



TRIBUNALE DI LUCERA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI N 204/11
Giudice dell'Esecuzione Dott. S. Antonucci

Perizia del C.T.U. Geom. Antonio Ariano D'Elia
C.so Gen.Torelli 34 71011 Apricena (FG)
Tel. 0882/641052 Cel. 3471300061 Fax 0882/643048
E-mail: arianoedel@gmail.com-antonio.arianodelia@geopec.it

Allegato 6a Perizia

IL C. T. U.



Geom. Antonio Ariano D'Elia

Procedimento Esecutivo N 204 del R. G. E. Anno 2011

******* TRIBUNALE DI LUCERA *******

Ill. mo G. E. Dott. Severino Antonucci

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

relativa al procedimento esecutivo **N 204/11 R. G. E.**

promosso da David Stefano contro .

INDICE DEI CAPITOLI

- 0 - Premessa
- 1 – Controlli e verifiche del bene pignorato;
- 2 – Individuazione e regolarità del bene pignorato;
- 3 – Fascicolo dei beni pignorati e formazione dei lotti.
- 4 – Allegati:
- 5 – Deposito della perizia originale con allegati;
- 6 – Deposito supporti informatici (CD);
- 7 – Verifica dell'inizio operazioni peritali nei 20 gg. dall'assunzione dell'incarico;
- 8 – Verifica del deposito della perizia tecnica 45 gg. prima della udienza;
- 9 – Attestazione di invio perizia alle parti.

0. PREMESSA

- Con convocazione telefonica della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lucera, il sottoscritto Geom. Antonio Ariano D'Elia, con studio professionale ad Apricena (FG) in C.so Gen. Torelli 34, era invitato a presentarsi presso la stessa il giorno 28 novembre 2011 alle ore 9,30 per l'affidamento di una Consulenza Tecnica d'Ufficio da parte del G. E. Dottor. Severino Antonucci.

- In tale data il sottoscritto, previo giuramento di rito, era nominato dal succitato Giudice C. T. U. per la Procedura esecutiva in oggetto, e gli erano stati posti i seguenti quesiti in appresso riportati:

1. CONTROLLI

1.a -la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire a un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori e 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 e al creditore procedente della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

2.a – all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2.b - all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, 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;

e 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;

2.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 sono 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 d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione,

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

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

3.b - 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);

3.c - indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

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

3.e - i vincoli e 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 e, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

a) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) e 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 usufrutto, tenendo conto della valutazione del bene;

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

- iscrizioni;
- pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;
- eventuali difformità urbanistico - edilizie;
- eventuali difformità catastali;

c) 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;

3.f - 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, del valore al mq e del 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 e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali 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 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 d'immobile abusivo stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi d'irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti, i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi d'immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);

3.g - 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 e 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 d’inizio operazioni peritali);

5 – DEPOSITI l’originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;

6 – DEPOSITI altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:

6a. File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l’epurazione, dell’intero testo delle generalità del debitore (indicaz.: Perizia);

6b. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz. Planim.);

6c. File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (**indicaz. Foto**);

7 – Fissi l’inizio formale delle operazioni nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro venti 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 gg. Prima dell’udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle 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 un’attestazione di aver proceduto a tali invii.

10 – INTERVENGA eventualmente all’udienza ex art. 569 c. p. c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 gg. 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 procedente 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 RR. II., l’Ufficio del Territorio, ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

12 – Sospenda le operazioni peritali in caso d’impossibilità di accedere all’immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del 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 del giudice **su ricorso della medesima parte**, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

14 – Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio dell’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

d'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 dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante senza titolo opponibile ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il C.T.U. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta di ingresso;

– Il Giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di euro 400,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore precedente.

Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto, dopo essere stato nominato C. T. U. dal succitato Giudice il giorno 28 novembre 2011, richiede una visura storica dell'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare e nota che l'Agenzia del Territorio di Foggia aveva apposto delle riserve "Atti di passaggi intermedi non esistenti" (all. 4g-A).

Il 29 novembre 2011 inviava tre raccomandate A.R. per il sopralluogo fissato il 16 dicembre 2011 alle ore 10,00 e informava le seguenti parti interessate (all. 4g-B) e precisamente :

- **all'Avv. Antonio Melillo con studio in Via Rovereto N 9 Lucera, racc. A. R. N 12677237055-4;**
- **all'Avv. Umberto Dentis con studio in Piazza Maria Teresa N 3 Torino, elettivamente domiciliato per la presente procedura c/o studio Avv. Antonio Melillo; racc. A. R. N**

primo piano e non un piano terra. Dopo diversi controlli ottenne la planimetria richiesta, l'impiegato gli riferiva che l'inconveniente riscontrato, dipendeva perché su di una stessa scheda erano stati accatastati erroneamente i due immobili (all.4g- E).

Il CTU, dopo aver esaminato gli atti e dopo aver trovato la planimetria catastale si recava, con largo anticipo, il giorno 16 dicembre 2011 accompagnato dall'Ing. Michele Di Maio, con l'incarico di testimone e di aiuto tecnico per i rilievi metrici, sul luogo stabilito per il sopralluogo fissato alle ore 10,00..Nessuno dei convocati era ad attenderlo in Via Galliano 60 del Comune di Torremaggiore (FG).

