

Studio di Architettura

Dott. Arch. Geremia COSTANTINO
Via G. Amendola, 5
71017 TORREMAGGIORE (FG)

Tel. e Fax 0882.393276
Cell. +39 328.2610625
E-mail geremia.costantino@libero.it

TRIBUNALE DI LUCERA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella procedura esecutiva immobiliare n° 201/2011
Promossa da **BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A.r.l.**
Contro

Giudice per le Esecuzioni: Dr.ssa Giulia STANO
C.T.U. Architetto Geremia COSTANTINO

Udienza 29 Ottobre 2012

INDICE

PREMESSA.....	3
CONTROLLI	4
II. PROVVEDA	4
III. REDIGA	5
L'atto di Pignoramento immobiliare.....	10
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI – Cronistoria.....	11
RISPOSTA AI QUESITI.....	12
I. Controlli.....	12
II. Provveda.....	13
II.1 Individuazione dei beni.....	13
II.2 Pratiche edilizia.....	22
II.3 Certificazione di qualificazione energetica	14
II.4 Identificazione catastale dell'immobile.....	25
III. Rediga.....	27
III.1 Elencazione ed individuazione dei beni oggetto della stima.....	27
III.2a Descrizione analitica del LOTTO N. 1.....	28
III.3a Stato di possesso degli immobili.....	32
III.4.a Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....	32
III.4.1.a Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente..	32
III.4.2.a Vincoli e oneri giuridici che restano a carico della procedure.	33
III.4.3.a Oneri di regolarizzazione urbanistica-edilizia-catastale.....	34
III.4.4.a Altre informazioni per l'acquirente.....	34
III.2b Descrizione analitica del LOTTO N. 2.....	35
III.3b Stato di possesso degli immobili.....	40
III.4.b Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....	40
III.4.1.b Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente..	40
III.4.2.b Vincoli e oneri giuridici che restano a carico della procedure	41
III.4.3.b Oneri di regolarizzazione urbanistica-edilizia-catastale.....	41
III.4.4.b Altre informazioni per l'acquirente.....	42
III.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	45
III.5.a LOTTO DI VENDITA N. 1.....	47
III.5.b LOTTO DI VENDITA N. 2.....	48
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	54
ALLEGATI.....	

TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **201/2011** R.E.
promossa da **BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A.r.l.**

contro

PREMESSA

Con provvedimento di nomina G.E. Dr.ssa Giulia STANO, incaricava il sottoscritto, Arch. Geremia COSTANTINO, iscritto all'Ordine degli Architetti, dei Paesaggisti, dei Conservatori e dei Pianificatori della Provincia di Foggia al n° 756, con Studio in Torremaggiore alla via G. Amendola n. 5, C.T.U. nella procedura esecutiva n. 201/2011 R.G.E. promossa da BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A.r.l. contro _____io, di stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati.

In data 19 marzo 2012, il sottoscritto compariva innanzi all'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa G. STANO e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei "quesiti", e precisamente:

I. 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 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.**

II. 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:**

II.1 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 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;

II.2 all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85,

n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n., 47/85, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

II.3 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'esistenza 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;

II.4 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.

III.3 REDIGA quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stime quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

III.1 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;

III.2 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); indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

III.3 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 compensi; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei su indicati elementi;

III.4 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:

III.4.1 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;

III.4.2 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);

III.4.3 per eventuali difformità urbanistico-catastali:

- difformità urbanistico-edilizie;
- difformità Catastali;

III.4.4 altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- 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;

III.5 la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di sistema 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, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici e 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 sanabile, ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, 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, 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, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro.

L'atto di pignoramento immobiliare

Con atto notificato in data 19.07.2011 da parte dell'Avv. Gianfranco SAVINO procuratore come in atti, della BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A.r.l. ed incardinato al n. 201/2011 R.G.E., trascritto presso la Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di Lucera in data 04.10.2011 sotto i nn. 8302 del Reg. Gen. e al n. 6329 del Reg. Part. (*Alleg.1: Copia atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione*), si sottoponevano ad esecuzione forzata i beni insistenti nel Comune di Serracapriola (FG), spettanti a _____.

Descrizione degli immobili in piena proprietà di _____:

1. *Immobile sito in Serracapriola (Fg), alla via Lombardia n. 5, P.T. – 1-2, censito al Catasto fabbricati, foglio 26, p.lla 226, sub. 6, cat. A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani di proprietà del sig. _____*

_____ ed ivi residente alla via

2. *Immobile sito in Serracapriola (Fg), alla via Lombardia n. 1-3, P.T., censito al Catasto fabbricati, foglio 26, p.lla 226, sub. 5, cat. C/3, classe 3, consistenza 59,00 mq di proprietà del sig.*

(FG) il _____ ed ivi residente alla

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI - Cronistoria.

Premesso che con Fax in data 26/05/2012, il sottoscritto invitava l'Avv. Gianfranco SAVINO rappresentante e difensore della BANCA POPOLARE di MILANO Soc. Coop. A.r.l., nonché con racc. A.R. n. 13949435047-5 in data 19.05.2012 il sig. _____, in qualità di debitore esecutato, ad assistere alle operazioni peritali, fissate per il giorno 07 giugno 2012 alle ore 15:30, con incontro presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in via Lombardia n. 5 in Serracapriola, come dichiarato in atti (*Alleg.2: Comunicazione inizio operazione peritali*).

In data 07.06.2012, presso i luoghi prefissati, erano presenti la sig.ra _____ in qualità di ex moglie del proprietario, nonché il Sig. _____ in qualità di figlio del sig. _____ e della sig.ra _____, mentre per il creditore procedente non vi era nessun rappresentante.

Alle ore 15:30 del 07 giugno 2012 si dava inizio alle operazioni peritali. Dopo aver dato lettura del mandato e aver fatto una ricognizione generale dei luoghi, alla presenza degli intervenuti, si è proceduto ad un'accurata ispezione del bene, al dettagliato rilievo fotografico, nonché al rilievo metrico dell'immobile per la successiva restituzione grafica.

Alle ore 18:30 dello stesso giorno, dopo la stesura e la lettura del verbale di sopralluogo, si chiudevano le operazioni peritali; il tutto è riportato nel verbale allegato alla presente relazione. Le parti non nominavano propri consulenti (*Alleg.3: Verbale operazioni peritali - Sopralluogo n.1*).

In osservanza all'incarico conferitomi, è stato dato corso, dunque, alle operazioni di consulenza.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base degli accertamenti documentali e dei riscontri direttamente compiuti ad espletamento dell'incarico, si relaziona quanto di seguito.

RISPOSTA AI QUESITI

I. Controlli

Dallo studio della documentazione relativa agli atti prodotti dal creditore procedente, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Foggia, il sottoscritto accertava che detta documentazione riguarda il bene pignorato ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento. Dalle verifiche eseguite il bene pignorato è di esclusiva proprietà del debitore Sig. _____ specificatamente:

- 1. Immobile ad uso abitazione sito in via Lombardia civ. 5 nel Comune di Serracapriola (FG), censito in Catasto Fabbricati di Serracapriola al Foglio 26, p.lla 226, sub. 6, piano T-1-2., cat. A/3, classe 2, vani 7,5 - Rendita € 484,18, in Ditta _____ proprietario per 1/1; Diritto di abitazione in ragione di ½ a favore del sig. _____ nato a _____ (FG) il _____ ed ½ a favore della sig.ra _____ nata a _____;*
- 2. Immobile ad uso artigianale sito in via Lombardia civ. 1-3 nel Comune di Serracapriola (FG), censito in Catasto Fabbricati di Serracapriola al Foglio 26, p.lla 226, sub. 5, piano T., cat. C/3, classe 3, consistenza 59,00 mq - Rendita € 252,91 in Ditta _____ proprietario per 1/1;*

II. Provveda

II.1 Individuazione dei beni

I beni pignorati sono costituiti da:

- 1. Immobile ad uso abitazione sito in via Lombardia civ. 5 nel Comune di Serracapriola (FG), censito in Catasto Fabbricati di Serracapriola al Foglio 26, p.lla 226, sub. 6, piano T-1-2., cat. A/3, classe 2, vani 7,5 - Rendita € 484,18, in Ditta _____ proprietario per 1/1; Diritto di abitazione in ragione di ½ a favore del sig. _____ nato a _____) il _____ ed ½ a favore della sig.ra _____ nata a _____;*
- 2. Immobile ad uso artigianale sito in via Lombardia civ. 1-3 nel Comune di Serracapriola (FG), censito in Catasto Fabbricati di Serracapriola al Foglio 26, p.lla 226, sub. 5, piano T., cat. C/3, classe 3, consistenza 59,00 mq - Rendita € 252,91, in Ditta _____ proprietario per 1/1;*

Il compendio pignorato è stato suddiviso in 2 Lotti, di cui, a seguire si riporta la descrizione delle principali caratteristiche.

a) LOTTO 1

L'immobile ad uso abitazione sito nel Comune di Serracapriola (FG), in via Lombardia civ. 5, risulta localizzato nella Zona "B/2" di completamento del vigente Piano Regolatore comunale.

