

TRIBUNALE DI LUCERA

UFFICIO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

MAGISTRATO: Chiar.ma Dr.ssa Giulia STANO, G.E.

^^^^^^

oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n. **229/2012** Reg.Gen.E.I.

GE CAPITAL SERVIZI FINANZIARI SPA c/ *****

^^^^^^^^^^

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

^^^^^^^^^^

Legenda:

1. PREMESSA.....	pag. 2
2. ATTIVITA' PERITALE.....	pag. 2
3.CRITERIO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI CESPITI ESECUTATI.....	pag. 3
4. RISPOSTA AI QUESITI.....	pag. 7
5. SINTESI CONCLUSIVA.....	pag. 21

1. PREMESSA

Con Ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, la sottoscritta Arch. Assunta Cutruzzolà, libero professionista, residente in Lucera con studio tecnico in via Giordano Bruno n.5, veniva nominata esperto nella procedura esecutiva di cui in oggetto.

La S.V.Ill.ma all'udienza del 26/03/2013, previo giuramento di rito, conferiva alla sottoscritta l'incarico giudiziale, affidando i quesiti di cui in atti.

2. ATTIVITA' PERITALE

La sottoscritta ha proceduto alle opportune ricerche presso i pubblici Uffici, al fine di accertare l'effettiva appartenenza dell'esecuto al debitore e quant'altro ritenuto opportuno per l'espletamento dell'incarico.

La scrivente si è recata presso il compendio pignorato (previa comunicazione inviata al debitore esecutato ***** a mezzo racc. a.r. n. 145522270693 del 04/04/2013 - servizio postale di Lucera Fraz. 26118 – Sez. 6, e Fax in data 03/04/2013 ore 19:05 trasmesso al legale del creditore procedente, Avv. Marco Turco, c/o Avv. Iolanda Immacolata Abate, Avv. Paolo Adriano, Avv. Emanuele Rossi viale Ferrovia n. 9, Lucera), per procedere alla ispezione del cespite pignorato. Le operazioni di sopralluogo ispettivo hanno avuto luogo il giorno

15/04/2013 ore 16,30 presso l'immobile esecutato in Poggio Imperiale, via Foggia civico 26, come da processo verbale di sopralluogo.

Nella circostanza sono comparsi, *****, debitrice esecutata, e ***** suo coniuge; nessuno è comparso per il creditore procedente. La sottoscritta ha dato, quindi, inizio alle operazioni peritali ispezionando l'immobile e procedendo al rilievo fotografico e quant'altro utile ai fini della istruttoria tecnica. La sottoscritta inoltre ha eseguito il rilievo metrico dettagliato della planimetria dell'immobile esecutato, atteso che non vi era piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi osservato e la planimetria catastale. Al termine si redigeva apposito processo verbale dell'attività svolta, che, dopo la sua lettura, veniva sottoscritto dagli intervenuti per conferma. Alle ore 17,50 le operazioni in loco si concludevano definitivamente.

Dopo aver acquisito tutte le informazioni anche presso i pubblici Uffici, l'attività peritale proseguiva presso lo studio della sottoscritta per la risposta ai quesiti del mandato affidatole.

3. CRITERIO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CESPITE ESECUTATO.

Il fabbricato urbano per civile abitazione, come appurato dalla sottoscritta nel corso del sopralluogo conoscitivo, risulta esente da quadri fessurativi di chiara apparenza, che possano indicare una sua

sofferenza statica, tale da incidere sulla normale sicurezza, normalmente esigibile, e quindi sulla sua fruibilità, con conseguente ricaduta negativa sul valore venale dello stesso. Il criterio, con cui sono state effettuate le stime nel caso specifico, è quello più appropriato così detto “metodo comparativo”, che consiste in genere nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l’immobile oggetto di stima.

Il procedimento si basa sulle informazioni attinte dalla consultazione della Banca dati dell’Agenzia del Territorio, che consentono di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili, in considerazione della ubicazione e della zona urbana nella quale sono inseriti, da adattare di volta in volta alle qualità costruttive, tipologiche e allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima. Quindi, da informazioni attinte dalla banca dati dell’Agenzia del Territorio (cfr. All.to), è emerso che il valore unitario dei fabbricati posti nell’abitato di Poggio Imperiale nella Zona C1, in cui è ubicato il cespite esecutato, risulta essere il seguente:

- abitazioni min. 470,00 €/mq. max. 670,00 €/mq.