In tale attesa, faceva la ricognizione esterna dei luoghi, alcune fotografie e notava che il portoncino dell'immobile aveva l'anta sinistra divelta.

Dopo aver aspettato le parti per oltre mezz'ora senza esito e chiesto ai vicini se l'immobile era occupato, essendo stato informato che era libero entrava all'interno del compendio pignorato.

Faceva tutti i rilievi, gli accertamenti, le indagini, e acquisiva tutte le informazioni ritenute necessarie per l'espletamento dell'incarico ricevuto. Dal sopralluogo si è riscontrato dell'esistenza del 2°P, annesso al 1°P, ma non presente sull'accatastamento del 1940. (all.4g-F).

Il verbale di sopralluogo, il libretto delle misure ,composto da schizzi planimetrici quotati, sono allegati alla documentazione (all.4g-E).

Dopo la chiusura del verbale di sopralluogo, si recava nuovamente, presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Torremaggiore per sollecitare la documentazione prima richiesta, purtroppo senza esito, perché la persona incaricata della ricerca dei documenti non l'aveva ancora fatta, a causa di precedenti impegni urgenti che doveva eseguire.

Il 23 dicembre 2011 si faceva rilasciare dal Notaio Lorenzo Cassano copia dell'atto di compravendita tra Di Maso Fernando Antonio e la debitrice _____, perché non allegato al fascicolo (all.4g-H).

Lo stesso giorno andava all'Ufficio Demografico del Comune di Torremaggiore per cercare se la debitrice aveva altri fratelli o parenti e conoscere il loro indirizzo per sapere da loro l'eventuale nuovo domicilio, nel caso che la debitrice avesse traslocato dal precedente appartamento. Il CTU veniva in possesso dell'indirizzo di una sorella, ma un vicino della debitrice gli riferiva che però non stava in buoni rapporti per cui desistette di contattarla.

Il C.T.U. il giorno 29 dicembre si recava alla Conservatoria Immobiliare di Lucera e si faceva rilasciare copia autentica della denuncia di successione a favore di Di Maso Fernando Antonio, precedente proprietario della debitrice _____ (all. 4g-I), per allegare alla richiesta di correzione di alcuni dati presenti nella visura storica dell'immobile pignorato e di conoscere i motivi della riserva. Poi andava alla Cancelleria del Tribunale di Lucera per depositare una domanda al Giudice Dottor S. Antonucci per informarlo di alcune difformità riscontrate negli atti catastali, di essere autorizzato per lo scioglimento della riserva e per la necessaria presentazione degli accatastamenti dell'immobile a 1°-2°P pignorato e del piano terra, non oggetto di esecuzione immobiliare, perché il suo accesso indipendente da Via Galliano 62 era stato trasformato in finestra e quindi c'era un'unica entrata dal civico 60 per le due unità immobiliari (all.4g-L).

Lo stesso giorno, il sottoscritto dopo aver acquisito altri elementi, presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, si recava all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Torremaggiore e presentava un'altra richiesta, più dettagliata, fornendo i nomi dei vari proprietari che si erano succeduti e dei relativi archi temporali delle ricerche per verificare la regolarità

edilizia dell'immobile (all. 4g-M).

Il 30 dicembre 2011 andava all'Agenzia del Territorio di Foggia, competente per tale scioglimento di riserva, per richiedere le correzioni di alcuni errori e per annullare la riserva sulla visura catastale, allegando tutti gli atti in suo possesso, (il timbro riporta la data del giorno precedente perché non era stato aggiornato. (all.4g-N).

Il giorno 08 gennaio 2012 andava all'Agenzia del Territorio di Foggia per vedere se lo scioglimento della riserva era in lavorazione, l'addetto gli ripose che a breve avrebbe fatto le correzioni richieste, e inviato la comunicazione a mezzo posta. Il sottoscritto inoltre richiedeva il certificato storico dell'immobile, intestato a Pensato Maria, (all.4g-O) e d il Mod 5 di accertamento catastale mediante sopralluogo di un tecnico del catasto avvenuto nel 1944 (all.4g-P), da cui risultava l'esistenza di una scala che conduceva al "deposito" ossia all'attuale vano di sgombero, però ciò fu omesso nell'acatastamento del 1° P. nel 1940.

Tali dati furono molto utili per ricostruire i passaggi di tutti i proprietari che si erano succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e per controllare se il 2° P. era abusivo oppure no.

Il 16 gennaio 2012 riceve la risposta da parte dell'Agenzia del Territorio che le correzioni richieste erano state eseguite e annullata la riserva per il 1° e 2° Piano (all.4g-Q).

Il 17 gennaio 2012 l'Avv. Dentis, gentilmente inviava al CTU il certificato di residenza della debitrice (all.4g-R).

Si sollecita con raccomandata, AR del 17/01/2012 N 14480749497-3, l'Ufficio Tecnico di Torremaggiore, la ricerca degli atti e gli rispondono che avrebbero inviato la certificazione tramite raccomandata.

Il 18 gennaio 2012 fa richiesta di due visure storiche per l'immobile a 1°-2°P. pignorato e per l'altro a P.T., non oggetto di pignoramento, che comunque sarà accatastato per denuncia di variazione. Dai certificati catastali emerge che per l'immobile pignorato a 1°-2° P. l'Agenzia del Territorio ha annullato la riserva, mentre hanno dimenticato di fare lo stesso per il P.T., mentre il sottoscritto aveva fatto richiesta per entrambi gli immobili, per non avere successivi ostacoli nella fase di accatastamento (all.4g-S).

