e correzioni del caso, si può attribuire alla superficie commerciale dell'appartamento in questione (data dalla sommatoria tra la superficie lorda dello stesso e il 50% della superficie dei balconi. Nel dettaglio: mq. 113,30 + 50% di (mq. 15,10) un valore di € 1.000,00/mq, mentre alla superficie netta del box auto si può attribuire un valore di € 600,00/mq:

Considerando un coefficiente di correzione pari a 0,988 per tener in conto delle spese condominiali insolute si ha:

- ❖ € /mq 1.000,00 * 0,988 = 988,00 € /mq;
- ❖ € /mq 600,00 * 0,988 = 592,80 € /mq;

A) Caso in cui gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale siano a carico della procedura



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
Appartamento	mq 120,85	€/mq 988,00	€ 119.399,80
Box auto	mq 14,70	€/mq 592,80	€ 8.714,16
Regolarizzazione Urbanistica			€ 2.016,00
Regolarizzazione Catastale			€ 800,00
Totale			€ 130.929,96

B) Caso in cui gli oneri per la regolarizzazione urbanistico-catastale siano a carico dell'acquirente

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
Appartamento	mq 120,85	€/mq 988,00	€ 119.399,80
Box auto	mq 14,70	€/mq 592,80	€ 8.714,16
Totale			€ 128.113,96

• nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola - Via Bucci 12 ☎ 320/6560797 - 71036 LUCERA (FG)

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 bene in oggetto è interamente di proprietà del debitore, quindi non vi è la necessità di individuare parti divisibili e/o di calcolare il valore delle quote indivise.

INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Planimetria del bene;
3. Visure per immobile del 04-04-2011;
4. Planimetria catastale;
5. Copia della Concessione Edilizia n. 100 del 26.11.1985;
6. Planimetrie allegate alla concessione edilizia n.100 del 26.11.1985;

Lucera 19 settembre 2011

L'Esperto di Stima

Ing. Antonio VENTAROLA