

TRIBUNALE DI LUCERA

G.E. DOTT.SSA GIULIA STANO

Procedura Esecutiva n. 234/2012 promossa da

POZIELLO EVOLUZIONE LEGNO srl

Contro

XXXX XXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL CTU

Premessa.....	pag.3
Quesiti.....	pag.3
I. Controlli.....	pag.3
II. Provveda.....	pag.4
III. Rediga.....	pag.5
Atto di pignoramento immobiliare.....	pag.7
Operazioni peritali.....	pag.8
Risposte ai quesiti.....	pag.9
I. Controlli.....	pag.9
II. Provveda.....	pag.10
1. Formazione dei lotti.....	pag.10
2. Elencazione pratiche edilizie.....	pag.11
3. Attestato di prestazione energetica.....	pag.12
4. Identificazione catastale degli immobili.....	pag.12
5. Conformità delle planimetrie.....	pag.13
III. Rediga.....	pag.15
• Identificazione dei beni oggetti di stima.....	pag.16
• Descrizione analitica dei beni.....	pag.16
• Dotazioni condominiali.....	pag.18
• Stato di possesso degli immobili.....	pag.19
• Vincoli ed oneri giuridici.....	pag.19
• Valutazione del lotto unico.....	pag.20

TRIBUNALE DI LUCERA

Ill.mo Giudice Esecutore Dott.ssa Giulia STANO

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 234/12
promossa da Poziello Evoluzione Legno srl contro XXXXX

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Antonietta LECCESE, con studio in Torremaggiore (FG), via U. La Malfa n.244, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2507, in data 24.04.2013 veniva incaricato, con decreto di nomina del G.E. Dott.ssa Giulia Stano, di prestare la propria consulenza tecnica al fine della valutazione degli immobili oggetto della procedura in epigrafe per poter fissare il prezzo da porre a base d'asta.

Il sottoscritto, in data 30.05.2013, compariva dinanzi al G.E. Dott.ssa Giulia Stano per accettare l'incarico e prestare la formula di impegno, nel contempo veniva a conoscenza dei quesiti disposti dal giudice che qui di seguito si riportano:

QUESITI

- 1. **CONTROLLI** la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i, verificando a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti 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. **PROVEDA** *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:*

- 1. All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 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;*
- 3. Alla verifica della dotazione di attestato di qualificazione energetica ovvero di certificazione energetica e provveda all'allegazione della stessa ex art.6, comma 3 d.lgs. n.192/2005, come modificato dall'art. 2 d.lgs.n.311/2006; in mancanza, rediga certificazione energetica dell'immobile secondo gli indici di prestazione energetica previsti dal D.M. 26.06.2009 in forza dell'art.2 ter d. lgs. 192/2005 ed indichi le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina del risparmio energetico;*
- 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, previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa alla denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove*

mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del GE ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione;

5. *Alla verifica della conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi; all'indicazione, in caso di difformità, dei costi dell'adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi, evidenziando eventuali scostamenti tra i costi attuali a carico della procedura e i costi a carico dell'aggiudicatario a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento; all'adeguamento, in caso di difformità, delle planimetrie allo stato dei luoghi, previa specifica autorizzazione del g.e.;*

III. **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:

- *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 numero progressivo;*
- *La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza 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, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile;*
- *Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali;*
- *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione*

della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;

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

➤ *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;*
- *L'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene.*

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

- *Iscrizioni;*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *Eventuali difformità urbanistico-edilizie;*
- *Eventuali difformità catastali;*

➤ *Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;*
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Eventuali cause in corso.*

- *La valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima,*

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene, 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 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.R.P. 380/2001 (accertamento di conformità) mediante un rilascio di permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto;

- *Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle 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.*

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Con atto di pignoramento immobiliare del 26.11.2012 a firma dell'avv. Armando Felace, procuratore e difensore della società Poziello Evoluzione Legno s.r.l., atto trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 18.01.2013 (registro particolare n.