Il 25 gennaio 2012 riceve l'autorizzazione del Giudice Severino Dottor Antonucci per operare anche sul P.T., non oggetto di pignoramento ma che lo stato dei luoghi, costringeva a intervenire (all.4g-T).

In data 30 gennaio 2012 ritira la certificazione dell'Ufficio Urbanistico di Torremaggiore (all.4g-U).

Il 6 febbraio 2011, il CTU fa approvare le Denunce di variazioni catastali per il P.T. e per il 1°-2° P. (all.4g-V).

Il 9 febbraio 2012 presentava una lettera di reclamo alle Poste per la mancata rispedizione al mittente della raccomandata non ritirata dalla debitrice e lo stesso giorno gli perveniva l'avviso di ritirare detta raccomandata, rispedita al mittente (all.4g-W).

RISPOSTE AI QUESITI

1- CONTROLLI *la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione concernente le iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e riguardi tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire a un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa*

anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

Dopo aver analizzato tutta la documentazione presente nel fascicolo N 204/11, l'atto di compravendita del Notaio Cassano, la visura storica, il certificato storico catastale e le ispezioni ipocatastali-ipotecari, il sottoscritto verificava:

1.a – che c'è corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato;
2.b - che detta documentazione si riferisce a tutti i proprietari che Si sono succeduti nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento e precisamente si ha:

- **un accatastamento del 27/01/1940 in ditta Pensato Nicola fu Pietro, scheda N 19384988;**
- **l'immobile da Pensato Nicola passava alla figlia Pensato Maria fu Nicola ,in atti su Mod . 5 scheda N 1681 dal 14/06/1944 fino all'08/06/1978, data del decesso;**
- **l'immobile, per testamento, passava da Pensato Maria al coniuge Di Maso Emilio con denuncia di successione N 671 vol. 167 registrato alla Conservatoria Immobiliare al Registro Particolare N 356081/79, il pieno possesso del bene va dal l'08/06/1978 al 16/07/1982, data della morte;**
- **l'immobile è devoluto, per testamento, da Di Maso Emilio all'unico nipote ex fratre Di Maso Fernando Antonio, che ne detenne il possesso dal 16/07/1982, denuncia di successione N 25 vol. 172 registrato presso la Conservatoria Immobiliare 20/03/1984 Reg. Gen. N 2526 - Reg. Part. N 400456, fino al 15 gennaio 2003;**
- **l'immobile passava da Di Maso Fernando Antonio a _____ con atto del Notaio Lorenzo Cassano , Rep. N 113103 Raccolta N 25164 registrato a San Severo il 03/02/2003 N _____**

369/1T, proprietaria dal 15/01/2003 fino ad oggi.

3.b – *che la proprietà degli immobili sottoposti a pignoramento, formante un unico lotto (come si specificherà al punto successivo 2°),*

La proprietà dell'immobile appartiene al debitore _____, in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 e quindi è un bene personale.

2. *PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore e al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:*

Si è provveduto con l'invio di tre raccomandate A.R. al debitore e altre due agli Avvocati del creditore in data 29 novembre 2011.

2.a – *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo inserire nell'avviso di vendita;*

Dall'ispezione dell'immobile effettuato in data 16.12.2011 e dalla verifica della pianta catastale si riscontra che l'immobile oggetto di pignoramento posto nel Comune di Torremaggiore, è costituito da:

- n. 01 appartamento per civile abitazione posto al primo - secondo piano di Via Galliano N 60. Essendo il bene unico, s'identifica il compendio pignorato come un unico lotto A;

2.b - *all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, 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; e 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;

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico -Urbanistica del Comune di Torremaggiore, non risulta l'esistenza di alcun atto depositato presso tale ufficio e che comunque l'immobile alla Via Galliano 60-62 essendo stato costruito verso la fine del 1930, come si evince dalla planimetria realizzata nel 27 gennaio 1940, è antecedente ad ogni normativa in materia e prima della costituzione dell'archivio comunale nel 1954, per cui per consolidata prassi amministrativa la licenza di costruzione, nonché l'attestazione di agibilità è da intendersi implicitamente riconosciuta. (all.4g-V).

2.b.1 Abusivismo:

Per quanto riportato nel precedente punto, l'immobile non risulta abusivo ma è stata realizzata, in 2° piano, una tettoia abusiva in metallo con copertura in lamiera grecata che ricopre circa la metà del terrazzo. Tale opera, da informazioni date dai vicini, è stata fatta circa dieci anni fa da un inquilino del bene pignorato, non è sanabile con la sanatoria perché:

- **Dovrebbe rispettare le normative edilizie –urbanistiche all'epoca della realizzazione e quelle ora vigenti, mentre supera l'attuale indice di cubatura prescritto per detta zona;**
- **L'esistenza di una camera buia in 1° piano non rispetta la vigente normativa igienico-sanitaria e edilizia. Tale abuso è possibile sanare solo con un condono edilizio, che adesso non c'è.**

2.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;*

Dopo aver fatta la visura catastale aggiornata (all. 4g-A) ha confrontato i dati catastali dell'intestatario con quelli riportati nell'atto di pignoramento, verificandone l'esatta rispondenza.

