

TRIBUNALE DI LUCERA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 283/11 R.G.Es.

Dott.ssa Giulia STANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTE RICORRENTE (Creditore):

APULIA FINANCE n. 4 s.r.l

CONTROPARTE (Debitore):

Omissis

ESPERTO INCARICATO

Arch. Mariangela Maggiore

Via IV Novembre 26

71036 Lucera (FG)

Tel. 0881-549866

Mob. 333-2884346

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa pag. 2
- Documentazione acquisita
ed organizzazione della relazione peritale pag. 9
- Dati immobile pag. 11
- Svolgimento principali operazioni peritali pag. 12
- Risposte ai quesiti pag. 13

PREMESSA

La sottoscritta arch. Mariangela MAGGIORE (C.F. MGG MNG 75R44 E716B) con studio in Lucera alla via IV Novembre n. 26, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Foggia al n. 1154 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucera al n. 98, veniva invitata a presentarsi presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lucera il giorno 23/04/2012 alle ore 11:00 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla **Procedura Esecutiva n. 283/11** R.G.Es. promossa da APULIA FINANCE n. 4 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) alla via Vittorio Alfieri n. 1 (C.F. e iscrizione nel R.I. di Treviso n° 03839850264) contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX (XX) il xx/xx/xx.

In tale data e alla medesima ora, la sottoscritta veniva nominata dal G.E. dott.ssa Giulia STANO, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito le venivano affidati i seguenti quesiti:

- 1. CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni 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 ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; **accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.****
- 2. PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al/ai creditore/i**

precedente/i della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

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

b) all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, **alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abitativo e ciò che è stato in concreto costruito**; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione di ciò che è stato sanato o dell'eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c) all'allegazione della certificazione di qualificazione energetica *ex art. 6, comma 3 d. lgs. n. 192/2005*, come modificato dall'art. 2 d. lgs. n. 311/2006, indicando – ove ne rilevi l'inesistenza – se è possibile ottenerla in considerazione dello stato dell'immobile e quali siano le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;

d) 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 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, sempre previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, 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:

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

- **la descrizione analitica** di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

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

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

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

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- eventuali difformità urbanistico-edilizie;

- eventuali difformità catastali;

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;

▪ **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 m² ed il valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia 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 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 (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del T.U. edilizia, D.P.R. 380/01);

▪ nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì **la valutazione della**

sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro.

4. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia del titolo abilitativo edilizio e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI** altresì **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).**

5. DEPOSITI l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati.

6. DEPOSITI altresì il supporto informatico (*floppy disk* o *cd*), in tre esemplari distinti 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 (indicaz.: Foto);

7. Fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione.

8. DEPOSITI in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore.

9. INVII, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito), a

mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii.

10. INTERVENGA 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 giorni prima della predetta udienza.

11. Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale **certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie**, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, **con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti)**, con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore 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 Registri Immobiliari, 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.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

CARTELLA 0

ALLEGATO 1: Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 C.P.C. e nomina perito per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo da porre a base d'asta;

ALLEGATO 2: Atto di pignoramento immobiliare;

ALLEGATO 3: Istanza di vendita nella Esec. Imm. n. 283/11 R.G.Es.;

ALLEGATO 4: Nota deposito titoli (doc. 1: contratto di mutuo; doc. 2: atto di precetto);

ALLEGATO 5: Nota di trascrizione e certificazione ipocatastale.

CARTELLA 1

ALLEGATO 1.1: Comunicazione inizio operazioni peritali, tramite PEC ai rappresentanti legali del creditore pignorante e tramite raccomandata A/R (n. 14531796997-9) al debitore;

ALLEGATO 2.1: Verbale di apertura delle operazioni peritali;

ALLEGATO 3.1: Comunicazione data sopralluogo (30 maggio 2012, ore 10), tramite PEC ai rappresentanti legali del creditore pignorante e tramite raccomandata A/R (n. 13989260330-6) al debitore;

ALLEGATO 4.1: Richiesta al giudice dott.ssa Giulia STANO ed autorizzazione della stessa di avvalersi di un collaboratore per l'espletamento della perizia;

ALLEGATO 5.1: Verbale di sopralluogo del 30 maggio 2012.