FOTO 1: Comune di Poggio Imperiale; divisione in zone. Agenzia del Territorio.

Non si sono prese in considerazione, per ovvie ragioni, le valutazioni degli immobili ad uso commerciale e dei locali adibiti a parcheggio, poiché quello afferente alla procedura non ha vocazione in tal senso, per la carenza delle caratteristiche precipue distintive.

La pertinenza scoperta (balcone) è stata valutata nella misura di 1/3 del valore attribuito all'unità principale, cui serve.

Il valore innanzi riportato si riferisce ad immobili con finiture da considerare di tipo standard (da cantiere, non di lusso), in normale stato

di manutenzione conservativa ed assolutamente esenti da vizi strutturali, tali da incidere sulla statica degli stessi e, quindi, sulla loro fruizione, normalmente intesa. Naturalmente il detto valore è stato adeguato allo stato d'uso e alle condizioni del cespite esecutato, che sono scaturite dalla visita ispettiva in fase di sopralluogo.

Ai fini del computo della stima dell'immobile de quo, è stata considerata la sua superficie commerciale, vale a dire quella lorda (che tiene conto anche dello spessore dei muri perimetrali); in genere lo scarto tra la superficie netta e quella lorda è quantificabile nella misura 15-30 %, in relazione all'epoca e alla tipologia costruttiva (cls. armato, muratura portante).

Si allega, a questo riguardo, la documentazione probante riferita al secondo semestre dell'anno 2012 (ultima rilevazione statistica effettuata dall'Agenzia del Territorio), posta alla base della valutazione adottata dalla sottoscritta.

Quindi, in estrema sintesi, la sottoscritta ritiene assumere il seguente valore di stima, scaturito dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, tenuto conto dello stato d'uso e conservativo del cespite in esame. Più precisamente, per l'abitazione oggetto di procedura esecutiva si ritiene assumere un valore più alto rispetto a quello massimo del range, ad essa associato, in

considerazione della pregevolezza delle finiture, che devono intendersi particolari, e dello stato manutentivo e conservativo dell'immobile, rilevato in fase di sopralluogo, che certamente è da definire ottimo; (come da documentazione fotografica allegata).

Da cui:

Valore (abitazione)= 1.000,00 € /mq.

Valore (pertinenze)= €. 1/3 x 1000,00/mq.= €. 333,33/ mq.

4. RISPOSTA AI QUESITI

4.1_QUESITO n° 1

Dalla disamina dei documenti versati in atti dal creditore precedente si sono rilevati i seguenti certificati:

> n. 1 verbale di pignoramento immobiliare, contro il soggetto esecutato, trascritto a Lucera il 21/12/2012 ai nn. 9625/7858.

> n. 1 certificato ipotecario delle trascrizioni a favore e contro ******, debitore esecutato, del 24/12/2012 rilasciato dal Conservatoria di Lucera, , relativamente al seguente bene:

Catasto Fabbricati F. 14 p.lla 552 sub. 9;

> n. 1 certificato ipotecario delle trascrizioni a favore e contro Chiaromonte Ilda Concetta Lucia, dante causa, del 19/02/2013 rilasciato dal Conservatoria di Lucera, relativamente al seguente bene:

Catasto Fabbricati F. 14 p.lla 552 sub. 9;

> n. 1 certificato ipotecario delle trascrizioni a favore e contro Chiaromonte Dina, del 19/02/2013 rilasciato dal Conservatoria di Lucera, relativamente al seguente bene:

Catasto Fabbricati F. 14 p.lla 552 sub. 9;

> Atto di cessione di azienda tra “General Electric Capital Bank Sociedad Anonima” e “GE Capital Servizi Finanziari S.p.a” del 30/09/2009 nn. 91.521/16.715;

> Atto di c/v acquisito presso lo studio Notarile della Dott.ssa Orfina Scrocco, perché mancante nel fascicolo prodotto dal creditore precedente;

> certificazione catastale afferente al bene esecutato:

- n.1 certificato storico per immobile rilasciato dall’Ufficio Agenzia del Territorio di Foggia- Catasto fabbricati- in data 13/03/2013 n. CN0058782 relativo al F. 14 p.lla 552, sub. 9;

- n.1 certificato storico per immobile rilasciato dall’Ufficio Agenzia del Territorio di Foggia- Catasto fabbricati- in data 13/03/2013 n. CN0058786 relativo al F. 14 p.lla 552, sub. 2;

- n.1 certificato storico per immobile rilasciato dall’Ufficio Agenzia del Territorio di Foggia- Catasto fabbricati- in data 13/03/2013 n. CN0058787 relativo al F. 14 p.lla 552, sub. 3;

- n.1 certificato storico per immobile rilasciato dall'Ufficio Agenzia del Territorio di Foggia- Catasto fabbricati- in data 13/03/2013 n. CN0058788 relativo al F. 14 p.lla 552, sub. 4;
- n.1 certificato storico per immobile rilasciato dall'Ufficio Agenzia del Territorio di Foggia- Catasto fabbricati- in data 13/03/2013 n. CN0058789 relativo al F. 14 p.lla 552, sub. 5;
- n.1 certificato storico per immobile rilasciato dall'Ufficio Agenzia del Territorio di Foggia- Catasto fabbricati- in data 13/03/2013 n. CN0058791 relativo al F. 14 p.lla 552, sub. 6;
- n.1 estratto di mappa catastale afferente al bene esecutato rilasciato dall'Ufficio Agenzia del Territorio di Foggia in data 14/03/2013 n. T184124 relativo al F. 14 p.lla 552.
- n.1 planimetria catastale afferente al bene esecutato rilasciato dall'Ufficio Agenzia del Territorio di Foggia in data 13/03/2013 n. CN0058774 relativo al F. 14 p.lla 552 sub. 9.

Analisi

Dal riscontro tra quanto riportato nell'atto di vendita e quanto emerso dalle ispezioni eseguite dalla sottoscritta presso l'Ufficio della Conservatoria Immobiliare di Lucera ed il Catasto, non è emerso nulla, si è rilevata piena assonanza. Risulta, a tutto il 09/05/2013 (data di

ultima ispezione), che l'unità immobiliare esecutata, allibrata in catasto fabbricati del Comune di Poggio Imperiale con i seguenti identificativi:

F. 14 p.lla 552 sub. 9

è di proprietà del debitore esecutato:

- ***** – proprietaria 1/1.

Dallo studio della documentazione prodotta agli atti dal creditore precedente, relativa alle trascrizioni contro il debitore esecutato, si può asserire che la documentazione esistente in atti riguarda i proprietari della unità immobiliare esecutata e quelli che si sono succeduti nel ventennio precedente la data di registrazione del pignoramento (Lucera 21/12/2012 ai nn. 9625/7858).

Visto il lasso di tempo intercorso dalla data del pignoramento ad oggi, la sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire ulteriore ispezione ipotecaria per appurare l'esistenza di possibili trascrizioni contro il debitore.

La verifica ha dato esito negativo, infatti, dalla ispezione eseguita a Lucera in data 09/05/2013, non sono emerse circostanze tali da essere segnalate a codesto Ufficio, come risulta dalla documentazione alla presente allegata.

Cronistoria

Con atto di vendita per Notar Scrocco, Rep. 33470, in data 24/05/2002 a Lucera ai nn. 4118/5065, i dante causa Chiaromonte Ilda Concetta Lucia e Chiaromonte Dina, vendevano a *****:

- diritti pari alla quota 1/1, l'appartamento in primo piano sito in Poggio Imperiale alla via Foggia civico 26, allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio Imperiale al Foglio 14 p.lla 552 sub. 9 (cespite esecutato);
- diritti pari alla quota 1/2 , il garage in piano terra sito in Poggio Imperiale alla via Foggia civico 26/A, allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio Imperiale al F. 14 p.lla 552 sub.8 **(cespite non oggetto della presente esecuzione);**

Nell'atto di c/v si legge:

“la vendita è fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, comunione e servitù attiva e passiva”.