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

3.a *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori e, 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;

-- Formazione del lotto:

Trattandosi di una casa indipendente formata da una sola unità abitativa, si considera il compendio oggetto del pignoramento come un unico lotto A.

-- Individuazione dei beni componenti il lotto:

Il lotto A in oggetto è costituito da un immobile classificato come abitazione di tipo economico compresa nella Zona Omogenea “B” del vigente P.R.G., facente parte degli Ambiti prevalentemente residenziali con tessuto urbano da riqualificare, ubicato nella zona semiperiferica del Comune di Torremaggiore, in Via Galliano N 60.

RIEPILOGO DELLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO

Immobile	Piano	Sup. Lorda (mq)	Sup. netta (mq)	Sup. balcone (S. utile mq)	Sup. terrazzo (S. utile mq)	Altezza vano (mq)
Appartamento	1°P	52,00	42,00*			3,30
Balcone	1°P	2,00		2,00		
Vano sgombero	2°P	16,00	12,00			2,85
Parte vano scala	2°P	7,00	4,00			2,85
Terrazzo	2°P	28,00			23,00	

con vano scala di Superficie utile mq 7,00. Superficie utile = mq (42,00 +12 +4,00)= mq 58. Superficie commerciale coperta = mq (52,00 + 16,00 +7,00)= mq 75,00. Superficie lorda balcone = mq 2,00; Superficie lorda terrazzo = mq 28,00.

I coefficienti da utilizzare nella stima per il calcolo della superficie ragguagliata, sono quelli utilizzati dal programma DOCFA dell’Agenzia del Territorio:

- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi ecc.)>> S. lorda al 100%;**
- Accessori indiretti comunicanti (soffitte, locali di sgombero, cantine ecc.) >> S. lorda al 50%;**

- **Balconi e terrazzi e simili comunicanti >> S. lorda fino a mq 25 al 30% e la restante S. lorda al 10%;**

-Confini:

Il fabbricato confina a Nord-Nord Ovest con Pasqualina Alessandra (p.lla 1700), a Nord Est con Via Galliano e a Sud- Sud Est con Giordano Rosa e Leccisotti Michele (p.lla 1698) salvo altri.

-- aree scoperte annesse all'immobile:

Non ci sono aree scoperte di pertinenza del bene oggetto di causa.

- Dati catastali (all. 4g-A):

Gli immobili sono censiti nel Comune di Torremaggiore (FG) in ditta:

nata a Torremaggiore il (C. F.),

proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni, con i seguenti dati, visura del 28/11/2011:

Unità Immobiliare	F.	Alleg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Consistenza Vani	R.C. €
Appartamento	94	D	1699	1*	A/4*	2*	1,5*	74,37*
Indirizzo		Via Galliano N 60, piano P1;						

*** Questi dati dopo l'accatamento per Denuncia di Variazione sono variati in: P.lla 1699 sub 5, Cat. A/3. Cl. 2, Vani 2, Superficie Catastale mq 77,00 calcolata dal programma Docfa, non considera la riduzione per vani bui, R.C. € 123,95. Piano T-1P-2P.**

3.b - 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; e 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), e 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);

3.b.1 descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto:

Il lotto A in oggetto è composto dalla seguente unità immobiliare posta a 1°-2° P., come da planimetrie allegate e altri elaborati per una migliore comprensione della situazione esistente (all.4g-G).

a) n. 01 appartamento per civile abitazione: posto al primo -secondo piano di Via Galliano N 60, avente ora accesso comune con il piano terra, in origine le due unità immobiliari avevano accessi indipendenti.

L'appartamento é composto dall'ingresso, letto, dalla cucina-pranzo, dal bagno e al

2° piano da un vano di sgombero, da cui si accede al terrazzo. Nell'insieme l'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa mq. 75,00, quella netta di circa mq. 58,00; l'altezza interna dei vani a 1° P é di circa m 3,30, mentre quella del 2° P di m 2,85.

L'appartamento ha un balcone a 1° P di mq 2,00 e un terrazzo a l 2° P. della superficie utile di circa mq 23,00. La scalinata di accesso al piano 1°P, della superficie di circa mq 7,00, è in pietra, mentre quella che porta in 2° P. è in graniglia di marmo mista a cemento.

L'immobile a 1°P nell'ingresso, letto, cucina-pranzo ha pavimenti in scaglie di marmo delle dimensioni di cm 40x40; mentre il bagno ha pavimenti in ceramica delle dimensioni di cm 30x30 e rivestito con piastrelle ceramiche di cm 25x33. Il 2° P ed. il terrazzo è pavimentato con marmette in scaglie di marmo delle dimensioni cm 25x25.

Le pareti e i soffitti sono pitturati a pennello. Gli infissi interni sono di legno massello quelli d'accesso al 1°P e 2°P, però sono datati mentre quello del bagno è in ottimo stato di conservazione. La porta é costituita da due ante incernierate con movimento a soffietto.

Gli infissi esterni a 1°-2° P. sono in pvc e imitano il legno così pure le rispettive persiane che hanno le alette mobili manovrate da rotelline, sono dotati di vetrocamera e sono in ottimo stato di conservazione, però essendo l'appartamento disabitato da diversi anni, tali infissi esterni necessitano pertanto di piccola manutenzione con pulizia dei meccanismi a manovella o controllo di alcuni di essi.