Il fabbricato originario, risalente probabilmente alla prima metà del secolo scorso, si componeva di un terraneo con annesso cielo edificabile.

Successivamente, acquisito nel 1990 dal sig. _____, venne nel 1991 avviata la pratica per la sopraelevazione del fabbricato. L'immobile attualmente si compone di piano terra adibito ad uso artigianale, in quanto il sig. _____ svolgeva l'attività di

panificatore, di primo e secondo piano adibito ad abitazione, oltre terrazzo, vano tecnico e copertura a falda. No vi è nessun collegamento diretto tra l'abitazione e il panificio.

La struttura del fabbricato risulta in muratura portante, dotata di solai in latero cemento, la copertura risulta a falda inclinata con tegole laterizie tipo "marsigliese".

All'immobile contraddistinto come LOTTO 1 si accede attraverso l'ingresso posto su via Lombardia civ. 5, caratterizzato da un portoncino tipo blindato con pannello esterno metallico (*cfr. Appendice A: Documentazione fotografica: foto n. 1-2*).

La facciata esterna presenta uno zoccolo di rivestimento in gres disposto in piastrelle a correre a cassero regolare di altezza mediamente pari a circa 80,0 cm. La sovrastante parte risulta trattata con tinteggiatura di buona qualità di colore chiaro. Il balcone risulta schermato da ringhiera metallica. Quest'ultimo è stato trattato con colore pressoché simile a quello del basamento, determinando insieme alla fascia marcapiano posta al secondo livello un contrasto cromatico con il colore della facciata (*cfr. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 1-2-3-4*). In evidenza il cornicione del fabbricato, a protezione della facciata determinato dalla falda del tetto, protetto da una scossalina e gronda in lamiera metallica verniciata dello stesso colore del cornicione. Sono visibili anche i pluviali per la raccolta delle acque piovane provenienti dalla copertura (*cfr. Appendice A: Documentazione fotografica: foto n.5*). Per tutta l'estensione del balcone, risulta posta sulla facciata una tenda parasole a protezione del balcone e degli affacci pertinenti, come pure è in evidenza l'unità esterna dell'impianto dell'aria condizionata. Sul lato corto del fabbricato si nota sulla facciata esterna la canna fumaria del panificio, che dalla parte alta del piano terra giunge oltre la copertura (*cfr. Appendice A:*

Documentazione fotografica: foto n.6). Sul lato posteriore del fabbricato, ovvero sulla facciata esterna si notano delle finestre lucifere prive della possibilità di affaccio in quanto schermate da una grata metallica (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto n.7).*

Superato l'ingresso, all'interno si accede mediante un corpo scala rivestito con granito rosa di buona qualità e protetto con ringhiera metallica, le pareti sono trattate con intonaco al civile e tinteggiate con pittura rifinita a tampone e le volte sono trattate con intonaco al civile e tinteggiate con pittura del tipo a ducotone. Il pianerottolo di arrivo al primo piano serve l'ingresso all'appartamento caratterizzato da un portoncino in legno a due ante ed il locale bagno (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn.8-9-10).*

Percorso un corridoio di circa 3,40 mt si accede nell'ampio locale soggiorno caratterizzato da due finestre sul lato lungo dell'ambiente e una porta finestra con accesso al balcone sul lato corto. Annesso al locale soggiorno, posto in prossimità del vano scala, si accede al locale cucina avente l'accesso al balcone mediante porta finestra. Il vano cucina risulta dotato di locale ripostiglio non presente agli catastali e comunali.

L'altezza netta interna del vano soggiorno pavimento-soffitto è pari a 2,96 metri (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn.11-12-13-14).*

Il corridoio serve anche una camera da letto dotata di finestra lucifera posta sulla facciata posteriore.

La distribuzione interna dell'immobile, tiene conto dei muri pieni portanti, integrati con muri divisorii in laterizio forati da cm. 8 e malta cementizia; le pareti sono trattate con intonaco al civile e tinteggiate con pittura rifinita a tampone e le volte sono trattate con intonaco al civile e tinteggiate con

pittura del tipo a ducotone (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto n. 15*).

Il vano cucina risulta rivestito in ceramiche con piastrelle di dimensioni 20x25 cm per un'altezza di 2,00 metri (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 16-17*).

Il locale bagno risulta dotato di finestra lucifera, piastrellato in ceramica per tutta l'altezza, con motivi in greche, di doppio lavabo e piano in marmo, bidet, tazza, doccia, rubinetteria, il tutto in buono stato conservativo (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 18-19-20*).

Tutti i vani sono pavimentati con pavimento in monocottura cm 40x40, disposti a correre a cassero regolare, le porte interne in legno tamburato con finitura color legno, ad esclusione della porta del ripostiglio costituita da porta di tipo a soffietto, il tutto in buone condizioni manutentive (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto n. 21*).

Tutte le finestre dell'abitazione prospicienti via Lombardia ed il lato corto del fabbricato sono dotate di persiane in alluminio color testa di moro ed infissi in alluminio colore chiaro e vetro camera.

Tutti gli infissi presenti sono in buono stato conservativo (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 11-13-22-23*).

L'immobile risulta dotato dell'impianto elettrico sottotraccia, dell'impianto idrico-fognante, dell'impianto termico autonomo allacciato al gas città. Nel locale soggiorno è presente una unità interna per la climatizzazione dell'aria (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn.13-15-17-18-24*).

Il vano scala oltre ad essere illuminato ed arieggiato, in quanto dotato di finestra, risulta riscaldato con elementi radianti collegato all'impianto di riscaldamento dell'abitazione (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto n.10*).

Tutti gli impianti risultano allacciati alle pubbliche utenze.

Proseguendo con la scalinata, si accede al secondo livello. Il pianerottolo di arrivo serve l'ingresso agli ambienti sottotetto ed il locale bagno. Il disimpegno presente da accesso a tutti vani abitabili, nonché al terrazzo. La camera da letto dotata di finestra prospiciente il lato corto risulta costituita da infisso e persiane dello stesso tipo e colore adottate per il piano inferiore. La sua altezza pavimento-soffitto misura nella parte più bassa circa 1,85 mt, mentre nella parte alta circa 3,15 mt (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 25-26-27*). La cameretta posizionata tra la camera matrimoniale ed il locale bagno risulta dotata di finestra lucifera. La sua altezza pavimento-soffitto misura nella parte più bassa circa 2,25 mt, mentre nella parte alta circa 3,15 mt. Le pareti sono trattate con intonaco al civile e tinteggiate con pittura rifinita a tampone e le volte sono trattate con intonaco al civile e tinteggiate con pittura del tipo a ducotone (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 28-29*).

Il locale bagno risulta dotato di finestra lucifera, di lavabo, bidet, tazza, vasca, rubinetteria, piastrellato in ceramica ordinaria per una l'altezza pari a circa 2,40 mt con piastrelle di misure 21x34 cm, il tutto in buono stato conservativo (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 30-31*).

Dal disimpegno si accede al terrazzo esterno caratterizzato da una pavimentazione per esterni in gres di misure 10x10 cm disposta a correre a cassero regolare. Dal terrazzo si accede al locale ripostiglio ricavato nel sottotetto praticabile ma non utilizzabile ai fini abitativi. Nel locale ripostiglio sono collocate la cisterna di accumulo della riserva idrica, nonché la lavatrice, oltre ad una pilozza in ceramica per lavare i panni a mano (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 32-33-34*).

Dal locale terrazzo si scorge sui tetti l'impianto fotovoltaico che il sig. _____ a fatto installare dalla Società ENERVENTI S.p.a., a seguito di contratto di concessione in comodato di impianto fotovoltaico (cfr. *Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 35-36-37-38*).

Dal punto di vista conservativo le condizioni generali dell'immobile sono buone.

CONFINI: proprietà CALLURO, salvo altri.