364, registro generale n. 467), si sottoponevano ad esecuzione forzata i diritti immobiliari di spettanza della sig.ra XXXXX sulle unità immobiliari site nel territorio del Comune di Apricena (FG), alla via Umberto Fraccacreta, così descritti:

- A. Opificio ad uso falegnameria a piano terra, di lordi mq 214, con sottostante cantina di lordi mq 50,50 e sovrastante ammezzato di lordi mq 54,40, riportati in catasto al Fg. 21, particella 352 sub 1, via Umberto Fraccacreta;
- B. Locale a piano terra, ad uso box, di lordi mq 23,30, riportato in catasto al Fg. 21, particella 352 sub. 2, via Umberto Fraccacreta;

Il suolo su cui sorgono gli immobili è pervenuto con atto per notar Francesco Tardio del 02.02.1976, trascritto a Lucera il 25.02.1976 ai nn. 334103/1359 (registro generale n.1359 e registro particolare n. 334103).

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 18.06.2013 alle ore 10,00, così come stabilito e comunicato sia alla debitrice che al creditore con raccomandate A.R. del 07.06.2013 (*allegato n.1*), il sottoscritto CTU, Ing. Antonietta Leccese, si recava presso gli immobili oggetto di procedura per dare avvio alle operazioni peritali. Sul posto, dopo aver invano atteso, non si presentò nessuno, al che il sottoscritto, dopo esser riuscita ad ottenerne il recapito telefonico, contattò telefonicamente il figlio della sig.ra XXXXX, il sig. XXXXX, il quale si diceva ignaro dell'appuntamento, non avendo difatti ritirato la raccomandata presso gli uffici postali, e riteneva opportuno doverne parlare con il proprio legale, l'avv. XXXXX, con il quale si concordò più tardi una data in cui espletare il sopralluogo, cosa che avvenne quindi il giorno 24.06.2013 alle ore 19.00.

In tale data presenziarono alle operazioni peritali i soli sig.ri XXXXX e XXXXXX, rispettivamente figlio e coniuge della sig. XXXXX, i quali hanno quindi assistito alle

fasi di rilievo metrico e fotografico dei luoghi effettuate dal CTU, con l'ausilio del suo collaboratore, l'ing. Nicola Lommano, ed, edotti in ogni sua parte, hanno firmato il verbale di sopralluogo peritale (*allegato n.2*) nel quale hanno rilevato di non avere nessuna dichiarazione da mettere a verbale ed al contempo si sono resi disponibili a fornire al sottoscritto la documentazione inerente la sanatoria dei luoghi, cosa che però poi non accadde dacché si trattava di materiale non in loro possesso, come dichiarato telefonicamente dal sig. XXXXX.

RISPOSTE AI QUESITI

I. CONTROLLI

Dal controllo della documentazione ipotecaria e catastale prodotta dal creditore precedente è emerso che essa riguarda i beni pignorati ed è relativa al ventennio anteriore alla trascrizione degli atti di pignoramento; è da rilevare che non ci sono precedenti proprietari dacché gli immobili sono stati edificati dopo la compravendita dei terreni su cui insistono, compravendita avvenuta il 02.02.1976 mentre gli immobili sono stati abusivamente edificati in seguito nel corso del 1976, e poi sanati nel 2001.

Dalla documentazione ipotecaria prodotta è emersa la seguente unica trascrizione:

- 1)Trascrizione del 18.01.2013 (registro particolare 364, registro generale 467, Pubblico Ufficiale *TRIBUNALE DI LUCERA*, repertorio 1418 del 26.11.2012) ***ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;***

Il sottoscritto ha inoltre accertato che le proprietà appartengono entrambe alla debitrice esecutata, ciascuno per la quota pari al 100%.