Il portoncino di legno massello ha delle modanature, era fino a un anno fa in ottimo stato di conservazione, purtroppo a causa di vandalismo ha l'anta sinistra divelta.

Quest'ultimo infisso esterno ha il lunotto soprastante con vetro decorato in stile Liberty di ottima fattura.

La ringhiera del balcone a 1° P. è in ferro battuto in buono stato di conservazione.

L'appartamento non ha l'impianto di riscaldamento centralizzato, ma è dotato dei seguenti impianti:

idrico/fognante, dell'impianto elettrico, citofonico tutti realizzati sottotraccia e allacciati alle pubbliche reti cittadine.

Le condizioni di manutenzione e di conservazione dell'immobile sono sufficienti, ad eccezione dell'intonaco delle pareti prospettanti sul terrazzo.

La dotazione dei servizi igienici è sufficiente:

I vani prospettanti su Via Galliano hanno una buona esposizione e pertanto sono ben illuminati e arieggiati, mentre quello retrostante a 1°Piano è buio, anche se riceve un po' di luce da un lucernario posto nell'angolo destro della parete prospiciente il terrazzo, dove in corrispondenza c'è una finestra a livello del pavimento.

RIEPILOGO CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO - 1°-2° Piano -

Sup. Lorda circa mq 75,00;

Sup. netta coperta circa mq 58,00;

Spinetta balcone mq 2,00;

Sup. utile terrazzo mq 23,00.

Gli immobili a PT non pignorato e quello a 1°-2° P. oggetto della presente esecuzione costituiva un tutt'uno, per cui gli impianti sono stati realizzati tenendo conto di ciò. Il P.T. era adibito a zona giorno mentre il 1°-2° P a zona notte .

IMPIANTI:

Imp. Elettrico sotto traccia la manutenzione è sufficiente e a norma, con centralina dotata di differenziale e interruttori automatici per linea luce e forza motrice, ora questo dispositivo é unico per il bene pignorato a 1°- 2°P. e per il P.T., non oggetto di esecuzione, pertanto si è previsto l'installazione di una centralina elettrica indipendente e altri lavori, la cui spesa è stata detratta dal valore dell'immobile.

Imp. Citofonico la manutenzione è buona;

Imp. Televisivo è predisposto sotto traccia ed è buono;

Imp. Idrico/fognario la manutenzione è buona;

Imp. Telefonico c'è solo la predisposizione dei tubi flessibili e sono incassate le cassette per inserire le prese telefoniche.

Imp. Termico centralizzato, è assente.

Non è stato possibile provare l'impianto elettrico e idrico perché sia l'Enel sia l'Acquedotto Pugliese hanno distaccato i contatori dalla rete di distribuzione.

3.b.2 *caratteristiche strutturali del lotto:*

L'appartamento, in oggetto, é costituito dal primo piano e dal secondo Piano.

La costruzione risale alla fine degli anni '30, ha le strutture portanti in muratura. La fondazione sottostante ai muri portanti ha una larghezza di circa 1 metro e lo scavo di fondazione è stato riempito fino al piano di sedime con conci di cava allettati con malta di calce. Le pareti di tamponamento in mattoni, la facciata su Via Galliano è intonacata e dipinta con pittura lavabile per esterni.

Le tramezzature interne fra le due camere a 1°P. sono del tipo in laterizi forati dello spessore di cm. 10, la parete che delimita la scala è di cm 20 sia al 1° sia al 2° P. La

parete esterna a 1° P. ha lo spessore di cm 45, mentre quella in 2° P. di cm 15.

La copertura è piana con solai dello spessore di circa cm 25 in latero cemento e travetti gettati in opera.

3.c indica altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

Il fabbricato essendo del tipo unifamiliare è da considerarsi indipendente, pertanto non ha dotazioni condominiali, dopo la vendita avrà in comune solo il pianerottolo d'accesso a piano terra.

3.d - *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, in altre parole dal debitore; 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;*

L'appartamento è disabitato, ha l'anta sinistra del portone divelta per cui l'immobile è incustodito e può essere oggetto di altri vandalismi e/o furti, di ciò si è fatta tempestiva comunicazione al Giudice per nominare un custode dell'Istituto di Vendita Giudiziaria.

3.e - *i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene:*

- per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

Dalle indagini svolte, si evince che il compendio pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

1. Iscrizione del 13.09.2011 – Registro Generale N 7672 Registro Particolare N 5773
Atto Giudiziario del 08/08/2011- Pubblico Ufficiale del Tribunale di Lucera
Repertorio N 621/2011 Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili
a favore di DAVID Stefano contro . Tutte le ricerche delle
ispezioni ipocatastali - ipotecari sono riprodotte in ordine cronologico nell'allegato
“4I”.

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico - Urbanistica del
Comune di Torremaggiore non ci sono atti di asservimento o di cessioni di cubatura.

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

L'immobile oggetto di pignoramento é un bene personale della debitrice, di cui ha la
piena proprietà, con quota 1/1 ed è intestato solo a lei, per cui non ci sono convenzioni
matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

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

Non ci sono pesi, limitazioni d'uso di alcun genere o altri oneri o obbligazioni.