CARTELLA 2

- ALLEGATO 1.2: Contratto preliminare di vendita unità immobiliare n. 18 sita in Faeto – c.da Rovitella (26/09/1991);
- ALLEGATO 2.2: Contratto preliminare di vendita unità immobiliare n. 19 sita in Faeto – c.da Rovitella (26/09/1991);
- ALLEGATO 3.2: Contratto di vendita del bene in oggetto (registrato il 5/05/1993);
- ALLEGATO 4.2: Estratto di mappa, visura per immobile e visura storica per immobile, visura per soggetto, elenco subalterni, planimetrie catastali dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;
- ALLEGATO 5.2: Ispezione ipotecaria per immobile;
- ALLEGATO 6.2: Richiesta documentazione riguardante l'immobile in oggetto al responsabile dell' ufficio tecnico del Comune di Faeto (FG);
- ALLEGATO 7.2: Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Faeto (n. 5 del 5/04/1989);
- ALLEGATO 8.2: Autorizzazione di abitabilità o agibilità rilasciata dal Comune di Faeto (pratica n. 1228 dell'8/04/1993);
- ALLEGATO 9.2: Certificato energetico dell'immobile;

CARTELLA 3

- ALLEGATO 1.3: Fattura n. 1/2012 del 7/05/2012 per acconto spese di importo pari a 417,81 € saldata il 10/07/2012;
- ALLEGATO 2.3: Tassa ipotecaria Agenzia del Territorio;
- ALLEGATO 3.3: Parcella collaboratore.

DATI IMMOBILE

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito nel comune di Faeto (FG) – Villaggio S. Leonardo, contrada Rovitella, via delle More, intt. 18 e 19 ed è individuato al foglio di mappa n. 25, p.lla 261 sub 4.

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

23 aprile 2012: Conferimento incarico dell'esecuzione immobiliare n° 283/11 R.G.Es. – Formulazione dei quesiti – Giuramento di rito;

27 aprile 2012: invio comunicazione inizio operazioni peritali (9 maggio 2012, ore 11), tramite raccomandata A/R (n. 14531796997-9) e PEC, ai rappresentanti legali del creditore pignorante ed al debitore;

9 maggio 2012: incontro con le parti; presente l'avvocato Saveria Speranzoso per il creditore procedente.

10 maggio 2012: invio comunicazione data sopralluogo alla parte debitrice (30 maggio 2012, ore 10), tramite raccomandata A/R (n. 13989260330-6);

11 maggio 2012: invio comunicazione data sopralluogo ai legali del creditore procedente (30 maggio 2012, ore 10), tramite PEC;

14 maggio 2012: richiesta visure storiche ed ispezioni ipotecarie presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera;

18 maggio 2012: richiesta autorizzazione ad avvalersi di un aiuto di concetto;

23 maggio 2012: richiesta da parte della Cancelleria di preventivo aiuto di concetto;

28 maggio 2012: approvazione parcella aiuto di concetto;

30 maggio 2012: sopralluogo in Faeto, via delle More, intt. 18 e 19, alla presenza della sig.ra XXXXXXXX Xxxxxxxxxx (parte debitrice) e dell'ing. Giammario MAGGIORE (collaboratore); richiesta documenti (planimetrie, concessione edilizia) all'Ufficio tecnico del Comune di Faeto; proseguito in data 3 agosto 2012, previo accordo telefonico;

11 giugno 2012: ricognizione presso agenzie immobiliari locali e presso studi notarili;

13 giugno 2012: indagine internet al sito www.agenziaterritorio.it;

3 agosto 2012: 2° sopralluogo;

20 agosto 2012: richiesta visura per soggetto ed elenco immobili;

24 agosto 2012: richiesta tabelle millesimali tramite raccomandata 1 (n. 05221931429-2).

27 agosto 2012: richiesta visura storica per immobile.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti, fissava per il giorno 9 maggio 2012 alle ore 11:00 l'inizio delle operazioni peritali presso il proprio studio professionale sito in Lucera alla via IV Novembre n. 26 (v. all. 1.1).

Si presentava all'appuntamento unicamente l'avv. Saveria Speranzoso, rappresentante legale del creditore precedente. Veniva data lettura dei quesiti posti dal Giudice e la sottoscritta esponeva le modalità di esecuzione delle operazioni peritali.

Il verbale dell'incontro veniva sottoscritto in doppia copia dai presenti e ne veniva consegnata una in originale all'avv. Speranzoso (v. all. 2.1).

Le operazioni proseguivano presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera con l'acquisizione delle visure storiche e delle ispezioni ipotecarie al fine di esaminare la provenienza e la titolarità dell'immobile e i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (19.12.2011), nonché verificare la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente ed eventualmente integrarla.

Il sopralluogo veniva fissato per il 30 maggio 2012 alle ore 10 presso l'immobile di proprietà della sig.ra XXXXXXXX (v. all. 3.1).

Alle ore 9:15 dello stesso giorno veniva ritirata la documentazione

tecnica riguardante l'unità immobiliare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faeto, già richiesta in data 23 maggio 2012 a mezzo telefono e confermata a mezzo posta elettronica (v. all. 6.2).

Alle ore 10 in punto l'immobile veniva reso accessibile dalla proprietaria, sig.ra XXXXXXXX Xxxxxxxx. Risultavano assenti le altre parti, benché regolarmente convocate.