CATASTALMENTE: riportato al Foglio 26 del Comune di Serracapriola, in Ditta _____ proprietario per 1/1, specificatamente:

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categ.	Classe	Cons. vani	Rendita
26	226	6	P.T-1-2	A/3	2	7,5	€ 484,18

Diritto di abitazione in ragione di $\frac{1}{2}$ a favore del sig. _____ nato a _____ il _____ ed $\frac{1}{2}$ a favore della sig.ra _____ nata a _____;

b) LOTTO 2

L'immobile ad uso artigianale sito nel Comune di Serracapriola (FG), in via Lombardia civ. 1-3, risulta collocato al piano terra del fabbricato descritto al Lotto 1. Come è stato già detto, il fabbricato originario, risale probabilmente alla prima metà del secolo scorso, si componeva di un terraneo con annesso cielo edificabile. Successivamente, acquisito nel 1990 dal sig. _____, venne nel 1991 avviata la pratica per la sopraelevazione per costituire un fabbricato che avesse oltre al panificio ubicato al piano terra, anche l'abitazione al primo e secondo piano. No vi è nessun collegamento diretto tra l'abitazione e il panificio.

La facciata esterna presenta uno zoccolo di rivestimento in gres disposto in piastrelle a correre a cassero regolare di altezza mediamente pari a circa 80,0 cm. La sovrastante parte risulta trattate con tinteggiatura di buona qualità di colore chiaro (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 1-2-3-4*).

Attualmente nell'immobile non viene esercitata l'attività di panificazione e vendita, ma viene usato dal proprietario come deposito, difatti sono visibili accatastamenti di merce per alimenti quali birra, farina ecc. (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 39-40*).

All'immobile si accede attraverso due ingressi principali posti su via Lombardia, rispettivamente il civ. 1 da l'accesso al locale cottura, ovvero l'ambiente più ampio che ospitava il forno ed il civ. 3 da accesso al locale vendita del pane caratterizzato da un controsoffitto. Internamente tra il locale vendita ed il locale cottura esiste un collegamento mediante apertura e porta. Continuando con la descrizione della distribuzione interna dell'immobile, il locale cottura risulta collegato al vano laboratorio per la lavorazione del pane, a seguire quest'ultimo si collega all'ambiente sotto scala usato come deposito e ai servizi igienici (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 39-40-41-42-43-44-45*).

Attualmente esistono ulteriori due accessi rappresentati dall'ingresso posto sul lato corto del fabbricato prospiciente Vico Lombardia e dall'ingresso ricavato sul lato posteriore del fabbricato. Gli infissi esterni sono costituiti da un portoncino di legno e vetro per l'ingresso al locale vendita, da portoncini in alluminio e vetro per l'ingresso al locale cottura. (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 1-4-6*).

La distribuzione interna dell'immobile, tiene conto dei muri pieni portanti, integrati con muri divisorii in laterizio forati e malta cementizia; le pareti e le volte sono trattate con intonaco al civile e tinteggiate con pittura del tipo a

ducotone. Le pareti dei locali sono piastrellati per una altezza pari a circa 2,00 mt con ceramica ordinaria. I pavimenti sono costituiti da monocottura disposti a correre (cfr. *Appendice A: Documentazione fotografica: foto n. 42*).

L'altezza utile pavimento-soffitto è di 3,58 mt. L'immobile risulta dotato dell'impianto elettrico non sottotraccia, dell'impianto idrico-fognante.

Dal punto di vista conservativo le condizioni generali dell'immobile sono buone.

CONFINI: proprietà CALLURO, salvo altri.

CATASTALMENTE: riportato al Foglio 26 del Comune di Serracapriola, in Ditta _____ proprietario per 1/1, specificatamente:

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categ.	Classe	Cons. vani	Rendita
26	226	5	P.T	C/3	3	59 mq	€ 252,91

II.2 Pratiche edilizie

In data 29 maggio 2012, il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serracapriola facendo richiesta scritta per il rilascio di tutte le informazioni e le copie delle pratiche edilizie svolte e relative agli immobili oggetto della presente stima, attualmente di proprietà del Sig. _____, ivi compreso eventuali certificati di agibilità ecc., al fine di verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio (*Alleg.4: Richiesta documentazione presso l'UTC di Serracapriola*).

A tale richiesta, in data 20 giugno 2012 l'Ufficio Tecnico consegnava al sottoscritto la copia della seguente documentazione:

1. Concessione Edilizia n. 762 del 18/10/199, pratica edilizia n. 84/91, per eseguire lavori di sopraelevazione all'immobile sito in via _____

- Lombardia n. 5, con prescrizione che l'inizio dei lavori fosse subordinato al deposito del progetto all'ufficio del Genio Civile di Foggia ai sensi della L. n. 64/74 e della L.R. n. 27/85 (*Alleg.5: Concessione Edilizia opere di sopraelevazione*);
2. Attestato di avvenuto deposito del progetto riguardante i lavori di sopraelevazione in via Lombardia n. 5 del Comune di Serracapriola pratica n. 41/91 del 23/12/1991 prot. 25008 sez. III, protocollato al Comune di Serracapriola in data 27/12/1991 n. 9831(*Alleg.6: Attestato di Avvenuto Deposito*);
 3. Nota di Trascrizione Rep. N. 12.357/3721 a favore di _____ contro ORLANDO Vincenzo e CAVALLI Rosa inerente l'Atto di Compravendita dell'immobile sito in via Lombardia n. 3, censito in Catasto al Foglio 26, mappa 226/1, PT, A/4, cl. 1, vani 4 (*Alleg.7: Nota di Trascrizione Atto di Compravendita*);
 4. Dichiarazione di conformità dell'intervento di sopraelevazione inerente l'immobile in via Lombardia n. 5 alla L. n. 13/89, nonché al D.M. n. 236 del 14/06/1989 (*Alleg.8: Dichiarazione di Conformità*);
 5. Relazione Tecnica inerente il progetto di lavori di sopraelevazione da eseguirsi all'immobile sito in via Lombardia n. 5 (*Alleg.9: Relazione Tecnica*);
 6. Elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 762 del 18/10/199, pratica edilizia n. 84/91 – Tav. 1 Situazione Esistente – Tav. 2 Situazione di Progetto (*Alleg.10: Elaborati Grafici*);
 7. Istanza di richiesta Concessione Edilizia in data 11/05/1992 n. prot. 3817, per eseguire lavori di installazione serbatoio metallico ad uso gasolio e installazione di una tabella pubblicitaria (*Alleg.11: Istanza di richiesta Concessione Edilizia*);

8. Concessione Edilizia n. 850 del 12/10/1992, pratica edilizia n. 46/92, per eseguire lavori di installazione serbatoio metallico ad uso gasolio e installazione di una tabella pubblicitaria (*Alleg.12: Concessione Edilizia per installazione serbatoio metallico*);
9. Relazione Tecnica inerente il progetto di lavori di installazione serbatoio metallico ad uso gasolio interrato e installazione di una tabella pubblicitaria (*Alleg.13: Relazione Tecnica*);
10. Elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 850 del 12/10/1992, pratica edilizia n. 46/92 – Tav. unica (*Alleg.14: Elaborati Grafici*);
11. Delibera di Giunta comunale n. 284 del 08/06/1992 avendo ad oggetto la concessione di suolo stradale per interrimento serbatoio per gasolio (*Alleg.15: Delibera di Giunta Comunale n. 284 del 08/06/1992*);
12. Delibera di Giunta comunale n. 334 del 09/07/1992 avendo ad oggetto la concessione di suolo stradale per l'installazione palo pubblicitario (*Alleg.16: Delibera di Giunta Comunale n. 334 del 09/07/1992*);

Esaminati gli atti, sulla scorta della suddetta documentazione si può asserire che il fabbricato oggetto di sopraelevazione sito in via Lombardia civ. 1-3-5 è stato costruito con regolare Concessione Edilizia. Tuttavia dal confronto con i dati emersi dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto constatare l'esecuzione delle seguenti difformità inerente la distribuzione interna dei divisori:

- Per quanto concerne il Lotto 1, il vano cucina presenta l'ingresso prospiciente il soggiorno anziché il disimpegno di ingresso. Non è presente il divisorio nel vano soggiorno a costituzione di un altro vano a

destinazione camera. E' presente inoltre, un vano ripostiglio ricavato nel soggiorno con accesso dal vano cucina. Anche nei locali sottotetto sono stati realizzati dei divisori non documentati per meglio distribuire gli ambienti (*Alleg.17: Rilievo planimetrico dello stato attuale*).

Si tratta di opere interne abusive che, essendo tuttavia conformi alla disciplina urbanistica, risultano essere sanabili ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 (interventi edilizi in assenza o difformità della DIA e accertamento di conformità). La realizzazione di tali opere, in assenza di DIA, è assoggettata ad una sanzione pecuniaria avente un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque con un minimo inderogabile pari a non meno di 516 euro.