II. PROVVEDA

1. FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- A. Opificio ad uso falegnameria in Apricena (FG), alla via U. Fraccacreta, piano cantina, piano terra e piano ammezzato, censito al NCEU al Foglio 21, particella 352, subalterno 1, Cat. D/1;
- B. Locale ad uso box in Apricena (FG), alla via U. Fraccacreta, piano terra, censito al NCEU al Foglio 21, particella 352, subalterno 2, Cat. C/6, Consistenza mq 20;

Tenendo conto delle caratteristiche degli immobili pignorati, collegati internamente mediante una porta di accesso, il sottoscritto CTU ritiene opportuna la vendita del cespite in un **LOTTO UNICO** del quale, in appresso, si riporta una sintetica descrizione analitica:

LOTTO UNICO composto da:

- A. Opificio ad uso falegnameria con accessi da via U. Fraccacreta, posto essenzialmente al piano terra, ma con sottostante cantina e sovrastante piano ammezzato ad uso ufficio, ubicato in una zona E del Comune di Apricena;
- B. Box con accesso da via Fraccacreta, posto al piano terra in aderenza ad un opificio artigianale con cui è collegato tramite porta interna, ubicato in una zona E del Comune di Apricena.

Gli immobili appartengono al medesimo opificio artigianale di vecchia costruzione che si sviluppa essenzialmente su unico livello al piano terra, ma che presenta una porzione interrata adibita a cantina e una parte ammezzata adibita a locali ufficio.

La zona in cui detto edificio è posizionato, ad nord-ovest del centro abitato del comune di Apricena (FG), è una zona periferica confinante con terreni agricoli; essi

sorgono precisamente lungo un tratto di strada, neppure asfaltato, che è un prolungamento della via Fraccacreta, oltre l'intersezione con la via Lombardi; la zona è una zona servita da servizi pubblici e di quartiere. Lo stato di conservazione generale degli immobili è mediocre.

2. ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Apricena, dopo presentazione di ufficiale richiesta (protocollo n. 13049 del 05.08.2013), il sottoscritto CTU reperiva la cartella contenente la documentazione relativa alla concessione in sanatoria dell'edificio cui appartengono gli immobili oggetto di procedura (occorre precisare che la domanda di concessione in sanatoria fu presentata dal coniuge dell'esecutata, di qui la difficoltà a reperire detta documentazione presso gli uffici comunali); di seguito si riporta un elenco dettagliato dei documenti reperiti:

- Concessione Edilizia a Sanatoria n.58 del 19.06.2001;
- Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n. 201 del 31.08.2001;
- Pratica di condono edilizio n.210 completa di:
 - Documentazione fotografica;
 - Perizia riguardante le dimensioni del fabbricato;
 - Certificato di idoneità statica del fabbricato;
 - Relazione tecnica;
 - Elaborato grafico.

Parte di questa documentazione è allegata alla presente perizia (*allegato n.3*).

Quindi gli immobili furono costruiti abusivamente nel 1976, subito dopo l'acquisto del terreno da parte della sig.ra XXXXX; in seguito, nel 1986, il sig. XXXXX, marito della sig.ra XXXXX, presentò, presso il Comune di Apricena, domanda per concessione in sanatoria (prot. n. 2883 del 01.04.1986) ai sensi della legge n. 47 del 28.02.1985; solo dopo molti anni, nel 2001 il Comune di Apricena rilascia la concessione edilizia

a sanatoria (concessione n.58 del 19.06.2001) e la successiva agibilità con autorizzazione di abitabilità e agibilità del 31.08.2001.

3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per gli immobili oggetto di perizia non esiste alcun attestato di prestazione energetica per cui il sottoscritto CTU ha provveduto a redigerne uno che si allega alla presente completo di relazione tecnica (*allegato n.4*).

Premettendo che nell'edificio artigianale è installato l'impianto di riscaldamento solo nel piano ammezzato adibito ad ufficio, si è provveduto quindi a redigere l'attestato di prestazione energetica solo relativamente a detto piano, così come prevede la norma, con il risultato di avere la porzione di immobile in classe "G"; dovendo quindi provvedere, così come richiesto dal giudice, a calcolare le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina di risparmio energetico, si è provveduto a farlo limitatamente alla porzione di immobile lecito secondo il progetto in sanatoria, considerando quindi uno stato futuro in cui si esclude la superficie di immobile non autorizzata - così come si precisa di seguito al punto 5 - con il risultato di ottenere una porzione di immobile in classe energetica "B" con una spesa di circa 7.000 €, cifra con la quale realizzare l'isolamento a cappotto sia sulle pareti che sui due solai (all'estradosso del solaio di copertura e all'intradosso del solaio intermedio), e con la quale sostituire gli infissi esterni.