Con la collaborazione dell'ing. Giammario Maggiore – relativamente alla cui presenza veniva precedentemente fatta richiesta al Giudice ed ottenuta l'autorizzazione (v. all. 4.1) – veniva eseguito il rilievo metrico-fotografico e raccolte informazioni sugli impianti. Al termine veniva redatto il relativo verbale, sottoscritto dai presenti (v. all. 5.1). Alle ore 11:00, il sottoscritto C.T.U. sospendeva le operazioni dichiarandole ultimate, riservandosi però di poter ritornare sui luoghi di causa in caso di necessità durante l'elaborazione dei dati rilevati.

Nell'occasione la sig.ra XXXXXXXX forniva alla sottoscritta gli originali dei due contratti preliminari relativi agli intt. 18 e 19 (v. all. 1.2 e 2.2) e l'originale dell'atto di compravendita (v. all. 3.2). Tali originali venivano fotocopiati e restituiti il 1° giugno 2012.

RISPOSTE AI QUESITI

1. Corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato

Q - 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 nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le

eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

R – Esiste corrispondenza tra i documenti.

Dalla verifica delle visure catastali (v. all. 4.2) e dell'ispezione ipotecaria eseguita (v. all. 5.2), il bene pignorato risulta per intero (1/1) di proprietà della sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX (XX) il xx/xx/xx.

Esso è distinto al Catasto Fabbricati del comune di Faeto (FG), contrada Rovitella, al foglio 25, p.lla 261, sub 4 e fa parte del lotto 4, edificio 4 del già nominato Villaggio S. Leonardo.

Verificate, presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, la congruità dei seguenti atti pubblici:

2. TRASCRIZIONE del 14/05/1993 – Reg. Part. n. 2707 – Reg. Gen. n. 3317

Pubblico ufficiale LA MONACA EMMA – Rep. n. 35960 del 15/04/1993

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

2. ISCRIZIONE del 17/01/2008 – Reg. Part. n. 65 – Reg. Gen. n. 495

Pubblico ufficiale LA MONACA EMMA – Rep. n. 63823 / 16464 del 14/01/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

3. TRASCRIZIONE del 19/12/2011 – Reg. Part. n. 8049 – Reg. Gen. n. 10459

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LUCERA – Rep. n. 911 del 6/12/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

con quelli già in suo possesso (v. all. 5), la sottoscritta traccia la seguente cronistoria ventennale della proprietà in oggetto:

- ◊ Nota di trascrizione Reg. Gen. n. 6391 – Reg. Part. n. 29582 dell'11/08/1988 del rogito Notaio EMMA LA MONACA del 2/08/1988, Rep. n. 160941, del trasferimento del suolo edificatorio (v. all. 1.0)

DA:

- PETITTI Teresa Giuseppina ved. Poliseño, nata a Faeto il 15/09/1935, C.F. PTT TSG 35P55 D459O
- POLISENO Amelia Maria, nata a Faeto il 23/04/1965, C.F. PLS MMR 65D63 D459V
- POLISENO Giovanna, nata a Foggia il 4/02/1970, C.F. PLS GNN 70B44 D643U

A:

Società per Azioni “FINANZIARIA INDUSTRIALE E COMMERCIALE ITALIANA – F.IN.COM.IT. S.p.A.” con sede in Troia alla via Beccia n. 4, C.F. n. 01311010712.

- ◊ Nota di trascrizione Reg. Gen. n. 67 – Reg. Part. n. 41565 del 3/01/1990 dell'atto unilaterale d'obbligo (v. all. 2.0) riguardante la destinazione permanente dell'area di parcheggio del complesso edilizio, Notaio EMMA LA MONACA del 7/12/1989, Rep. n. 22825 registrato a S. Severo il 19/12/1989 al n. 1034 vol. 2

A FAVORE:

Comune di Faeto, C.F. n. 80004050714

CONTRO:

la Società per Azioni “FINANZIARIA INDUSTRIALE E

COMMERCIALE ITALIANA – F.IN.COM.IT. S.p.A.” con sede in Troia, iscritta al n. 1377 Reg. Soc. presso il Tribunale di Lucera.

- ◊ Nota di trascrizione Reg. Gen. n. 3317 – Reg. Part. n. 2707 del 14/05/1993 del rogito Notaio EMMA LA MONACA del 2/08/1988 dell'**atto di compravendita** (v. all. 3.0)

DA:

Società per Azioni “FINANZIARIA INDUSTRIALE E COMMERCIALE ITALIANA – F.IN.COM.IT. S.p.A.” con sede in Troia, iscritta al n. 1377 Reg. Soc. presso il Tribunale di Lucera

A:

Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il xx/xx/xx.