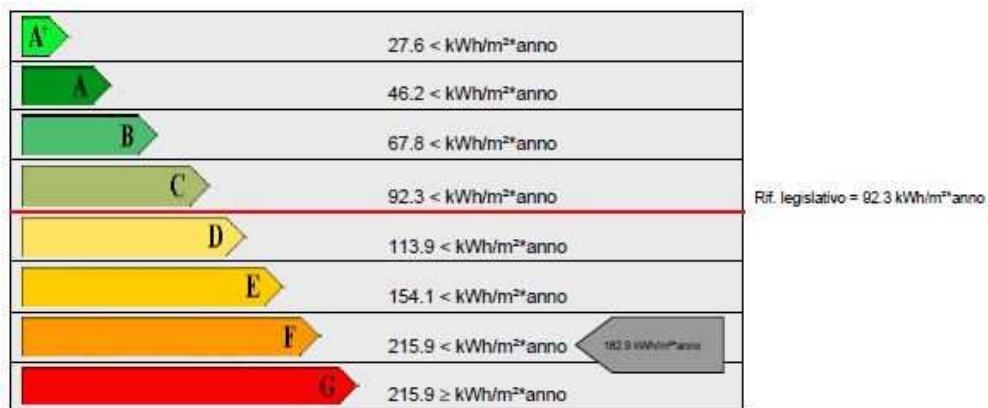
- Dalle informazioni raccolte, dalla documentazione visionata anche in possesso del sig. _____ e ogni accertamento ritenuto utile, il sottoscritto CTU ha esaminato la copia della Relazione Tecnica depositata presso il Genio Civile di Foggia allegata alla Pratica n. 64 del 18/12/1989, acquisita al n. 29463 avente ad oggetto la variazione di destinazione d'uso e trasformazione di due aperture esterne, al fabbricato sito in Serracapriola alla via Lombardia n. 5. Si tratta della variazione di destinazione d'uso dell'immobile da abitazione a opificio per la panificazione ad uso alimentare, nonché della trasformazione di due finestre in porte per un più agevole ingresso ai nuovi vani di attività (*Alleg.18: Relazione Tecnica cambio d'uso e trasformazione finestre*).

II.3 Certificazione di qualificazione energetica

Dallo studio dell'edificio, dalla sua natura costruttiva, dalla sua esposizione e ogni accertamento ritenuto utile, il sottoscritto CTU ha esaminato gli immobili dal punto di vista dell'isolamento termico e delle prestazione

energetiche. La valutazione dei requisiti energetici integrati negli immobili oggetto di stima è stata riportata negli *Attestati di Certificazione Energetica*, (*Alleg.19: Attestato di Certificazione Energetica relativa all'immobile contraddistinto come Lotto 1 - Alleg.20: Attestato di Certificazione Energetica relativa all'immobile contraddistinto come Lotto 2*).

L'indicatore del consumo energetico dell'immobile contraddistinto come Lotto 1 ad uso residenziale è riportato di seguito:



L'attestato di certificazione energetica relativo all'immobile contraddistinto come Lotto 1 è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

Infatti, per adeguare il bene alla disciplina sul risparmio energetico, si indicano di seguito i potenziali interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche con una loro valutazione sintetica in termini di costi benefici.

Al fine di migliorare il fabbisogno energetico annuo del sistema Edificio/Impianto, si suggeriscono gli interventi di seguito elencati:

1. isolamento delle pareti perimetrali con cappotto termico;
2. Sostituzione degli infissi esistenti con infissi con vetrocamera BE;
3. Sostituzione caldaia esistente con caldaia a condensazione;

Questi interventi richiedono rispettivamente:

1. investimento pari a 60,00 €/mq di parete esterna, potenziale riduzione del fabbisogno e proiezione Classe E;
2. investimento pari a 700,00 €/mq, potenziale riduzione del fabbisogno e proiezione Classe D;
2. investimento pari a € 1.200,00 potenziale riduzione del fabbisogno e proiezione Classe C;

II.3 Identificazione catastale dell'immobile

Gli immobile pignorati e descritti nell'atto di pignoramento immobiliare risultano ubicati nel Comune di Serracapriola:

1. *Immobile sito in Serracapriola (Fg), alla via Lombardia n. 5, P.T. – 1-2, censito al Catasto fabbricati, foglio 26, p.lla 226, sub. 6, cat. A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani di proprietà del sig. _____ nato _____ il _____ ed ivi residente alla*
2. *Immobile sito in Serracapriola (Fg), alla via Lombardia n. 1-3, P.T., censito al Catasto fabbricati, foglio 26, p.lla 226, sub. 5, cat. C/3, classe 3, consistenza 59,00 mq di proprietà del sig. _____ nato a _____ il _____ ed ivi residente alla v*

In data 05.06.2012 dai controlli e verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, il sottoscritto accertava quanto segue:

1. *Immobile ad uso abitazione sito in via Lombardia civ. 5 nel Comune di Serracapriola (FG), censito in Catasto Fabbricati di Serracapriola al Foglio 26, p.lla 226, sub. 6, piano T-1-2., cat. A/3, classe 2, vani 7,5 -*

Rendita € 484,18, in Ditta _____ proprietario per 1/1; Diritto di abitazione in ragione di ½ a favore del sig. _____ nato a San _____ il _____ ed ½ a favore della sig.ra _____ nata a _____;

2. *Immobile ad uso artigianale sito in via Lombardia civ. 1-3 nel Comune di Serracapriola (FG), censito in Catasto Fabbricati di Serracapriola al Foglio 26, p.lla 226, sub. 5, piano T., cat. C/3, classe 3, consistenza 59,00 mq - Rendita € 252,91, in Ditta _____ proprietario per 1/1;*

I dati catastali relativi ai suddetti immobili, corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento. Per quanto concerne l'immobile descritto al punto 1 è stato costituito il Diritto di abitazione in ragione di ½ a favore del sig. _____ nato a _____ il _____ ed ½ a favore della sig.ra _____ nata a _____.
(Alleg.21: Richiesta visura e planimetria catastale e documentazione ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Foggia).

Si specifica inoltre, che al sottoscritto CTU veniva consegnata la planimetria catastale non corrispondente all'immobile oggetto di stima e contraddistinto come Lotto 2. Difatti accertata la non congruità della planimetria consegnata, il sottoscritto eseguiva on-line in data 04/09/2012, mediante il servizio contact center dell'Agenzia del Territorio, richiesta di correzione dei dati catastali, ovvero l'informatizzazione della planimetria catastale reale presentati agli atti dell'Agenzia del Territorio. Prontamente, mediante lo stesso servizio l'Agenzia del Territorio in pari data, inviava al sottoscritto una e-mail informativa di avvenuta presa in carico della richiesta con il n. identificativo "11115009". Successivamente, su sollecito del sottoscritto recatosi in data 11/09/2012 presso l'Agenzia del Territorio

di Foggia, mediante ulteriore e-mail, la stessa Agenzia del Territorio confermava le correzioni catastali richieste. Da verifiche eseguite la planimetria presentata al catasto corrisponde all'immobile oggetto di stima e contraddistinto come Lotto 2 (*Alleg.22: Richiesta informatizzazione planimetria catastale, risposta dell'Agencia del Territorio e planimetria catastale corretta*).

Per quanto concerne l'immobile contraddistinto come Lotto n. 1, la planimetria depositata agli atti dell'Agencia del Territorio di Foggia non corrisponde del tutto alla situazione reale. Difatti dal sopralluogo effettuato, al primo piano, rispetto alla planimetria depositata agli atti si è riscontrato un vano ripostiglio con accesso dal vano cucina (*Alleg.17 e 21: Rilievo Planimetrico dell'immobile e Planimetria catastale presente agli atti dell'Agencia del Territorio*)

Si può asserire che l'unità immobiliare descritto al Lotto 1, di proprietà del sig. _____ necessita dell'aggiornamento catastale.

L'aggiornamento catastale dell'immobile oggetto di stima ammonta ad € 350,00 comprensive di spese, tributi e compenso del tecnico.

III. Rediga

III.1 Elencazione ed individuazione dei beni oggetto della stima

I beni oggetto della stima costituiscono n. 2 Lotti come già innanzi descritto e sono formati da:

LOTTO DI VENDITA N. 1 : Immobile ad uso abitazione sito nel Comune di Serracapriola (FG) alla via Lombardia civ. 5, censito in Catasto Fabbricati di Serracapriola al Foglio 26, p.lla 226, sub. 6, piano T-1-2., cat. A/3, classe 2, vani 7,5 - Rendita € 484,18, in Ditta _____ proprietario per 1/1; Diritto di abitazione in ragione di ½ a favore del sig.