Si allega l'attestato di prestazione energetica dell'immobile adeguato alla disciplina del risparmio energetico, ai sensi del D.Lgs 192/2005 e s.m.i. completo anch'esso di relazione tecnica (*allegato n.5*).

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati nel Comune di Apricena, essi sono costituiti da:

- A. Opificio ad uso falegnameria con accessi da via U. Fraccacreta, posto essenzialmente al piano terra, ma con sottostante cantina e sovrastante

piano ammezzato ad uso ufficio, ubicato in una zona E del Comune di Apricena;

CATASTALMENTE: censito al Catasto Fabbricati del Comune di Apricena, Foglio 21, particella 352, subalterno 1, piano terra e piano sotterraneo, Categoria D/1, Rendita 3.150,39 €;

B. Box con accesso da via Fraccacreta, posto al piano terra di un opificio artigianale con cui è collegato tramite porta interna, ubicato in una zona E del Comune di Apricena.

CATASTALMENTE: censito al Catasto Fabbricati del Comune di Apricena, Foglio 21, particella 352, subalterno 2, piano terra, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, Rendita 97,09 €;

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono pienamente alle risultanze catastali degli immobili, mentre lo stato dei luoghi non corrisponde pienamente alle planimetrie catastali per i motivi detti innanzi. (*allegato n.6*).

5. CONFORMITA' DELLE PLANIMETRIE

Come detto innanzi, gli immobili risultano regolarmente sanati, ma dall'analisi delle planimetrie, sia quelle catastali che quelle allegate alla domanda di sanatoria, reperite presso lo stesso ufficio tecnico comunale (*allegato n.3*), il sottoscritto CTU ha riscontrato delle incongruenze con lo stato dei luoghi soprattutto relativamente al piano ammezzato della falegnameria; difatti detto piano risulta di dimensioni molto più estese rispetto a quelle autorizzate, dal momento che dalle planimetrie risulta che l'ufficio del piano ammezzato doveva avere un'estensione di 16,70 mq mentre sono stati realizzati due locali ufficio oltre bagno e antibagno per un totale di 44,50 mq, quindi realizzando abusivamente 27,80 mq in più per i quali non è stata richiesta sanatoria.

Anche la distribuzione interna al piano terra è difforme dalle planimetrie, difatti dallo stato dei luoghi risulta la presenza di un piccolo ingresso dalla porta di accesso al locale falegnameria, ingresso da cui parte la scala per l'accesso al

piano ammezzato, scala che invece dalle planimetrie si sarebbe dovuto realizzare nel locale antibagno, inoltre manca un divisorio che divida il vano verniciatura dal locale deposito risultando quindi i due locali un ambiente unico adibito a verniciatura dove, infine, è presente una porta di collegamento con l'attiguo box, porta che non risulta dalle planimetrie, mentre risulta murata l'ampia apertura verso l'esterno.

Si vuole qui precisare che non è stato possibile accedere al livello interrato a causa della presenza sulla botola di accesso di pesanti scaffalature che non ne consentono l'ingresso; in questo caso la conformità tra le planimetrie e lo stato dei luoghi è stato confermato dai sig.ri XXXXX.

Tra le difformità rilevate la più grave è quella relativa alla maggior superficie del piano ammezzato; tale difformità non è attualmente sanabile in quanto i locali risultano avere un'altezza interna (1.80 m) molto inferiore ai minimi consentiti per legge, ragion per cui occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi coerentemente alla concessione edilizia in sanatoria.