2. Operazioni peritali

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

2.a Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Q - all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, ove necessario, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei relativi costi, alla realizzazione del

frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

R – Come riportato nell'Atto di Pignoramento e dalla verifica delle visure catastali, il bene immobile oggetto della presente causa risulta essere una villetta a schiera attualmente censita al N.C.E.U. del comune di Faeto (FG), al foglio 25, p.lla 261, sub 4 e sita in contrada Rovitella del Villaggio S. Leonardo, lotto 4, edificio 4, intt. 18 e 19, piano terra e primo piano. L'accesso avviene dall'attuale via delle More, percorrendo il vialetto che costeggia il detto edificio, sulla sinistra. L'ingresso alla villetta avviene dai cancelli contrassegnati dai numeri interni 18 e 19.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

L'immobile consiste in una villetta a schiera alla quale si accede, tramite vialetto pedonale, da un giardino di proprietà, inserita in un edificio composto da 20 villette spalla a spalla, ed è ottenuta dalla fusione di 2 unità (intt. 18 e 19), composta da un piano terra con soggiorno-cucina e bagno e da un primo piano composto da disimpegno, 3 camere e un bagno. L'unità immobiliare confina (v. all. 4.2):

- a NORD con l'int. 20 (F. 25, p.lla 261, sub 3);
- a EST con il viale comune di accesso pedonale;
- a SUD con l'int. 17 (F. 25, p.lla 261, sub 5);
- a OVEST con gli intt. 8 (F. 25, p.lla 261, sub 14) e 9 (F. 25, p.lla 261, sub 13).

2.b Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio e dell'agibilità

Q – 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 abitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione di ciò che è stato sanato o dell'eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

R – Sono stati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faeto i seguenti documenti tecnici:

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica relativa al lotto in oggetto (n. 5/89 – pratica edile n. 13) (v. all. 7.2);
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità (pratica n. 934/93) (v. all. 8.2).

La concessione edilizia è stata ottenuta in data 14 aprile 1989 per realizzare un villaggio con destinazione turistico-alberghiera, comprendente miniville, singole o a schiera, ad uso villeggiatura, un albergo-ristorante, un centro commerciale, punti di sosta e di ristoro, strutture per il tempo libero e centri sportivi attrezzati, verde comune e parcheggi comuni.

All'interno dell'immobile esecutato non si sono evidenziate opere abusive.

L'autorizzazione di abitabilità e agibilità è stata rilasciata in data 8 aprile 1993.

2.c Certificazione di qualificazione energetica

Q – *Allegazione della certificazione di qualificazione energetica ex art.*

6, comma 3 d. lgs. N. 192/2005, come modificato dall'art. 2 d. lgs. n. 311/2006, indicando – ove ne rilevi l'inesistenza – se è possibile ottenerla in considerazione dello stato dell'immobile e quali siano le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;

R – V. all. 9.2

L'immobile fa parte di un compendio immobiliare da cui non è possibile estrapolare il bene in oggetto. Ci si è limitati, in questa fase, all'emissione del certificato energetico dal quale risulta, con i dati in possesso, che l'unità immobiliare appartiene alla classe energetica E.

A parere della sottoscritta, anche sulla base dell'esperienza di utilizzazione di tutti gli immobili presenti nel Villaggio S. Leonardo, essendo il loro uso limitato alla villeggiatura estiva, si ritiene di poter soprassedere, limitatamente a questo incarico, alla qualificazione energetica, rinviando ad un successivo intervento radicale, di concerto con gli altri proprietari di pari immobili.

2.d Identificazione catastale degli immobili

Q – 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 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, sempre previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione.

R – Il bene pignorato è distinto al Catasto Fabbricati del comune di Faeto (FG), contrada Rovitella, al foglio 25, p.lla 261, sub 4, categoria A/3, classe 3 di consistenza pari a 6,5 vani e fa parte dell'edificio 4, lotto 4 del Villaggio S. Leonardo, in ditta XXXXXXXX Xxxxxxxxxx (v. all. 4.2).

TRIBUNALE DI LUCERA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 283/11 R.G.Es.

Dott.ssa Giulia STANO

FASCICOLO LOTTO UNICO

PARTE RICORRENTE (Creditore):

APULIA FINANCE n. 4 s.r.l

CONTROPARTE (Debitore):

Omissis

ESPERTO INCARICATO

Arch. Mariangela Maggiore

Via IV Novembre 26

71036 Lucera (FG)

Tel. 0881-549866

Mob. 333-2884346

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Fascicolo lotto unico pag. 2
- Descrizione analitica dell'appartamento pag. 4
- Computo superfici pag. 9
- Analisi del mercato immobiliare pag. 14
- Conclusioni del processo estimativo pag. 16
- Congedo esperto pag. 18

ALLEGATI

CARTELLA 4

ALLEGATO 1.4: Rilievo metrico del 30 maggio 2012;

ALLEGATO 2.4: Rilievi fotografici del 30 maggio e 3 agosto 2012;

ALLEGATO 3.4: Stralcio del P.R.G. del Comune di Faeto;

ALLEGATO 4.4: Agenzia del Territorio – Banca dati quotazioni immobiliari.