Inoltre veniva precisato:

*“che quanto venduto è loro pervenuto per successione legittima della madre
deceduta a Poggio Imperiale il con giusta
denuncia di successione registrata all'ufficio del Registro di San Severo il
20/07/1988 al n. 677 e successive integrative n. 1426 e n. 1623; e che il
fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del suddetto atto, è stato*

costruito in virtù del nulla osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Poggio Imperiale in data 07/08/1968.”

Si fa rilevare all'Ill.mo Giudice che dalla ispezione conoscitiva del cespite, eseguita in fase di sopralluogo, la sottoscritta ha appurato una difformità distributiva interna del manufatto edilizio eseguito certamente di scarsa rilevanza rispetto alla planimetria catastale depositata agli Uffici del Catasto di Foggia.

Pertanto la sottoscritta ha ritenuto procedere ad un rilievo metrico del bene pignorato, per verificarne la metratura e rappresentare quindi la corretta restituzione planimetrica. Il rilievo metrico è stato eseguito con l'ausilio di strumentazione laser e la restituzione grafica, operando mediante programma CAD vettoriale.



FOTO 2: Comune di Poggio Imperiale via Foggia, civico 26

Possesso

In merito allo stato di possesso del bene esecutato, si precisa che nel corso del sopralluogo ispettivo, la sottoscritta constatava che lo stesso era stabilmente occupato della debitrice ******, che ha consentito l'accesso all'immobile per l'espletamento dell'attività giudiziale.

Formalità pregiudizievoli afferenti al cespite esecutato

Nell'ultimo ventennio, il bene esecutato ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ❖ Ipotecaria volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Lucera in data 26/11/2002 ai nn. 1197/9883 a favore di Bancapulia s.p.a contro il debitore esecutato;
- ❖ Ipotecaria volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Lucera in data 10/01/2003 ai nn. 314/19 a favore di Bancapulia s.p.a contro il debitore esecutato;
- ❖ Ipotecaria volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Lucera in data 20/05/2006 ai nn. 3915/709 a favore di General Electric Capital Bank S.A. contro il debitore esecutato;
- ❖ Ipotecaria volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Lucera in data 16/02/2012 ai nn. 1361/110 a favore di General Electric Capital Bank S.A. contro il debitore esecutato;
- ❖ Verbale di pignoramento, trascritto a Lucera in data 21/12/2012 ai nn. 9625/7858 a favore di Gmeral Electric Capital Bank S.A. Servizi Finanziari S.p.a. contro il debitore esecutato.

4.2_QUESITO n° 2

FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO

La sottoscritta ritiene procedere alla formazione del seguente lotto unico, poiché il cespite esecutato non risulta razionalmente divisibile in quote funzionalmente fruibili.

4.2.1 LOTTO UNICO

Diritti di proprietà pari a 1/1 dell'intero.

- Abitazione di superficie totale di circa 181 mq. sita in Poggio Imperiale, via Foggia civico 26, al primo piano del fabbricato di cui fa parte.

L'immobile è censito in Catasto Urbano come segue:

F. n. 14 p.lla 552 sub 9 Cat. A/3

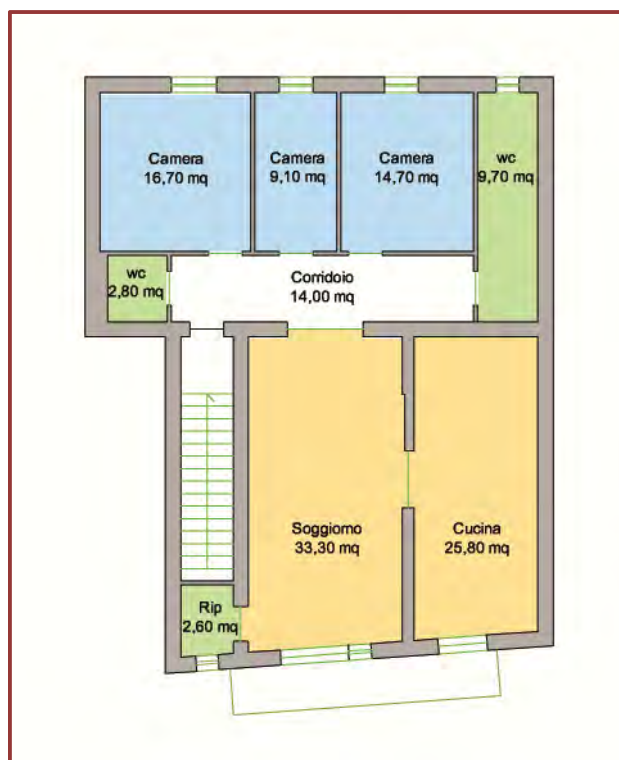


FOTO 3: Planimetria reale dell'immobile pignorato

Descrizione analitica dell'appartamento

L'unità abitativa impegna il primo piano dell'edificio di cui fa parte; il paramento prospettico stradale del fabbricato risulta in ottimo stato conservativo; la facciata prospettica su via Foggia è tinteggiata di colore chiaro e al P.T. è rivestita in conci di pietra; dal portoncino di ingresso si accede ad una scalinata a rampa unica, posta all'interno dell'edificio, essa è illuminata da una finestra e consente l'accesso all'appartamento.

L'abitazione è costituita da un lungo e luminoso corridoio distributivo, posto trasversalmente rispetto alla porta di ingresso, da esso, a destra si accede nella zona giorno, composta da ampio soggiorno e da spaziosa cucina, oltre ripostiglio; mentre a sinistra si accede in tre camere da letto

e in servizi igienici, uno dei quali, il più piccolo, è attualmente destinato a ripostiglio.