Le opere necessarie per ripristinare lo stato dei luoghi coerentemente al progetto autorizzato (*allegato n.3*) sono:

- ridimensionare il piano ammezzato, costruendo dei muri divisorii che delimitino l'unico locale ufficio previsto nel progetto e al contempo demolendo i tramezzi non autorizzati;
- spostare la scala d'accesso a detto piano lì dove previsto progettualmente;
- eliminare il piccolo vano ingresso al locale falegnameria;
- realizzare il tramezzo divisorio tra i locali verniciatura e deposito;
- chiudere la porta interna di collegamento con il box e riaprire l'apertura verso l'esterno.

Le spese necessarie per detto intervento di ripristino si quantificano in circa 3.000 €.

Solo operando dette modifiche gli immobili risulteranno pienamente regolari sia sotto il profilo edilizio, sia sotto il profilo catastale.

III. **REDIGA**

I beni oggetto di stima e costituenti il LOTTO UNICO, di cui si è già motivata la formazione, fanno parte del medesimo edificio artigianale di cui si adduce una sintetica descrizione:

DESCRIZIONE EDIFICIO

Si tratta di un edificio con finalità artigianali costruito sul finire degli anni settanta; esso si sviluppa totalmente al livello del piano terra, fuorché per una piccola porzione interrata ed una ammezzata. L'edificio confina su due lati (sud ed ovest) con terreni agricoli, sul lato est con la strada denominata via Fraccacreta, ed infine confina a nord con un altro edificio di altrui proprietà posto in aderenza al box.

Le strutture portanti sono miste in muratura e cemento armato con fondazioni in calcestruzzo cementizio, i muri esterni portanti sono in blocchi cementizi, la copertura è piana con solai in latero cemento con travetti in c.a.p. prefabbricati ed elementi in laterizio, i tramezzi interni sono in mattoni forati, i pavimenti in battuto di cemento nell'area della falegnameria, mentre sono presenti pavimenti ceramici nelle zone degli uffici, nei bagni e nel box; gli intonaci sono in malta fine di cemento del tipo civile, le porte interne sono in legno mentre quelle esterne sono in lamiera di ferro; sono presenti gli impianti di acqua e fogna, l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento solo nella zona degli uffici, un impianto antintrusione e due condizionatori con split posti nei locali uffici e nel locale verniciatura al piano terra, sono inoltre presenti altri impianti specifici per l'attività di falegnameria che si svolge al suo interno.

L'edificio nel complesso si presenta in condizioni mediocri, esso necessita di interventi di manutenzione ordinaria volti a migliorarne l'aspetto.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

- A. Opificio ad uso falegnameria con accessi da via U. Fraccacreta. (*Allegato n. 7*)

Gli identificativi catastali dell'opificio sono: Catasto Fabbricati del Comune di Apricena, Foglio 21, particella 352, subalterno 1, piano terra e piano sotterraneo, Categoria D/1, Rendita 3.150,39 €.

Esso confina a nord con il box della medesima proprietà, a sud ed a ovest con terreni agricoli di altrui proprietà, ad est con la strada denominata via Fraccacreta.

- B. Box con accesso da via U. Fraccacreta. (*Allegato n.8*)

Gli identificativi catastali del box sono: Catasto Fabbricati del Comune di Apricena, Foglio 21, particella 352, subalterno 2, piano terra, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, Rendita 97,09 €.

Esso confina a nord con edificio di altrui proprietà, a ovest con terreni agricoli di altrui proprietà, a sud con l'opificio della medesima proprietà, e ad est con la strada denominata via Fraccacreta.

DECRIZIONE ANALITICA DEI BENI

DESCRIZIONE ANALITICA DELLA FALEGNAMERIA

Si tratta di un locale artigianale ubicato nel Comune di Apricena, con accessi diretti sul prolungamento dalla strada denominata via Fraccacreta.

L'altezza utile interna della zona adibita a falegnameria è di 4,50 m, mentre l'altezza della zona deposito-verniciatura è di 2,50 m in quanto al di sopra di essa è presente la zona uffici la cui altezza utile interna è di soli 1,80 m; attraverso una botola presente nella zona deposito si accede al livello interrato la cui altezza è di 3,00 m, deposito a cui non è stato possibile accedere, per i motivi detti innanzi, e di cui quindi non si fornirà una descrizione dei locali.