_____ nato a _____ il _____ ed ½ a favore
della sig.ra _____ nata a _____;

LOTTO DI VENDITA N. 2 : Immobile ad uso artigianale sito nel Comune di Serracapriola (FG) alla via Lombardia civ. 1-3, censito in Catasto Fabbricati di Serracapriola al Foglio 26, p.lla 226, sub. 5, piano T., cat. C/3, classe 3, consistenza 59,00 mq - Rendita € 252,91, in Ditta _____ proprietario per 1/1;

III.2a Descrizione analitica del **LOTTO DI VENDITA N. 1**

L'Immobile ad uso abitazione sito nel Comune di Serracapriola (FG), in via Lombardia civ. 5, risulta localizzato nella Zona "B/2" di completamento del vigente Piano Regolatore comunale.

Il fabbricato originario, risalente probabilmente alla prima metà del secolo scorso, si componeva di un terraneo con annesso cielo edificabile.

Successivamente, acquisito nel 1990 dal sig. _____, venne nel 1991 avviata la pratica per la sopraelevazione del fabbricato.

L'immobile attualmente si compone di piano terra adibito ad uso artigianale, in quanto il sig. _____ svolgeva l'attività di panificatore, di primo e secondo piano adibito ad abitazione, oltre terrazzo, vano tecnico e copertura a falda. No vi è nessun collegamento diretto tra l'abitazione e il panificio.

La struttura del fabbricato risulta in muratura portante, dotata di solai in latero cemento, la copertura risulta a falda inclinata con tegole laterizie tipo "marsigliese".

All'immobile contraddistinto come LOTTO 1 si accede attraverso l'ingresso posto su via Lombardia civ. 5, caratterizzato da un portoncino tipo blindato con pannello esterno metallico (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto n. 1-2*).

La facciata esterna presenta uno zoccolo di rivestimento in gres disposto in piastrelle a correre a cassero regolare di altezza mediamente pari a circa 80,0 cm. La sovrastante parte risulta trattata con tinteggiatura di buona qualità di colore chiaro. Il balcone risulta schermato da ringhiera metallica. Quest'ultimo è stato trattato con colore pressoché simile a quello del basamento, determinando insieme alla fascia marcapiano posta al secondo livello un contrasto cromatico con il colore della facciata (*cfr. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 1-2-3-4*). In evidenza il cornicione del fabbricato, a protezione della facciata determinato dalla falda del tetto, protetto da una scossalina e gronda in lamiera metallica verniciata dello stesso colore del cornicione. Sono visibili anche i pluviali per la raccolta delle acque piovane provenienti dalla copertura (*cfr. Appendice A: Documentazione fotografica: foto n.5*). Per tutta l'estensione del balcone, risulta posta sulla facciata una tenda parasole a protezione del balcone e degli affacci pertinenti, come pure è in evidenza l'unità esterna dell'impianto dell'aria condizionata. Sul lato corto del fabbricato si nota sulla facciata esterna la canna fumaria del panificio, che dalla parte alta del piano terra giunge oltre la copertura (*cfr. Appendice A: Documentazione fotografica: foto n.6*). Sul lato posteriore del fabbricato, ovvero sulla facciata esterna si notano delle finestre lucifere prive della possibilità di affaccio in quanto schermate da una grata metallica (*cfr. Appendice A: Documentazione fotografica: foto n.7*).

Superato l'ingresso, all'interno si accede mediante un corpo scala rivestito con granito rosa di buona qualità e protetto con ringhiera metallica, le pareti sono trattate con intonaco al civile e tinteggiate con pittura rifinita a tampone e le volte sono trattate con intonaco al civile e tinteggiate con pittura del tipo a ducotone. Il pianerottolo di arrivo al primo piano serve l'ingresso all'appartamento caratterizzato da un portoncino in legno a due

ante ed il locale bagno (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn.8-9-10*).

Percorso un corridoio di circa 3,40 mt si accede nell'ampio locale soggiorno caratterizzato da due finestre sul lato lungo dell'ambiente e una porta finestra con accesso al balcone sul lato corto. Annesso al locale soggiorno, posto in prossimità del vano scala, si accede al locale cucina avente l'accesso al balcone mediante porta finestra. Il vano cucina risulta dotato di locale ripostiglio non presente agli catastali e comunali.

L'altezza netta interna del vano soggiorno pavimento-soffitto è pari a 2,96 metri (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn.11-12-13-14*).

Il corridoio serve anche una camera da letto dotata di finestra lucifera posta sulla facciata posteriore.

La distribuzione interna dell'immobile, tiene conto dei muri pieni portanti, integrati con muri divisorii in laterizio forati da cm. 8 e malta cementizia; le pareti sono trattate con intonaco al civile e tinteggiate con pittura rifinita a tampone e le volte sono trattate con intonaco al civile e tinteggiate con pittura del tipo a ducotone (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto n. 15*).

Il vano cucina risulta rivestito in ceramiche con piastrelle di dimensioni 20x25 cm per un'altezza di 2,00 metri (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 16-17*).

Il locale bagno risulta dotato di finestra lucifera, piastrellato in ceramica per tutta l'altezza, con motivi in greche, di doppio lavabo e piano in marmo, bidet, tazza, doccia, rubinetteria, il tutto in buono stato conservativo (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 18-19-20*).

Tutti i vani sono pavimentati con pavimento in monocottura cm 40x40, disposti a correre a cassero regolare, le porte interne in legno tamburato

con finitura color legno, ad esclusione della porta del ripostiglio costituita da porta di tipo a soffietto, il tutto in buone condizioni manutentive (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto n. 21*).

Tutte le finestre dell'abitazione prospicienti via Lombardia ed il lato corto del fabbricato sono dotate di persiane in alluminio color testa di moro ed infissi in alluminio colore chiaro e vetro camera.

Tutti gli infissi presenti sono in buono stato conservativo (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 11-13-22-23*).

L'immobile risulta dotato dell'impianto elettrico sottotraccia, dell'impianto idrico-fognante, dell'impianto termico autonomo allacciato al gas città. Nel locale soggiorno è presente una unità interna per la climatizzazione dell'aria (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn.13-15-17-18-24*).

Il vano scala oltre ad essere illuminato ed arieggiato, in quanto dotato di finestra, risulta riscaldato con elementi radianti collegato all'impianto di riscaldamento dell'abitazione (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto n.10*).

Tutti gli impianti risultano allacciati alle pubbliche utenze.

Proseguendo con la scalinata, si accede al secondo livello. Il pianerottolo di arrivo serve l'ingresso agli ambienti sottotetto ed il locale bagno. Il disimpegno presente da accesso a tutti vani abitabili, nonché al terrazzo. La camera da letto dotata di finestra prospiciente il lato corto risulta costituita da infisso e persiane dello stesso tipo e colore adottate per il piano inferiore. La sua altezza pavimento-soffitto misura nella parte più bassa circa 1,85 mt, mentre nella parte alta circa 3,15 mt (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 25-26-27*). La cameretta posizionata tra la camera matrimoniale ed il locale bagno risulta dotata di finestra lucifera. La sua altezza pavimento-soffitto misura nella parte più

bassa circa 2,25 mt, mentre nella parte alta circa 3,15 mt. Le pareti sono trattate con intonaco al civile e tinteggiate con pittura rifinita a tampone e le volte sono trattate con intonaco al civile e tinteggiate con pittura del tipo a ducotone (cfr. *Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 28-29*).

Il locale bagno risulta dotato di finestra lucifera, di lavabo, bidet, tazza, vasca, rubinetteria, piastrellato in ceramica ordinaria per una l'altezza pari a circa 2,40 mt con piastrelle di misure 21x34 cm, il tutto in buono stato conservativo (cfr. *Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 30-31*).

Dal disimpegno si accede al terrazzo esterno caratterizzato da una pavimentazione per esterni in gres di misure 10x10 cm disposta a correre a cassero regolare. Dal terrazzo si accede al locale ripostiglio ricavato nel sottotetto praticabile ma non utilizzabile ai fini abitativi. Nel locale ripostiglio sono collocate la cisterna di accumulo della riserva idrica, nonchè la lavatrice, oltre ad una pilozza in ceramica per lavare i panni a mano (cfr. *Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 32-33-34*).

Dal locale terrazzo si scorge sui tetti l'impianto fotovoltaico che il sig. _____ a fatto installare dalla Società ENERVENTI S.p.a., a seguito di contratto di concessione in comodato di impianto fotovoltaico (cfr. *Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 35-36-37-38*).

(*Alleg.23: Copia contratto di concessione in comodato di impianto fotovoltaico*).

Dal punto di vista conservativo le condizioni generali dell'immobile sono buone.