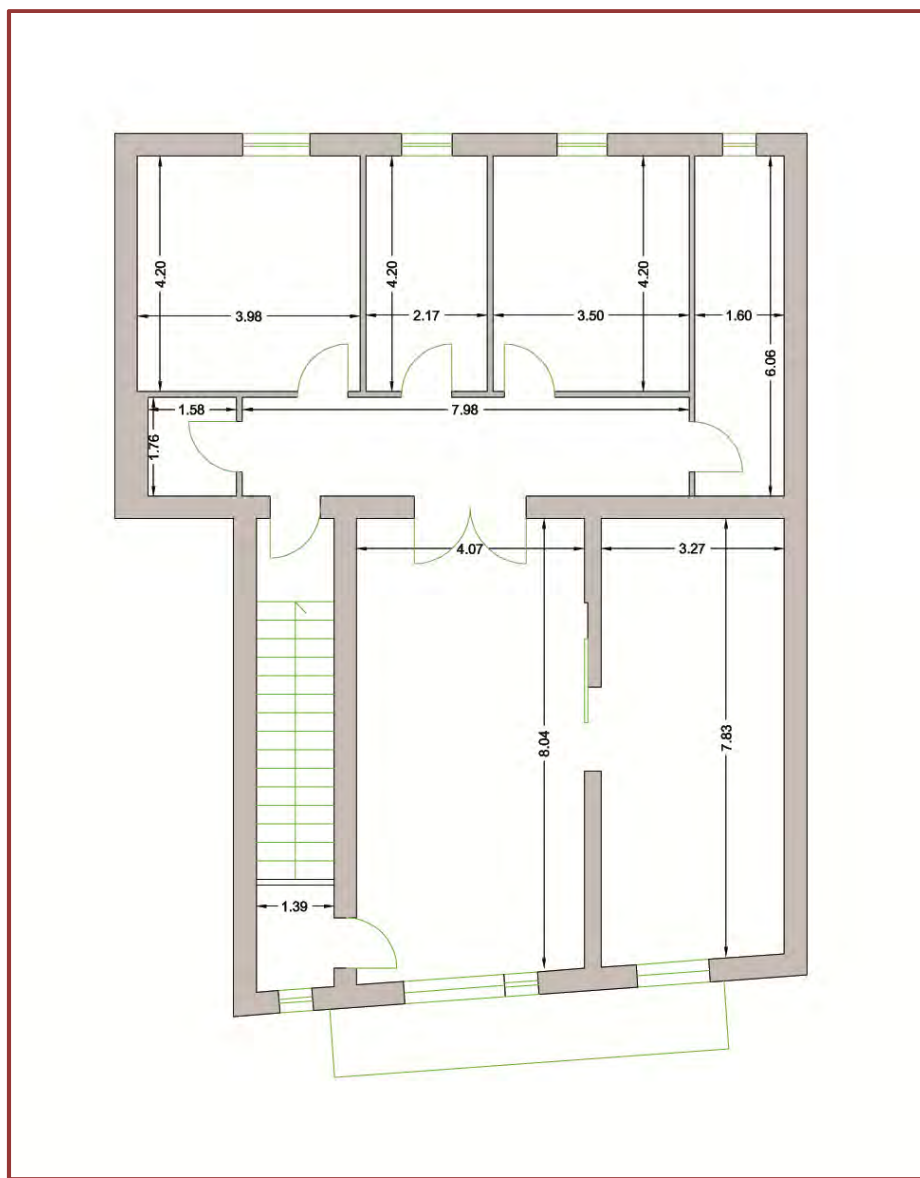


FOTO 4: Appartamento al primo piano: planimetria reale e quotata.

Gli ambienti, tutti di regolare quadratura, sono dotati di finestre che conferiscono all'appartamento luminosità; la distribuzione interna è

formata da muri divisorii intonacati al civile e tinteggiati di color chiaro, alcuni dei quali decorati con tessere cromate in vetro cemento.

I soffitti, anch'essi intonacati, sono bianchi ed impreziositi da decori artistici realizzati in gesso; la pavimentazione in piastrelle di monocottura, tipo cotto, ad esclusione dei servizi igienici, è unica in tutto l'appartamento e nella zona giorno formano disegni a semplice geometria, che conferiscono pregevolezza all'ambiente.

L'ampio soggiorno è illuminato da ampia porta/finestra che permette l'accesso sul balcone, prospettante su via principale; i serramenti esterni, di recente realizzazione sono in pvc (polivinilcloruro) di colore nero; l'ampia porta divisoria scorrevole, che separa l'ambiente cucina da quello del soggiorno, è in legno massello, come le restanti porte interne. L'unità abitativa è corredata di impianto elettrico ed idrico/fognante per la sua normale fruibilità.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici reali sono state estratte dal rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta nel corso della sua attività ispettiva dell'immobile esecutato. I calcoli e la restituzione grafica della planimetria sono stati effettuati operando mediante programma CAD vettoriale.

La consistenza rilevata del cespite esecutato risulta essere:

-Sup. netta.....= c.a 130 mq.

-Sup. lorda.....= c.a 172,00 mq.

-Sup. balcone.....= c.a. 9,00 mq.

-altezza interna.....= c.a. 2,90 mt.

Determinazione del valore

Alla stregua di quanto già innanzi rappresentato, si precisa che, per la determinazione del valore dell'immobile esecutato, la sottoscritta ritiene applicare un valore unitario maggiore rispetto a quello massimo di range emerso dalla consultazione della Banca dati dell'Agenzia del Territorio afferente a categoria residenziale, in quanto l'immobile abitativo, oggetto di procedura esecutiva, presenta elementi giustificativi che possono supportare l'incremento del valore unitario di stima, in considerazione della recente ristrutturazione e dell'ottimo stato manutentivo che da essa ne è derivato, nonché della pregevolezza delle finiture osservate che conferiscono valore aggiuntivo all'intero appartamento;

Determinazione del valore:

-abitazione:

superficie lorda totale 172 mq. x €. 1.000,00/mq. = €. 172.000,00

-pertinenza scoperta (balcone) valutato nella misura di 1/3 del valore attribuito all'unità principale cui serve:

superficie lorda totale 9,00 mq. x €. 333,33/mq= €. 2.999,97

Valore totale €. 174.999,97

Che arrotondato all'intero più prossimo diventa pari a **€. 175.000,00**

Il lotto confina con:

- Strada Comunale denominata via Foggia
- F.14 p.lla 552 sub. 7 intestata a Chiaromonte Ilda, proprietà per 1/2,
e Chiaromonte Dina, proprietà per 1/2
(cat. A/3, classe 2 e consistenza 6 vani)
- F. 14 p.lla 552 sub. 8 intestata a *****
(cat. C/6, classe 4 e consistenza 32 mq.)
- F. 14 p.lla 551 sub. 3 intestata a Giaco Filomena.