1. FASCICOLO LOTTO UNICO

1.a *Individuazione dei beni componenti il lotto*

Q - 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;

R – La relazione che segue si riferisce all'immobile attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Faeto (FG), al foglio 25, p.lla 261, sub 4 e sito in contrada Rovitella del Villaggio S. Leonardo, lotto 4, edificio 4, intt. 18 e 19, piano terra e primo piano, in ditta XXXXXXXX XXXXXXXXX, con proprietà per intero.

Si è ritenuto di non operare nessuna modifica e nessuna divisione del bene pignorato. Esso pertanto è così individuato e composto:

Immobile:

- Anno di costruzione: 1992
- Tipologia: villetta a schiera
- Comune: Faeto (FG)
- Indirizzo: Via delle More, 18/19
- N. accessi: 2
- Confini:
 - NORD: int. 20 (sub 3)
 - EST: viale comune di accesso pedonale
 - SUD: int. 17 (sub 5)

- OVEST: intt. 8 (sub 14) e 9 (sub 13)
- Pertinenze: giardino privato
- Foglio: 25
- Particella: 261
- Subalterno: 4
- Piani: piano terra e primo piano
- Categoria: A/3 (abitazione di tipo economico)
- Classe: 3
- Consistenza catastale: 6,5 vani
- Superficie catastale: non riportata
- Rendita catastale: 436,41 €

Per quanto riguarda eventuali pertinenze, parti comuni e relativi millesimi, la parte debitrice ha dichiarato che l'unità immobiliare non presenta parti comuni, né pertinenze e accessori e pertanto, pur richiesta, non ha indicato nessun amministratore al quale poter richiedere chiarimenti.

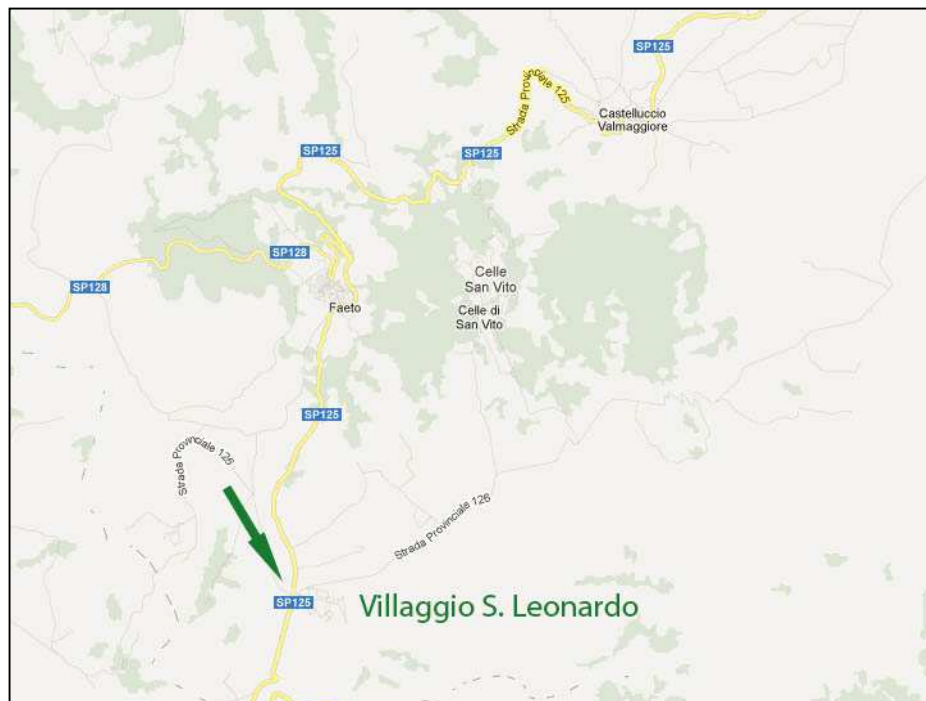
1.b Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto

Q – 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);

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

R – L'appartamento periziato – la cui costruzione è terminata nel 1992 – fa parte di una schiera con giardini di proprietà antistanti, composta da 10 duplex con un'altra identica e speculare alle spalle. Per cui esso risulta avere un solo lato con affaccio sul giardino, quello esposto a est. Gli altri 3 lati risultano aderenti ad altre proprietà. È situato nel Villaggio S. Leonardo – a 2,8 km dal centro di Faeto – al quale si giunge attraversando un fitto e verdissimo bosco fino ad un'altitudine compresa tra i 900 e i 1000 m.