CONFINI: proprietà CALLURO, salvo altri.

CATASTALMENTE: riportato al Foglio 26 del Comune di Serracapriola, in Ditta _____ proprietario per 1/1, specificatamente:

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categ.	Classe	Cons. vani	Rendita
26	226	6	P.T-1-2	A/3	2	7,5	€ 484,18

Diritto di abitazione in ragione di $\frac{1}{2}$ a favore del sig. _____ nato
a _____ il _____ ed $\frac{1}{2}$ a favore della sig.ra
_____ nata a _____;

Superficie commerciale

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
Primo Piano					
Soggiorno	32,40	39,40	1	39,40	Buone
Cucina	7,85	9,40	1	9,40	Buone
Ripostiglio	0,97	1,20	1	1,20	Buone
Disimpegno	4,40	7,85	1	7,85	Buone
Camera	10,70	12,95	1	12,95	Buone
Bagno	6,35	8,20	1	8,20	Buone
Vano scala	10,00	12,50	1	12,50	Buone
Balcone	4,76		0,25	1,19	Buone
Secondo Piano					
Camera	19,40	23,25	1	23,25	Buone
Camera	9,65	11,70	1	11,70	Buone
Bagno	6,35	8,20	1	8,20	Buone
Disimpegno	3,90	4,80	1	4,80	Buone
Terrazzo	9,50	1,60	0,25	2,90	Buone
Ripostiglio sottot.	13,15	16,30	0,50	8,15	Buone
Superficie commerciale totale				151,69 mq	

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750
Vedasi anche rilievo planimetrico cui all'allegato n. 17.

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni:</i>	in muratura;
<i>Struttura verticali:</i>	in muratura condizioni buone;
<i>Solai</i>	le strutture di copertura degli ambienti sono costituiti da solai piani in latero-cemento; la copertura è a falda inclinata e sovrastanti tegole in laterizio, condizioni buone;
<i>Pareti divisorie:</i>	in mattoni pieni in quanto muri maschi e mattoni forati dello spessore di cm.8, condizioni buone;
<i>Copertura edificio:</i>	copertura a falda in latero-cemento, condizioni buone;
<i>Facciata esterna:</i>	muratura piena rivestita alla base con piastrelle di gres, protetta in sommità con cornicione, in buono stato di manutenzione;
<i>Infissi esterni:</i>	finestre e porte-finestre costituite da infisso in alluminio e vetrocamera protetti da persiane in alluminio a due ante, condizioni buone;
<i>Infissi interni:</i>	legno tamburato di qualità ordinaria, stato di manutenzione buono;
<i>Pavimento:</i>	monocottura/ceramica di qualità ordinarie in buon stato di manutenzione;
<i>Porta d'ingresso:</i>	costituita da portoncino blindato ad un'anta, in buono stato di conservazione;
<i>Impianto elettrico:</i>	esistente con conduttori in rame a filo sfilabile, posti sottotraccia in tubazione di polivinile; tensione 220V in buon stato di manutenzione, conformità da dichiarare;
<i>Impianto idrico:</i>	esistente sottotraccia, alimentazione rete di distribuzione pubblica, tubi presumibilmente in pvc e ferro zincato;
<i>Impianto fognante:</i>	esistente sottotraccia, recapito collettore rete pubblica comunale, condizioni buone;
<i>Impianto termico:</i>	esistente sottotraccia, radiatori in alluminio, caldaia a tenuta stagna e tiraggio forzato, condizioni buone.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: Nessuna, l'immobile non fa parte di un condominio.

III.3a Stato di possesso degli immobili

Dalle indagini esperite il bene oggetto di stima risulta di proprietà assoluta e in possesso del debitore esecutato Sig. _____, come si evince da comunicazione rilasciata dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di San Severo (*Alleg.24: Richiesta documentazione e ritiro documentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di San Severo*).

III.4.a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

III.4.1.a Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
 1. Ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Finanziamento con atto a rogito del Dott. Matteo TORELLI di Sannicandro Garganico del 28 marzo 2006, Rep. N. 36596/11859, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Foggia – sezione staccata di Lucera in data in data 6 aprile 2006 ai nn. 2685 di R.G. e 467 di R.P. a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A.r.l. con sede in Milano, C.F. 00715120150, su entrambi gli immobili descritti sopra e contraddistinti come Lotto 1 e Lotto 2;
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale al coniuge:*
 1. Costituzione del Diritto di abitazione in ragione di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) a favore del sig. _____ nato a _____) il _____ C.F. _____ ed $\frac{1}{2}$ (un mezzo) a favore della sig.ra _____ nata a _____

_____ C.F. _____ contro il sig.
_____ che grava sull'immobile in Serracapriola alla
via Lombardia n. 5, nonché su una piccola area pertinenziale
contigua censita al Catasto Terreni al Foglio 26 p.lla 772 di
ha. 0.01.68, nascente da Verbale di Separazione
Consensuale con Assegnazione di Beni, di cui ad Atto
Giudiziario del Tribunale di Lucera in data 19 maggio 2010,
trascritto il giorno 8 novembre 2010 ai nn. 9135 di R.G. e
6717 di R.P.;

- *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***
- *Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***
- *Esistenza di usufrutto: **Nessuno***

III.4.2.a Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e
spese della procedura

- *Iscrizioni: **Nessuna***
- *Pignoramenti:*

1. Verbale di Pignoramento di Immobili, nascente da Atto
dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Apricena, in data 19
luglio 2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio
Pubblicità Immobiliare di Foggia – sezione staccata di Lucera
in data 4 ottobre 2011 ai nn. 8302 di R.G. e 6329 di R.P. a
favore della BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A.r.l.
con sede in Milano, C.F. 00715120150, su entrambi gli
immobili descritti sopra e contraddistinti come Lotto 1 e Lotto
2, contro il sig. _____. Per la cancellazione di
questa formalità presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari, sono necessari € 262,00;

- *Altri oneri: **Nessuno***

III.4.3.a Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

- *Conformità urbanistico edilizia*: sono presenti difformità edilizie interne sanabili, il costo è pari ad euro 516,00 per sanzione pecuniaria ed € 500,00 per spese tecniche;
- *Conformità catastale*: sono presenti difformità catastali in seguito alle difformità edilizie interne, risulta necessario aggiornare le schede catastali, con un costo pari ad € 50,00 per diritti ed € 300,00 per spese tecniche.

III.4.4.a ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile*: non sono presenti **€ 0,00**
- *Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia*: non sono presenti **€ 0,00**
- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia*: non sono presenti **€ 0,00**
- *Cause in corso*: **Nessuna oltre alla presente**

III.2b Descrizione analitica del LOTTO DI VENDITA N. 2

L'Immobile ad uso artigianale sito nel Comune di Serracapriola (FG), in via Lombardia civ. 1-3, risulta collocato al piano terra del fabbricato descritto al Lotto 1. Come è stato già detto, il fabbricato originario, risale probabilmente alla prima metà del secolo scorso, si componeva di un terraneo con annesso cielo edificabile. Successivamente, acquisito nel 1990 dal sig. _____, venne nel 1991 avviata la pratica per la sopraelevazione per costituire un fabbricato che avesse oltre al panificio ubicato al piano terra, anche l'abitazione al primo e secondo piano. No vi è nessun collegamento diretto tra l'abitazione e il panificio.

La facciata esterna presenta uno zoccolo di rivestimento in gres disposto in piastrelle a correre a cassero regolare di altezza mediamente pari a circa 80,0 cm. La sovrastante parte risulta trattate con tinteggiatura di

buona qualità di colore chiaro (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 1-2-3-4*).

Attualmente nell'immobile non viene esercitata l'attività di panificazione e vendita, ma viene usato dal proprietario come deposito, difatti sono visibili accatastamenti di merce per alimenti quali birra, farina ecc. (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 39-40*).

All'immobile si accede attraverso due ingressi principali posti su via Lombardia, rispettivamente il civ. 1 da l'accesso al locale cottura, ovvero l'ambiente più ampio che ospitava il forno ed il civ. 3 da accesso al locale vendita del pane caratterizzato da un controsoffitto. Internamente tra il locale vendita ed il locale cottura esiste un collegamento mediante apertura e porta. Continuando con la descrizione della distribuzione interna dell'immobile, il locale cottura risulta collegato al vano laboratorio per la lavorazione del pane, a seguire quest'ultimo si collega all'ambiente sotto scala usato come deposito e ai servizi igienici (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 39-40-41-42-43-44-45*).