L'edificio artigianale presenta al piano terra una superficie lorda di 214,00 mq, mentre il locale interrato risulta di circa 50,50 mq e l'intero piano ammezzato di 54,40 mq di cui però, come detto innanzi, sono autorizzati soli 16.70 mq netti (come riportano le planimetrie di progetto in sanatoria) per cui, nel calcolo della stima degli immobili, non si terrà in conto della superficie abusiva, ma di soli 23.30 mq lordi.

La zona a falegnameria è pavimentata in battuto di cemento, mentre la zona degli uffici al piano primo è pavimentata con piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni sono tutti in ferro, fuorché la porta di accesso all'ingresso che è in legno e vetro, e le finestre degli uffici che sono in legno con vetrocamera; le porte interne sono in legno. Esso è dotato di impianto elettrico funzionante, di impianto di acqua e fogna, l'impianto di riscaldamento è presente solo al livello del piano ammezzato, ma la caldaia è posta nel bagno del piano terra, è presente inoltre l'impianto di condizionamento limitatamente alla zona verniciatura e alla zona uffici.

I locali al piano terra sono intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco, ma la zona falegnameria presenta una leggera mano di intonaco che lascia intravedere i blocchetti della muratura; i locali ad ufficio sono meglio intonacati e tinteggiati e presentano un bagno dotato di ogni sanitario compreso la doccia.

Lo stato di manutenzione della falegnameria è mediocre, non emergono difetti costruttivi ma occorrerebbero degli interventi di manutenzione volti a migliorarne l'aspetto igienico oltre che estetico, mentre lo stato di manutenzione della zona degli uffici è sufficiente alle sue finalità, pur presentando però un'altezza talmente limitata (1.80 m) da rendere gli ambienti invivibili per persone di statura elevata.

Le sue caratteristiche strutturali sono le stesse dell'edificio nel suo complesso cui appartiene, già ampiamente descritto.

(vedi Allegato n.7).

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BOX

Box ubicato nel Comune di Apricena, posto in aderenza alla falegnameria con cui è comunicante tramite una porta interna.

L'unico accesso è prospiciente la via denominata U. Fraccacreta, precisamente l'accesso è posto a destra del locale falegnameria con cui esso confina.

La sua altezza utile interna è di 2,40 m; esso presenta una superficie lorda di 23,30 mq, è totalmente pavimentato con piastrelle in graniglia, la porta di accesso è del tipo a saracinesca in metallo completamente cieca per cui l'interno non risulta illuminato e arieggiato. Esso è dotato di impianto elettrico funzionante e di pareti e soffitto intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco.

Lo stato di manutenzione del box è sufficiente alla sua finalità, non emergono difetti costruttivi.

Le sue caratteristiche strutturali sono le stesse dell'edificio cui appartiene, già ampiamente descritto.

(vedi Allegato n.8).

Tabella 1

LOTTO UNICO

TIPOLOGIA	SUP.LORDA	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
DEPOSITO INTERRATO	50,40	0,25	12,60	PESSIMA	MEDIOCRI
FALEGNAMERIA	214,00	1,00	214,00	BUONA	MEDIOCRI
UFFICI	23,30	0,75	17,48	MEDIOCRE	SUFFICIENTE
BOX	23,30	1,00	23,30	BUONA	SUFFICIENTE
TOTALE	311,00		267,38		

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non ci sono dotazioni condominiali.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili costituenti il lotto unico sono di proprietà esclusiva della sig.ra XXXXX, titolare della ditta individuale XXXXXXXX che svolge internamente a detti locali la propria attività artigianale.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni.....**nessuna**
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....**nessuno**
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.....**nessuno**
- altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale.....**nessuno**
- esistenza di usufrutto.....**nessuno**
- difformità urbanistico-edilizie:.....**superfici abusive di cui detto innanzi.**

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura:

- trascrizioni contro:
 - atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili del 18/01/2013 Registro Particolare 364, Registro Generale 467.