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

iscrizioni;

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Dalle certificazioni allegate al fascicolo dell'esecuzione immobiliare, oltre all'atto di
pignoramento dell'attuale procedura, su domanda del sig. David Stefano

“trascrizione verbale di pignoramento immobili reg. gen. n.7672 reg. part. n. 5773 del 13.09.2011, non esistono alla data di tale perizia, altri pignoramenti d’immobili e/o trascrizioni pregiudizievoli da parte di altri creditori, così come già detto al punto 3e.

Dall’ispezione ipotecaria del 13/09/2011 a favore di _____ contro Di Maso Fernando Antonio ci sono i seguenti fabbricati in Comune di Torremaggiore F 94 P.Illa 1699 sub 2 Via Galliano 62 PT e F 94 P.Illa 1699 sub 1 Via Galliano 60 1°P. Reg. Gen.955 Reg. Part. 772 Atto Notaio Cassano Lorenzo del 15/01/2003 Rep. 113103. Registrato a San Severo il 03/02/2003 N 369/IT. Di Maso Fernando Antonio ha ereditato tali beni da Di Maso Emilio per testamento essendo unico nipote ex fratre. Denuncia di successione all’Ufficio del Registro di San Severo Den. N 25 Vol. 172; trascritta presso la Conservatoria RR. II. Reg. Gen. N 2526 Reg. Part. 400456 del 20/03/1984 contro Di Maso Emilio a favore di Di Maso Fernando Antonio.

Dall’ispezione ipotecaria del 29/09/2011 relativa agli ultimi venti anni prima dell’atto di pignoramento, precisamente dal 02/01/1982 al 13/09/2011 risulta:

Nota di trascrizione Reg. Particolare N 772 Registro Generale N 955 presentata il 28/01/2003 Atto Notarile Pubblico rogato il 15/01/2003 Pubblico Ufficiale Notaio Cassano Lorenzo Repertorio N 113103 Atto di compravendita di due fabbricati in Comune di Torremaggiore Foglio 94 Particella 1699 sub 1 e sub 2. A favore di _____ contro Di Maso Fernando Antonio.

Dall’ispezione ipotecaria del 29/09/2011 Trascrizione Reg. Gen. 7672 Reg. Part. 5773 per il fabbricato in Comune di Torremaggiore F 94 P.Illa 1699 sub 1 Via Galliano 60 a favore di David Stefano contro _____ del 13/09/2011 Pubblico Ufficiale

**Tribunale di LUCERA Rep. 621/2011 del 08/082011 Atto Esecutivo o Cautelare –
Verbale di Pignoramento immobile sito in Comune di Torremaggiore F 94 P.lla 1699
sub 1 Via Galliano 60.**

Difformità urbanistica – edilizie

**Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore, non
ci sono documenti agli atti da cui si possano riscontrare delle difformità urbanistiche
– edilizie dell'immobile, mentre la realizzazione della tettoia metallica sul terrazzo é
sicuramente abusiva.**

-difformità Catastali;

**Dalle indagini effettuate c'è una difformità catastale per il mancato accatastamento,
nel 1940, del 2° P con terrazzo che sarà annullato dal nuovo accatastamento.**

-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;*

**Trattandosi di un fabbricato indipendente unifamiliare non ci sono spese condominiali di tipo
ordinario, né straordinarie da sostenere, e neanche spese condominiali scadute e non pagate.**

- *eventuali cause in corso;*

Alla data odierna non ci sono altre cause in corso che riguardano il bene del lotto A.

**3.f - la valutazione separata di ciascun lotto, il valore finale del bene (lotto), prefigurando
le tre diverse ipotesi:**

- a) *in cui eventuali oneri di ordinamento urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura;*
- b) *ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di ordinamento urbanistico - catastale;*
- c) *ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*

Trattandosi di un fabbricato costruito in modo regolare ad eccezione di una tettoia metallica abusiva posta sul terrazzo, si detraranno le spese di rimozione della tettoia, il carico, lo scarico e quelle necessarie per i nuovi accatastamenti per variazione di consistenza per il 1°-2° P e del piano terra, che non è più indipendente come in origine, tali spese saranno decurtate dal valore del lotto.

3.f. - Valutazione del lotto:

Il valore di mercato dell'immobile è stato calcolato, considerando la legge della domanda e dell'offerta, la quale costituisce la norma fondamentale ai fini di una corretta ed equa valutazione. Pertanto, allo scopo di dare una giusta valutazione oggettiva, si sono fatte indagini presso agenzie di mediazione del mercato edilizio della città di Torremaggiore, al fine di comparare il bene in oggetto ad altri aventi caratteristiche, tipologia e ubicazione pressoché analoghe a quello della stima, che sono stati compravenduti negli ultimi sei mesi, per individuare il reale prezzo di vendita. Dalle indagini e ricerche svolte interpellando colleghi, imprenditori ed agenti immobiliari del posto, all'Agazia del Territorio è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, posti nel centro abitato, salvo modesti scarti e limitate oscillazioni, i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite effettuate, calcolati al lordo delle murature di pertinenza variano d un minimo di Euro 800,00 ad un massimo di

Euro 1.100,00 al mq. Per un appartamento. Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e di manutenzione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, la dotazione degli impianti (é sprovvisto di riscaldamento centralizzato), l'esistenza di licenze o autorizzazioni edilizie, ecc., ne consegue che il prezzo unitario di mercato per l'immobile in oggetto calcolato al lordo delle murature di pertinenza e sulla media dei prezzi rilevati sia di €/mq 800,00 per un appartamento in buono stato di conservazione e dotato d'impianto di riscaldamento centralizzato .