Attualmente esistono ulteriori due accessi rappresentati dall'ingresso posto sul lato corto del fabbricato prospiciente Vico Lombardia e dall'ingresso ricavato sul lato posteriore del fabbricato. Gli infissi esterni sono costituiti da un portoncino di legno e vetro per l'ingresso al locale vendita, da portoncini in alluminio e vetro per l'ingresso al locale cottura. (*cf. Appendice A: Documentazione fotografica: foto nn. 1-4-6*).

La distribuzione interna dell'immobile, tiene conto dei muri pieni portanti, integrati con muri divisorii in laterizio forati e malta cementizia; le pareti e le volte sono trattate con intonaco al civile e tinteggiate con pittura del tipo a ducotone. Le pareti dei locali sono piastrellati per una altezza pari a circa 2,00 mt con ceramica ordinaria. I pavimenti sono costituiti da monocottura

disposti a correre (cfr. Appendice A: Documentazione fotografica: foto n. 42).

L'altezza utile pavimento-soffitto è di 3,58 mt. L'immobile risulta dotato dell'impianto elettrico non sottotraccia, dell'impianto idrico-fognante.

Dal punto di vista conservativo le condizioni generali dell'immobile sono buone.

CONFINI: proprietà CALLURO, salvo altri.

CATASTALMENTE: riportato al Foglio 26 del Comune di Serracapriola, in Ditta _____ proprietario per 1/1, specificatamente:

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categ.	Classe	Cons. vani	Rendita
26	226	5	P.T	C/3	3	59 mq	€ 252,91

Superficie commerciale

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
Locale cottura	31,10	38,30	1	38,30	Buone
Laboratorio	21,50	25,10	1	25,10	Buone
Locale vendita	8,20	10,75	1	10,75	Buone
Servizi igienici	1,80	3,10	1	3,10	Buone
Sottoscala	2,00	2,40	0,25	0,60	Buone

Superficie commerciale totale

77,85 mq

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750
Vedasi anche rilievo planimetrico cui all'allegato n. 17.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni: in muratura;

Struttura verticali: in muratura condizioni buone;

<i>Solai</i>	le strutture di copertura degli ambienti sono costituiti da solai in latero-cemento, condizioni buone;
<i>Pareti divisorie:</i>	in mattoni pieni in quanto muri maschi e mattoni forati dello spessore di cm.8, condizioni buone;
<i>Copertura edificio:</i>	copertura in latero-cemento a falda, condizioni buone;
<i>Facciata esterna:</i>	muratura piena rivestita alla base con piastrelle di gres, protetta in sommità con cornicione, in buono stato di manutenzione;
<i>Infissi esterni:</i>	finestra laboratorio da infisso in ferro e vetro a una anta, condizioni buone;
<i>Infissi interni:</i>	legno tamburato di qualità ordinaria, stato di manutenzione buono;
<i>Pavimento:</i>	monocottura/ceramica di qualità ordinarie in buon stato di manutenzione;
<i>Porta d'ingresso:</i>	costituita da porta in alluminio e vetro a una anta, mentre la porta di ingresso del locale vendita e costituita da un infisso in legno e vetro, tutto in buono stato di conservazione;
<i>Impianto elettrico:</i>	esistente con conduttori in rame a filo sfilabile, posti non sottotraccia in tubazione di polivinile; tensione in buon stato di manutenzione, conformità da dichiarare;
<i>Impianto idrico:</i>	esistente sottotraccia, alimentazione rete di distribuzione pubblica, tubi presumibilmente in pvc e ferro zincato;
<i>Impianto fognante:</i>	esistente sottotraccia, recapito collettore rete pubblica comunale, condizioni buone;
<i>Impianto termico:</i>	non esistente in quanto trattasi di un ex panificio dotato di forno alimentato a gasolio.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: Nessuna, l'immobile non fa parte di un condominio.

III.3b Stato di possesso degli immobili

Dalle indagini esperite il bene oggetto di stima risulta di proprietà assoluta e in possesso del debitore esecutato Sig. _____, come si evince da comunicazione rilasciata dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di San Severo (*Alleg.24: Richiesta documentazione e ritiro documentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di San Severo*).

III.4.b VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

III.4.1.b Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
 1. Ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Finanziamento con atto a rogito del Dott. Matteo TORELLI di Sannicandro Garganico del 28 marzo 2006, Rep. N. 36596/11859, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Foggia – sezione staccata di Lucera in data in data 6 aprile 2006 ai nn. 2685 di R.G. e 467 di R.P. a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A.r.l. con sede in Milano, C.F. 00715120150, su entrambi gli immobili descritti sopra e contraddistinti come Lotto 1 e Lotto 2;
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale al coniuge: **Nessuna***
- *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***
- *Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***
- *Esistenza di usufrutto: **Nessuno***

III.4.2.b Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- *Iscrizioni: **Nessuna***

- **Pignoramenti:**

1. Verbale di Pignoramento di Immobili, nascente da Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Apricena, in data 19 luglio 2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Foggia – sezione staccata di Lucera in data 4 ottobre 2011 ai nn. 8302 di R.G. e 6329 di R.P. a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A.r.l. con sede in Milano, C.F. 00715120150, su entrambi gli immobili descritti sopra e contraddistinti come Lotto 1 e Lotto 2, contro il sig. _____ . Per la cancellazione di questa formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono necessari € 262,00;

- **Altri oneri: Nessuno**

III.4.3.b Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

- *Conformità urbanistico edilizia:* non sono presenti difformità edilizie;
- *Conformità catastale:* non sono presenti difformità catastali.

III.4.4.b ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:* non sono presenti **€ 0,00**
- *Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:* non sono presenti **€ 0,00**
- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* non sono presenti **€ 0,00**
- *Cause in corso: Nessuna oltre alla presente*

III.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE

La stima del più probabile valore di mercato dei cespiti pignorati.

Diversi sono i parametri che intervengono nella valutazione di un bene.

Risulta utile ricordare che il valore per essere definito di mercato è necessario che rientri nei limiti imposti dalla ferrea legge economica della domanda e dell'offerta.

In altri termini, il valore stimato dovrà coincidere, nei limiti delle inevitabili approssimazioni, con la somma di danaro realizzabile nella libera contrattazione del bene cui il valore stesso si riferisce.

Nel nostro caso, cui il bene è un immobile urbano, bisogna fare alcune considerazioni.

Si dovrà tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli attuali prezzi del mercato corrente di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della presente relazione.

In generale per quanto concerne i fabbricati, i **Fattori Intrinseci** considerati sono: il grado di esposizione, la grandezza dei locali in rapporto all'uso cui sono destinati, la vetustà, l'estetica, lo stato di conservazione, l'estensione effettiva e gli eventuali interventi edilizi migliorativi intervenuti.

I **Fattori Estrinseci** considerati sono invece: la salubrità del luogo, la relativa distanza dal centro cittadino e dai servizi, il grado di urbanizzazione della zona interessata, infine la presenza di servizi pubblici e privati sulla zona.

Alla luce di tutte le considerazioni innanzi svolte, tra i numerosi metodi estimativi adottabili per la ricerca del più probabile valore di mercato, il sottoscritto considera il procedimento di *stima sintetico-comparativo* a questi bisogna aggiungere o sottrarre il valore derivante dalla valutazione dei fattori intrinseci ed estrinseci.

Tenuto conto anche che l'immobile risulta ubicato in zona "B/2" in zona semiperiferica rispetto al centro abitato, che il grado di urbanizzazione della zona risulta buono, la presenza di servizi, privati e commerciali.

Pertanto dalle ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, è emerso il valore venale degli immobili oggetto di stima riferito all'attualità ed al livello di commerciabilità consideratosi "buono" in virtù dei Fattori Intrinseci ed Estrinseci sopra descritti.

Il valore di seguito indicato è stato ricavato tenendo conto delle ultime compravendite effettuate in zona, delle ricerche seguite sulla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" condotte dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, delle Agenzie Immobiliari e Mediatori operati nel Comune di Serracapriola.

III.5.a LOTTO DI VENDITA N. 1:

Immobile ad uso abitazione sito nel Comune di Serracapriola (FG) alla via Lombardia civ. 5, censito in Catasto Fabbricati di Serracapriola al Foglio 26, p.lla 226, sub. 6, piano T-1-2., cat. A/3, classe 2, vani 7,5 - Rendita € 484,18, in Ditta _____ proprietario per 1/1; Diritto di abitazione in ragione di ½ a favore del sig. _____ nato a _____ il _____ ed ½ a favore della sig.ra _____ nata a _____;

Il bene nelle condizioni in cui trovasi esprime un valore di mercato come segue:

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo €
ABITAZIONE	151,69	€ 830,00	€ 125.902,70
VALORE TOTALE			€ 125.902,00

Valore della quota 1000/1000:..... € 125.902,00

Nella valutazione dell'immobile si dovrà tener conto del Diritto di abitazione in ragione di ½ a favore del sig. _____ nato il _____

_____ ed ½ a favore della sig.ra _____ nata _____.

Difatti il valore del Diritto di abitazione, dell'usufrutto, essendo una percentuale di quello della piena proprietà, rapportata alla sua durata, dovrà essere decurtato al valore della stima dell'immobile.