STRUTTURE

Le fondazioni sono a travi rovesce e la struttura portante è costituita da pilastri in cemento armato, rispettando la normativa antisismica vigente. La schiera è dotata di sottotetto non praticabile e seminterrato destinato ad autorimesse comprendenti posti auto e ripostigli in numero pari ai soprastanti alloggi.

Le murature di compagnatura perimetrali sono a cassa vuota con fodera esterna in mattoni faccia vista ed interna in laterizio alveolato, con strato di coibentazione in polistirene espanso con faccia interna intonacata, rispondenti ai requisiti richiesti dalla l. n. 373/76, vigente all'epoca della costruzione.

Il solaio tra il piano cantinato e il piano terra è ad alta coibentazione con una caldana di cemento su cui è posato il pavimento in ceramica e ha uno spessore totale di 30 cm.

Il solaio tra il primo piano e il sottotetto ha una coibentazione in lana di roccia e uno spessore totale di 20 cm. La copertura è a falde e il manto è in tegole di argilla.

Le pareti divisorie tra un'unità abitativa e l'altra sono realizzate in blocco termico da 15 cm e intonacate su entrambe le facce per uno spessore totale di 20 cm.

La tramezzatura interna è realizzata in laterizio da 8 cm intonacato su entrambe le facce per uno spessore totale di 10 cm.

INTERNO

L'appartamento risulta essere in ottime condizioni seppur con finiture senza particolare pregio e presenta una superficie utile interna netta di 91 m² con un giardino di 46,73 m² (v. all.1.4).

Esso si sviluppa su due livelli messi in comunicazione da una scala a L con struttura in ferro e gradini in legno e consta di una zona giorno al piano terra e una zona notte al primo piano.

La **zona giorno**, con parete finestrata sul giardino, è costituita da un unico ambiente piuttosto luminoso (40,16 m²) che funge da zona cucina, zona pranzo e zona salotto e da un bagno (2,76 m²) a ventilazione forzata dotato di lavabo, WC, bidet e doccia; la **zona notte** è costituita da tre camere da letto luminose e un bagno dotato di lavabo, WC, bidet e vasca. La camera n. 1, utilizzata come camera doppia, presenta una superficie interna di 15,16 m², la n. 2, con letto singolo, ha una superficie interna di 7,50 m², la camera n. 3, con letto matrimoniale, ha una superficie di 9,52 m² e il bagno è di 5,48 m².

Le camere da letto non rispettano il D.M. Sanità 5 luglio 1975, che prevede le seguenti dimensioni minime dei vani:

Camera da letto matrimoniale: min. 14 m²

Camera da letto singola: min. 9 m²

Per rispettare il D.M. già citato, è sufficiente spostare la camera matrimoniale nel vano da 15,16 m², la camera singola nel vano da 9,52 m² e utilizzare il vano da 7,50 m² come studiolo.

Le condizioni di illuminazione sono più che buone grazie all'esposizione verso est e alla presenza di finestre ampie in tutte le stanze, mentre quelle di aerazione non sono ottimali per via dell'aderenza con altre unità abitative su 3 lati e il conseguente affaccio su un unico fronte, ma ciò non risulta essere un problema, in quanto ci si trova in una località situata tra i 900 e i 1000 m di altitudine, per cui l'appartamento risulta fresco d'estate e ben riparato d'inverno. Sono assenti tracce di umidità. Nella zona sopra la caldaia al piano terra sono presenti macchie di muffa di limitate dimensioni per una piccola perdita

derivante dal bagno soprastante, già risolta. È sufficiente pertanto una semplice pitturazione. Intonaci, pavimenti ed infissi sono in ottime condizioni. Per quanto riguarda gli impianti:

- quello fognante risulta adeguato. Attualmente scarica in fossa settica comune tipo Imhoff; da notizie apprese presso l'Ufficio Tecnico comunale è in procinto di realizzazione l'ampliamento della rete fognaria cittadina e il suo allacciamento ad essa.
- L'impianto idrico è idoneo, è fornito di contatore parziale e dotato di riserva; viene alimentato da acquedotto pubblico. Non risultano perdite.
- L'impianto termico provvede sia al riscaldamento degli ambienti, sia a fornire acqua calda sanitaria mediante caldaia murale a camera stagna di potenza dichiarata 18 kW (targa inaccessibile). Esso è alimentato da gas GPL in bombola esterna all'appartamento, ma è già predisposto per l'allacciamento alla prevista rete di adduzione del metano. Gli elementi radianti sono in alluminio. È già stata prevista la sua separazione in due distinti impianti, ciascuno a servizio del proprio interno, con la semplice aggiunta di una caldaia. Lo stato d'uso è normale.
- L'impianto elettrico è di tipo residenziale, diviso in 2 circuiti (luce e prese) protetti con interruttore magnetotermico da 10 A il primo e da 15 A il secondo. L'interruttore generale è del tipo differenziale con $I_d=0,03$ A, aderente alla norma CEI 64-8 e alla legge 46/90, ora D.M. 37/08, sulla sicurezza degli impianti. Provenendo l'attuale appartamento dalla fusione di due unità immobiliari previste come distinte, esso è fornito di n. 2 centralini d'appartamento come quello appena descritto; vi è pertanto la predisposizione per la separazione in due unità immobiliari distinte senza interventi sull'impianto elettrico.