Piano	Vani princ./ Acces.ri indiretti comun.comunic./balconi-terrazzo	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie ragguagliata (mq)	Totale Superficie ragguagliata (mq)
Primo	Letto vano <u>buio</u>	16,00	33,	5,00	
Primo	Cucina Pranzo	36,00	100	36,00	
Primo	Balcone	2,00	30	0,60	
Secondo	Parte scala	7,00	100	7,00	
Secondo	Loc. sgombero	16,00	50	8,00	
Secondo	Terrazzo	23,00*	30	6,90	
Secondo	Sup. eccedente balc.+terrazzo= 30-(2+23*)= 30-25=5	5,00**	10	0,50	64,00
	Totale Sup. Lorda	105,00			

* La superficie del vano buio a 1° P si moltiplica per il coefficiente di ragguaglio di 0,33;

*La superficie da calcolare al 30% i primi mq 25,00 (balcone mq 2,00 + parte del terrazzo mq 23,00)= mq 25;

**La superficie eccedente del balcone + terrazzo (balcone 2,00+28,00)= mq 30,00 – mq 25,00= mq 5,00 si calcola al 10%;

Il valore di mercato per il lotto A in oggetto calcolato all'attualità (Febbraio 2012) e con uno stato conservativo normale è dato:

- Superficie ragguagliata mq 64,00;

Prezzo di mercato a mq = 800,00 €/mq.

Valore di mercato, con stato conservativo normale = mq 64,00 x 800,00 €/mq = € 51.200,00

A questo valore si devono sottrarre le seguenti spese per riportarlo allo stato di conservazione normale:

Descrizione spese da detrarre dal valore conservativo normale.	Importo €
Smontaggio portoncino esistente perché ha l'anta sinistra divelta, fornitura e montaggio di un nuovo portoncino di legno con serratura di sicurezza.	2.000,00
Descrizione spese da detrarre dal valore conservativo normale.	Importo €
Fornitura centralina elettrica indipendente, da quella del piano terra, con differenziale e interruttori automatici per linea luce e forza motrice, compresa assistenza muraria per l'incasso e allaccio alla rete elettrica interna dell'abitazione. Fornitura e posa in opera di cavi telefonici e prese e sistemazione di alcuni cavi elettrici	900,00
Fornitura contatore acqua, indipendente da quello dell'acquedotto pugliese in comune con il P.T., compreso il montaggio, l'assistenza muraria per l'incasso della tubazione compresi raccordi e altro collegamento della tubazione presa dal bagno per adeguare l'ambiente cucina a tale uso	600,00
Fornitura, montaggio d'impianto termico a metano, incasso tubazioni e compreso bruciatore, radiatori in ghisa e centralina con termostato e spese d'allacciamento al distributore di gas metano	3.500,00
Rimozione tettoia metallica abusiva, compreso lo smontaggio, il carico su camion e lo scarico a discarica autorizzata.	1300,00
Spicconatura e rifacimento intonaco pareti esterne sul terrazzo compresa la pitturazione.	1.000,00

Manutenzione manovelle aperture alette persiane	300,00
Accatastamenti: Per costituzione Bene Comune Non Censibile, pianerottolo scala a P. T. accesso in comune con l'immobile a 1°-2° P.; Denuncia di Variazione P.T. per modifica accesso dalla via in finestra e diversa sistemazione spazi interni; Denuncia di Variazione 1°-2°P. per mancato accatastamento del 2° P. finestra e diversa sistemazione spazi interni;	1.400,00
TOTALE SPESE A DETRARRE €	11.000,00

1) Valore di mercato dell'immobile Lotto A, nello stato attuale, = € (51.200,00 - 11.000,00)= € 40.200,00

2) Valore di rendita:

Fitto mensile presumibile 3,20 €/mq x64,00 mq = € 205,00

- Rendita Annuale Lorda (R. A. L.= € 205,00 x 12 = € 2.460,00

- Rendita Annuale Netta(R. A.N.) = Rendita Annuale Lorda – Spese padronali:

descrizione spese padronali da detrarre dalla Rendita annuale Lorda	Importo €
Quota integrazione, manutenzione e assicurazione 10% RAL	246
Quota sfitto e inesigibilità canone 2% RAL	49,2
Quota ammortamento, per diminuzione del valore nel tempo 4% RAL	98,40
Rendita catastale situazione attuale calcolata con il programma Docfa dell'Agenzia del Territorio R. C. = € 123,95	
IMU 2^ casa imponibile = € 123,95 x 105 x 1,60 = € 20.824,00 Aliquota 0,76% = 0,0076; Imposta = € 20.824,00 x 0,0076= €158,26	158,26
Imposta Irpef + addizionale Comune e Regione, metà spesa annuale di registrazione = 2460 x 0,85 x 27%+ (2460 x 0,02)/2 = 557,68 + 24,60 = € 589,17	589,17
TOTALE SPESE PADRONALI = €	1.141,03
Si arrotonda a € 1.141,00	

Rendita Annuale Netta R A N = Rendita Annuale Lorda – Spese

Padronali = € 2.460,00 – € 1.141,00 = € 1.319,00

Valore di Rendita = capitalizzazione R. A. N. = € 1.319,00 : 0,03 = € 43.966,67, si arrotonda a € 43.970,00.