Si riporta di seguito un breve richiamo della normativa vigente concernente i criteri per il calcolo dell'usufrutto, del Diritto di abitazione. Tali criteri di calcolo, sono dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni), con applicazione dei coefficienti indicati in tabella allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

<Art. 14 D.Lgs. 346/1990 «La base imponibile, relativamente ai beni immobili compresi nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: [...] c) per i diritti di usufrutto, uso e abitazione, il valore determinato - norma dell'art. 17 sulla base di annualità pari all'importo ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale d'interesse»>.

*<Art. 17 D.Lgs. 346/1990 «La base imponibile, relativamente alle rendite e pensioni comprese nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: [...] c) il valore che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente applicabile, secondo il prospetto allegato al testo unico sull'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, in relazione all'età della persona alla cui morte essa deve cessare, se si tratta di rendita o pensione vitalizia [...]» **In sintesi il valore dell'usufrutto vitalizio/diritto di abitazione è così determinato:***

- a) moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse (determinando un valore assimilare ad una rendita annuale);*
- b) moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente di cui alla tabella allegata al DPR 131/1986 in modo da raggugliarlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto.*

Con Decreto del 22 dicembre 2011 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha adeguato i coefficienti per il calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di registro - seguito della modifica del tasso d'interesse legale dal 1,5% al 2,5% stabilita per Decreto Ministeriale 12 dicembre 2011 - in vigore dal 1° gennaio 2012.

Modalità di calcolo

I valori della nuda proprietà e del diritto di usufrutto, uso ed abitazione possono essere determinati con diverse considerazioni e modalità di calcolo. Appare doveroso sottolineare in questa sede, che diversi sono i risultati a seconda dei metodi adottati. Difatti alcuni, considerano il diritto di abitazione inferiore al diritto di usufrutto dal punto di vista del godimento su cosa altrui (non è cedibile, non è vendibile, ecc.), e di conseguenza lo valuta come una percentuale del valore del diritto di usufrutto che incide inevitabilmente sul valore della nuda proprietà.

Questa percentuale, che varia a seconda dei casi, a parere del sottoscritto, potrebbe probabilmente essere coerente se per qualsiasi ragione, causa o iniziativa, il Diritto di abitazione si estinguesse in un arco temporale breve, certo e conosciuto. Ma se non intervengono fattori interruttivi che pongono un limite alla durata del diritto in questione, quali la rinuncia volontaria del beneficiario, oppure l'indipendenza economica del figlio cui l'abitazione viene assegnata in sede di separazione dei

coniugi, si dovrà attendere fino alla morte del beneficiario per vedersi consolidare la piena proprietà del bene e l'estinzione del diritto di abitazione.

In questo modo, osservando la problematica da quest'ottica, considerata l'alea sottesa alla durata effettiva del diritto di abitazione, si può certamente considerare che la posizione giuridica ed oggettiva del nudo proprietario non varia e subisce le medesime limitazioni a prescindere che discenda dal sorgere di un diritto di usufrutto, ovvero da quello di abitazione.

Tale è la ragione per cui il diritto di abitazione, dal quale scaturisce il valore della nuda proprietà, ai fini del calcolo estimativo, dovrà tenere conto dei dettami legislativi, e potrà essere esattamente assimilato al diritto di usufrutto.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate il sottoscritto ha adottato il metodo di calcolo attraverso il quale il prodotto tra il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (2,50%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.

Si riporta di seguito le tabelle dei coefficienti per il calcolo della nuda proprietà e dell'usufrutto vitalizio, uso e abitazione in base all'anno di riferimento.

**VALORE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, USO E ABITAZIONE
E DELLE RENDITE – dal 1° gennaio 2012**

Età dell'usufruttuario o del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente	Valore usufrutto	Valore nuda proprietà
da 0 a 20	38	95	5
da 21 a 30	36	90	10
da 31 a 40	34	85	15
da 41 a 45	32	80	20
da 46 a 50	30	75	25
da 51 a 53	28	70	30
da 54 a 56	26	65	35
da 57 a 60	24	60	40
da 61 a 63	22	55	45
da 64 a 66	20	50	50
da 67 a 69	18	45	55
da 70 a 72	16	40	60
da 73 a 75	14	35	65
da 76 a 78	12	30	70
da 79 a 82	10	25	75
da 83 a 86	8	20	80
da 87 a 92	6	15	85
da 93 a 99	4	10	90

Valore della nuda proprietà

Considerato che il Diritto di abitazione risulta costituito in ragione di $\frac{1}{2}$ a favore del sig. _____ nato il _____ ed $\frac{1}{2}$ a favore della sig.ra _____ e conseguentemente del valore della nuda proprietà che costituirà il prezzo a base d'asta dell'immobile, il sottoscritto ritiene dover tener conto dell'età di entrambi i beneficiari, ovvero assegnando come valore della piena proprietà, ai fini del calcolo, il 50% ciascuno:

A) Valore della piena proprietà	€ 125.902,00/2=€ 62.951,00
Età del beneficiario	21 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	36
A1) Valore del Diritto di abitazione	€ 56.655,90
A2) Valore della nuda proprietà (50%)	€ 6.295,10

B) Valore della piena proprietà	€ 125.902,00/2=€ 62.951,00
Età del beneficiario	49 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	36
B1) Valore del Diritto di abitazione	€ 47.213,25
B2) Valore della nuda proprietà (50%)	€ 15.737,75

VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

A1) + B1) = € 56.655,90 + € 47.213,25= € 103.869,20

VALORE NUDA PROPRIETA'

A2) + B2) = € 6.295,10 + € 15.737,75= € 22.032,85

Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese relative a lavori di manutenzione,
ristrutturazione ed adeguamenti:Nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso:.....Nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni
d'uso: **Diritto di abitazione****€ 103.869,00**
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:Nessuna
Spese di cancellazione trascrizioni ed
iscrizioni a carico dell'acquirente:Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla
data della perizia:Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico

e/o catastale:..... € 1.366,00

Valore della nuda proprietà arrotondato.....**€ 22.032,00**

PREZZO BASE D'ASTA

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica

o catastale a carico della procedura:**€ 22.032,00**

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica

o catastale carico dell'acquirente: € 22.032,00 - € 1.366,00 = **€ 20.666,00**

III.5.b LOTTO DI VENDITA N. 2:

Immobile ad uso artigianale sito nel Comune di Serracapriola (FG) alla via Lombardia civ. 1-3, censito in Catasto Fabbricati di Serracapriola al Foglio 26, p.lla 226, sub. 5, piano T., cat. C/3, classe 3, consistenza 59,00 mq - Rendita € 252,91, in Ditta _____ proprietario per 1/1;

Il bene nelle condizioni in cui trovasi, esprime un valore di mercato come segue:

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo €
USO ARTIGIANALE	77,85 mq	€ 1.050,00	€ 81.742,50
VALORE TOTALE			€ 81.742,50

Valore della quota 1000/1000 arrotondato.....**€ 81.742,00**

Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese relative a lavori di manutenzione,
ristrutturazione ed adeguamenti:Nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso:.....Nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni
d'uso:Nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:Nessuna
Spese di cancellazione trascrizioni ed
iscrizioni a carico dell'acquirente:Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla
data della perizia:Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico
e/o catastale:..... Nessuna

PREZZO BASE D'ASTA€ 81.742,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica
o catastale a carico della procedura:0,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica
o catastale carico dell'acquirente:0,00

RIEPILOGO VALORE FINALE

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA N.1
Caso a) in cui gli oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura Valore = € 22.032,00
Caso b) gli oneri di regolarizzazione catastale siano lasciati a carico dell'acquirente Valore € 20.666,00

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA N.2 Valore = € 81.742,00

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiesto, ciò è quanto in fede e con serena obiettività rassegno in espletamento dell'incarico affidatomi, fiducioso di essermi reso utile alla giustizia.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, restando a Vostra completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione è depositata in un originale per il Tribunale costituita da tutti i documenti acquisiti per l'espletamento dell'incarico, e precisamente:

1. Documentazione Fotografica;
2. Fascicolo degli Allegati;

oltre ad una copia epurata delle generalità del debitore.

Torremaggiore, addì 13 settembre 2012

IL C.T.U.

Dott. Arch. Geremia COSTANTINO