L'appartamento è dotato di impianto di ricezione radio-televisiva autonomo con distribuzione sui due livelli. Analogamente esiste impianto telefonico con n. 2 prese al piano terra.

Le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte (ex lege 46/90) non risultano agli atti, né presentate su richiesta.

Le altezze interne utili sono le stesse in tutte le stanze e corrispondono a 2,75 m, superiori al minimo consentito.

Il pavimento è omogeneo ad entrambi i livelli e in tutti gli ambienti è in gres porcellanato grigio chiaro in elementi 30x30 cm.

I rivestimenti sono – esclusi i bagni e l'angolo cottura – ad intonaco civile con idropittura al ducotone in tinte pastello.

I bagni sono rivestiti con piastrelle in gres grigio chiaro 20x20 fino ad un'altezza di 2,20 m e l'angolo cottura con piastrelle 30x30 a tutt'altezza. I sanitari sono in vetrochina bianca, in ottime condizioni; la rubinetteria è del tipo monocomando con cartuccia ceramica.

Le porte interne di accesso ai singoli vani sono del tipo tamburato, laccate bianche con telaio in pino.

ESTERNO

Gli infissi sono in legno di pino, completati di scuri esterni in legno di pino dogato senza soluzioni di continuità tra un vano e l'altro, in modo da creare un gioco di pieni e vuoti e aggetti regolari sulla facciata. I vetri sono in vetrocamera 3-8-3 mm.

I portoncini di accesso all'appartamento sono anch'essi in doghe di legno massello di pino e sono speculari.

La facciata esterna vede l'alternarsi di parti in linea in intonaco plastico grigio e parti in aggetto in mattoncini Leca neri faccia vista.

Il giardino dispone di n. 2 accessi (nn. 18 e 19) dal vialetto comune costituiti da un cancelletto in ferro. Il pavimento è in pavè autobloccante tipo onda color grigio chiaro.

COMPUTO SUPERFICI

VANI PRINCIPALI

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)

SUPERFICIE SCOPERTA

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

AMBIENTE	SUP. NETTA (m ²)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. COMMERCIALE (m ²)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
PIANO TERRA	46,88		52,39		
Soggiorno- cucina	40,16	1	40,16	E	ottime
Bagno	2,76	1	2,76	-	ottime
PIANO PRIMO	43,29		53,43		
Vano n.1	15,16	1	15,16	E	ottime
Vano n.2	7,50	1	7,50	E	ottime
Vano n.3	9,52	1	9,52	E	ottime
Bagno	5,48	1	5,48	E	ottime
Disimpegno	5,35	1	5,35	-	ottime
GIARDINO	46,73	0,1	4,67	E	buone
TOTALE	136,90		110,69		

Alla fine, considerando un arrotondamento per eccesso al metro quadrato, la superficie commerciale dell'intera proprietà risulta essere pari a 111 m².

1.c Dotazioni condominiali

Q – *Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc);*

R – La proprietaria ha dichiarato che non ci sono dotazioni condominiali.

1.d Stato di possesso degli immobili

Q – *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es.*

abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei su indicati elementi;

R – L'immobile risulta libero, in quanto utilizzato dalla debitrice come casa di villeggiatura limitatamente a brevi periodi.

1.e Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

Nessuna.

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

Nessuno.

➤ ***convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della***

casa coniugale al coniuge;

Nessuna.

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

Nessuno.

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale approvato con Delibere di G.R. n. 1094 del 28.12.1984 e n. 8695 del 28.10.1985, è emerso che la particella 261 del foglio 25 insiste su una Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo E (zona agricola normale), fa parte degli Ambiti Territoriali Estesi di tipo C (**valore distinguibile**, laddove sussistano condizioni di presenza di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti), il quale prescrive

“salvaguardia e valorizzazione dell’assetto attuale se qualificato; trasformazione dell’assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l’ulteriore qualificazione; trasformazione dell’assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica”

e possiede il codice IBA126, denominazione Monti della Daunia in quanto fa parte delle IBA (Important Bird Areas).

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

Nessuno.