3) Valore di costo:

Il valore di costruzione, si ottiene considerando i costi unitari rilevati nella zona, l'incidenza dei prezzi delle aree fabbricabili dipendenti dalla disponibilità e dalla morfologia del terreno (quantità di sbancamenti – sistemazioni esterne con muri contenimento), i materiali impiegati, la progettazione e i calcoli, gli oneri di urbanizzazione e quello del permesso di costruire.

Da ricerche condotte, sulla zona, sul costo di costruzione per immobili nuovi con finiture economiche (categorie A/4, A/3) si ha un costo unitario base di €/mq 600,00 che sarà corretto in base ad un fattore, risultante dai prodotti che tengano conto: della tipologia catastale, della demografia, dell'ubicazione urbana, della zona omogenea, del livello di piano, della vetustà e della conservazione.

Descrizione fattori correttivi	Coefficiente
Tipologia catastale: A/3	1,05
Demografia Città : da 10.001 sino a 50.000 abitanti	0,9
Ubicazione urbana : Centro edificato, non storico, fino a 20.000 ab.	1
Zona omogenea : B, semiperiferica per Comuni fino a 20.000 ab.	1,2
Livello di piano : 1° - 2° P	1

Descrizione fattori correttivi	Coefficiente
Vetustà : oltre 70 anni	0,7
Conservazione : quasi normale, richiede un po' di manutenzione, gli infissi esterni e quello del bagno sono ottimi, il portoncino ha l'anta sinistra divelta	0,93
Fattore Correttivo K (1,05x0,90x1,00x1,20x1,00x0,70x0,93)=	0,738

Costo unitario corretto = Costo unitario base x Fattore K 600,00 €/mq x 0,738 = 442,80€/mq si arrotonda a 443,00 €/mq

Il valore di costo = mq 64 x 443,00 €/mq = € 28.352,00 si arrotonda a € 28.350,00

Il valore cautelativo dell'immobile è dato dalla media dei tre valori di stima: (Valore di Mercato + Valore di Rendita + Valore di

Costo) : 3 = € (40.200,00 + 43.400,00 + 28.350,00): 3 = € 37.506,67 si arrotonda a € 37.500,00.

Valore lotto A: € 37.500,00 (EuroTrentasettemilacinquecento/00)

4 – Allegati alla Consulenza Tecnica D'Ufficio:

“4a” – *Ordinanza di nomina C.T.U.*;

“4b” – *Avviso inizio operazioni peritali (n. 03 raccomandate A. R.)*;

“4c” – *Verbale di sopralluogo in originale (n. 01 del 16/12/2011)*;

“4 d” – *Planimetrie Catastali redatte dal CTU (n. 03 planimetrie)*

(Elaborato planimetrico, Piano Terra–Interrato, Primo e Secondo Piano);

“4e” – *Rilievo planimetrico del lotto (n 02 planimetrie)*

(Piano Primo e Secondo);

“4f” – *Rilievo fotografico*

(Il rilievo fotografico è composto di 24 fotografie);

“4g” – *Documentazione Tecnica prodotta dal C.T. U.*

(N 22 documenti allegati);

“4h” – *Certificato di residenza.*

(n. 01 certificato di residenza)

“4i” – *Atto di compravendita prodotto dal C.T. U.*

(n 01 atto del Notaio Lorenzo Cassano);

“4l” – *-.Documentazione Ipocatastale - Ispezioni Ipotecari*

(N 07 ricerche Ipocatastali e Ispezioni Ipotecarie, prese dal fascicolo N 204/11);

– 5 – Data di deposito della perizia originale in Cancelleria

La presente relazione di Perizia Tecnica d’Ufficio in originale è stata depositata in Cancelleria in data 28 febbraio 2012.

6 – *Deposito 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);*

Le indicazioni di cui ai punti 6, 6a, 6b e 6c sono state tutte rispettate.

La presente perizia, le planimetrie e le foto, sono state copiate su un CD in triplice copia e depositati in Cancelleria.

7 – *Verifica d’inizio operazioni peritali entro 20. gg. dall’assunzione dell’incarico;*

Poiché l’affidamento dell’incarico è stato fatto in data 28 novembre 2011 (All. “4a”), e le operazioni peritali sono iniziate in data 16 dicembre 2011 (All. “4 b”), il presente quesito è stato rispettato.

8 – *Verifica del deposito 45 gg. prima dell'udienza.*

L'Udienza è stata fissata dal G. E. il giorno 16 aprile 2012, poiché il sottoscritto ha depositato sia la Relazione Tecnica d'Ufficio sia la Perizia Epurata, in formato cartaceo, in data 28 febbraio 2012 il presente quesito è stato rispettato.

9 – *Attestazione di invio perizia alle parti;*

(Ricevute invio perizia al creditore e al debitore (All. 9).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 36 pagine e di n. 22 documenti, prodotti dal CTU, in allegato oltre al rilievo fotografico, di aver assolto l'incarico ricevuto in maniera esaustiva con la massima precisione ed imparzialità, secondo scienza e coscienza.

Ringrazia la S.V.L. per la fiducia accordatagli e rimane disponibile per un eventuale chiarimento.

Il C.T.U.