Altre informazioni per l'acquirente:

- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:.....**nessuna;**
- spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:.....**nessuna;**

- spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia...**nessuna**;
- cause in corso.....**nessuna oltre la presente**.

VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

Il metodo adottato per la stima del valore di mercato degli immobili eseguiti, costituenti il lotto unico innanzi descritto, è quello comparativo con procedimento sintetico.

Tale metodo si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile, sia direttamente con altri beni simili di cui sia noto il prezzo di vendita (in tal senso si sono svolte indagini di mercato presso privati e presso agenzie immobiliari), sia indirettamente con i dati in possesso dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione tra i beni analizzati e quelli da valutare è stata effettuata tenendo presente tutte le caratteristiche che concorrono alla determinazione del valore di mercato: si tratta di caratteristiche estrinseche dell'ambito territoriale in cui gli immobili sono posizionati, e di caratteristiche intrinseche proprie dei beni oggetto di stima (tipologie architettoniche, vetustà dell'edificio, solidità delle strutture, livello di manutenzione, dimensione di singoli vani, loro esposizione, dotazioni di impianti).

Da tali indagini espletate, il sottoscritto ha ricavato un valore unitario per tipologie simili di 500,00 €/mq che si attesta per il box nella medesima misura del 100%, essendo esso facilmente scindibile dal resto della costruzione, mentre per il deposito interrato nella misura del 25%; per gli uffici del piano ammezzato, la cui superficie presa in considerazione è esclusivamente quella autorizzata in sanatoria, si è considerato una percentuale dell'75% in considerazione dell'esigua altezza interpiano.

Nella sottostante tabella si riporta l'indicazione dei singoli valori per gli immobili costituenti il lotto unico:

Tabella 2

STIMA

LOTTO UNICO	SUP.LORDA	SUP.COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE
DEPOSITO INTERRATO	50,40	12,60	€ 500,00	€ 6 300,00
FALEGNAMERIA	214,00	214,00	€ 500,00	€ 107 000,00
UFFICI	23,30	17,48	€ 500,00	€ 8 737,50
BOX	23,30	23,30	€ 500,00	€ 11 650,00
TOTALE				€ 133 687,50

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

- stato d'uso e manutenzione.....già ricompresi nella stima;
- stato di possesso.....nessuno;
- vincoli ed oneri giuridici.....nessuno;
- costi di sanatorie.....3.000 €;
- spese condominiali insolute.....nessuna;
- bonifica da eventuali rifiuti.....nessuno;
- costi per adeguamento energetico.....7.000 €.

per cui il totale del **PREZZO A BASE D'ASTA** del LOTTO UNICO, detratti gli adeguamenti e correzioni di stima, risulta essere: 123.687,50 € che si arrotonda a **124.000,00€** (centoventiquattromila/00 euro).

Ritenendo di aver espletato scrupolosamente e obiettivamente tutto quanto richiesto, il sottoscritto si rassegna dall'incarico affidatogli dalla S.V.Ill.ma, ringraziandola per la fiducia accordata e rendendosi disponibile per qualunque chiarimento.

La presente relazione è depositata in originale presso il Tribunale di Lucera, completa di tutti gli allegati che qui di seguito si elencano, oltre ad una copia epurata delle generalità degli esecutati.

Elenco allegati alla presente relazione peritale:

Allegato n. 1: copia delle raccomandate di inizio operazioni peritali;

Allegato n. 2: copia dei verbali di sopralluogo;

Allegato n. 3: copia di parte della documentazione reperita all'UTC;

Allegato n. 4: attestato di prestazione energetica dello stato di fatto;

Allegato n. 5: attestato di prestazione energetica dell'edificio dopo l'adeguamento energetico;

Allegato n. 6: copia delle planimetrie catastali;

Allegato n. 7: documentazione fotografica dell'opificio;

Allegato n. 8: documentazione fotografica del box;

Allegato n. 9: planimetrie degli immobili redatte dal CTU.

Torremaggiore, 09.01.2014.

Il CTU

Dott. Ing. Antonietta Leccese