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

- ***iscrizioni;***

ISCRIZIONE del 17/01/2008 – Reg. Part. n. 65 – Reg. Gen. n. 495

Pubblico ufficiale La Monaca Emma – Repertorio 63823 / 16464 del 14/01/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO;

➤ ***pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;***

TRASCRIZIONE DEL 19/12/2011 – Reg. Part. n. 8049 – Reg.

Gen. n. 10459

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LUCERA –

Repertorio 911 del 06/12/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI;

➤ ***eventuali difformità urbanistico-edilizie;***

Nessuna.

➤ ***eventuali difformità catastali;***

Nessuna.

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

Le spese di manutenzione ordinaria, di guardiania e di utenza dell'acqua ammontano a circa 300,00 € annue.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

➤ ***eventuali cause in corso;***

Nessuna.

1.f Valutazione del lotto

Q – *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 m² ed il valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia 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 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 (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del T.U. edilizia, D.P.R. 380/01).*

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

PREMESSA GENERALE

R - L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili

simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di stima, ha presentato alcune difficoltà dovute al fatto che è stato riscontrato che spesso si preferisce procedere a transazioni private, senza l'intermediazione di agenzie immobiliari. Tuttavia sono state contattate alcune agenzie di Lucera e Faeto (Tecnocasa, Contact Immobiliare, Gagliardi Immobiliare, ecc), tre studi notarili di Lucera e alcune persone a conoscenza del mercato immobiliare del Villaggio S. Leonardo di Faeto.

Si è quindi proceduto a 3 diversi tipi di stime:

1. stima sintetica per comparazione diretta (consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante confronto con il rapporto prezzo-qualità di altri immobili);
2. stima analitica per comparazione indiretta (si basa sul criterio di capitalizzazione dei redditi);
3. stima sintetica utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili dal sito www.agenziaterritorio.it.

1.f.1 Stima sintetica per comparazione diretta

Per quanto riguarda il primo metodo, dai dati raccolti si evince che sono piuttosto in linea tra di loro e oscillano tra i 350,00 €/m² e i 450,00 €/m², con una media di 400,00 €/m².

Considerando che la superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) ed è stata calcolata pari a 111 m², la stima relativa a questo metodo è pari a **44 400,00 €** (400,00 €/m²).

1.f.2 Stima analitica per comparazione indiretta

L'ipotesi su cui si basa tale metodo è che il valore dei beni immobiliari dipende da ciò che essi possono rendere e che sia possibile esprimere un giudizio di previsione su questi redditi futuri e sui relativi saggi di sconto.

Il procedimento analitico pone il valore di capitalizzazione eguale al rapporto tra il "reddito" e il "saggio di capitalizzazione".

Tenuto conto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, delle spese di amministrazione, delle alee per sfitti ed inesigibilità e delle imposte (IMU e TARSU), ed effettuando le opportune aggiunte o detrazioni sulla base della localizzazione dell'edificio, della posizione dell'unità immobiliare e delle sue caratteristiche tecnologiche, il valore di stima dell'immobile raggiunto con questo metodo è pari a **45 536,67 €** (410,24 €/m²).

1.f.3 Stima analitica con parametri dell'O.M.I.

L'ultima metodologia utilizzata ha previsto l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2011 - 2° semestre - ultimo disponibile (v. all. 3.4).

Il più probabile valore di mercato così ottenuto è pari a **29 609,25 €** (266,75 €/m²).

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE 283/11

Riepilogando i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica per comparazione diretta attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

44 400,00 €

• Valore risultante dalla stima analitica per comparazione indiretta attraverso il criterio di capitalizzazione dei redditi:

45 536,67 €

• Valore risultante dalla stima attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

29 609,25 €

Essendo evidente una rilevante differenza di valutazione tra i primi due metodi e la stima ottenuta dai dati dell'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari, si è ritenuta più aderente alla realtà l'applicazione della media ponderata rispetto a quella aritmetica.

Si assegnano pertanto i seguenti pesi:

- valutazioni agenzie immobiliari 40%
- criterio di capitalizzazione dei redditi 40%
- Banca dati OMI 20%

Il valore risultante è pari a 41 896,52 €.

A detto valore capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in

41 900 €

(quarantunomilanovecento/00 euro)

come prezzo da porre a base d'asta.

1.g Valutazione della sola quota

Q – nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per

le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro.

R – L'immobile è di proprietà della sig.ra XXXXXXXX Xxxxxxxxxx per una quota pari a 1/1, per cui non ha quote indivise.

Esso risulta comodamente divisibile, considerando che lo stesso proviene dalla fusione di 2 unità immobiliari identiche – già individuate da due distinti numeri di interni – e che è provvisto di 2 ingressi separati al piano terra e di 2 cancelletti di accesso al giardino.

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del lotto 1, così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Lucera, 29 agosto 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Mariangela Maggiore