(Cfr. allegato)

5. SINTESI CONCLUSIVA

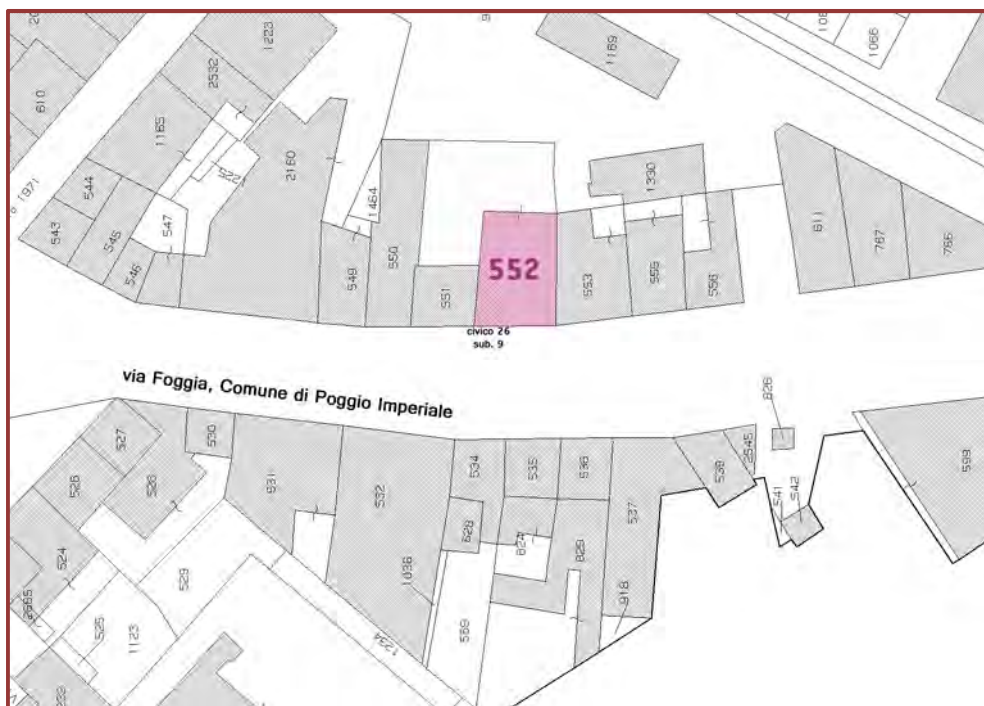


FOTO 5: Stralcio di mappa catastale.

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà 1/1.

Unità abitativa, facente parte di un fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in abitato di Poggio Imperiale, con accesso da via Foggia civico 26.

L'appartamento posto al primo piano, ha una superficie di ca. 181 mq. (ca. 172 mq. di abitazione e ca. 9 mq. di balcone).

Il lotto è censito in Catasto Urbano ai seguenti identificativi:

- F. 14 P.lla 552 sub. 9

Intestato ad *****, proprietà 1/1, categoria A/3.

Valore del Lotto Unico : €. 175.000,00.

* **Attenzione.** Come innanzi precisato, la planimetria dell'immobile esecutato, rispetto alla sua rappresentazione catastale, presenta alcune lievi differenze discostative di nessuna rilevanza, sanabili attraverso una semplice rettifica catastale.

La sottoscritta ritiene con la presente relazione di aver onorato l'incarico affidatole e delineato all'Ill.mo G.E. tutti i lumi tecnici per la chiara intelligibilità della questione posta alla nostra attenzione. Per altri utili dettagli, particolari, motivazioni, ragioni tecniche ed illustrazioni, si rimanda, per quanti abbiano interesse, alla antescritta relazione peritale ed agli allegati di corredo.

All.ti:

- ✓ elaborato fotografico
- ✓ verbali di sopralluogo
- ✓ estratto di mappa catastale
- ✓ visure catastali
- ✓ planimetrie catastali
- ✓ visure ipotecarie
- ✓ elaborato grafico, sezione orizzontale del cespite esecutato eseguito successivamente al rilievo metrico
- ✓ quotazioni immobiliari pubblicati dalla Agenzia del Territorio
- ✓ documentazione estratta in copia presso lo studio del notaio Orfina Scrocco
- ✓ attestazioni di avvenuta trasmissione della presente relazione al creditore precedente e al debitore esecutato
- ✓ supporti informatici

Lucera_____

Con molta considerazione della S.V. Ill.ma

Arch. Assunta Cutruzzolà
