

PREMESSA

Nella procedura di cui alla presente perizia, il G. Es. del Tribunale di Lucera, dott.ssa Giulia Stano, ha nominato Esperto il sottoscritto geom. Vincenzo Sacco, con Studio Tecnico in Torremaggiore alla Via XX Settembre n. 107.

All'udienza del 28 maggio 2012, ricevuto il giuramento di rito, ha disposto che l'esperto nominato:

1. **Controlli** la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori eseguiti, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente ed 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. Previa ispezione dei luoghi, **provveda**:
 - a) alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente si da poterlo inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) 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 Territoriale;

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 abilitativi 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. 47/1985, 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. 192/2005, come modificato dall'art. 2 d. lgs n° 311/2006;

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 le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

3. **Rediga** tante relazioni quanti sono i lotti individuati:

- l' esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto e relativa tipologia;
- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, oltre eventuali dotazioni;
- la valutazione di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazioni utilizzate per la stima e il valore a mq.;
- 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;

- Lo stato di possesso degli immobili;
- I vincoli giuridici gravanti sul bene;

Fatti gli accertamenti ed esperite le indagini di rito, si redige la presente relazione.

L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Per avv. Ciro Piacquaddio che rappresenta e difende il Credito Emiliano spa, C. F. e P. Iva 01806740153, con sede legale in Reggio Emilia, alla Via Emilia San Pietro, n° 4, in virtù di mandato a margine dell'atto di precetto in narrativa, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Torremaggiore al Corso Matteotti n. 2 in Lucera alla Via Casotti, n. 5, presso lo studio dell'avv. Marco Ciliberti, premesso:

- che con atto di precetto notificato in data 04/08/2011 al sig. Merla Matteo, residente in Poggio Imperiale, alla Via Kennedy n. 3, su contratto di mutuo ed atto di costituzione di garanzia per debiti scaduti, intimandogli il pagamento, della somma complessiva di € 52.736,45, oltre interessi e spese di notifica come a margine segnate;

- che l'atto di precetto è rimasto senza esito ed è decorso il termine di giorni dieci dalla notifica dello stesso per procedere esecutivamente;

premessi quanto innanzi, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, ho sottoposto a pignoramento immobiliare il bene di seguito descritto, di piena proprietà del sig. Merla Matteo, nato a San Giovanni Rotondo il 12.04.1966, C.F.: MRL TTT 66D12 H926H, e residente in Poggio Imperiale alla Via Kennedy n. 3;

Fabbricato condominiale sito in Poggio Imperiale alla Via Kennedy, angolo Via Attilio Lombardi e precisamente:

- appartamento composto di quattro vani ed accessori al terzo piano, con ingresso a dx salendo, distinto al numero interno 5 della scala B, avente accesso mediante cortile interno da Via Kennedy n. 3;

confinante con le dette vie Kennedy e Lombardi, vano scala e proprietà Paparo-Tozzi;

in catasto al foglio 12, mappale 644/16, categoria A3, classe 2, vani 5, RC € 361,52.

Detto immobile pervenne ai sig. MERLA MATTEO con atto di compravendita a rogito del notaio Matteo Torelli di Sannicandro Garganico del 4 maggio 2006, registrato a San Severo il 10 maggio 2006, al n. 1813, trascritto a Lucera il giorno 11 maggio 2006 ai n.ri 3633/2593."

ISOPRALLUOGHI

In data 8 giugno 2012 come da avviso raccomandato e faxato (Oll. a) inviato alle parti di cui alla presente esecuzione forzata, il sottoscritto CTU, geom. Vincenzo Sacco, coadiuvato dal collaboratore di studio, geom. Giovanni Gernone, alle ore 17,00 presso l'abitazione di Via Kennedy n. 3 in Poggio Imperiale, nessuna parte è stata presente, per cui il sottoscritto CTU, ha indetto un altro sopralluogo, giusta lettera faxata e a.r., inviata alle parti (Oll. b), in data 26 giugno 2012, ed alla presenza del sig. Merla Matteo, conduttore e proprietario dell'immobile, giusta atto di compravendita che il sig. Merla consegna al sottoscritto CTU (Oll. c), ed al

collaboratore di studio Giovanni Gernone, ha proceduto ad effettuare rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento.

In data 29 maggio 2012, il sottoscritto, con giusta lettera raccomandata (c. d), chiedeva al sig. Amministratore pro-tempore del Condominio di Via Kennedy n. 3, corrente in Poggio Imperiale, di conoscere se vi fosse la presenza di debiti condominiali del sig. Merla Matteo.

In data 26 giugno 2012, protocollava presso il Comune di Poggio Imperiale, istanza (c. e) tesa all'ottenimento di copie progettuali relative all'appartamento de quo.

Il redatto verbale, ritualmente firmato dalle parti presenti al sopralluogo, viene allegato in originale, alla presente relazione.

LOTTO UNICO

Il bene acquisito alla massa fallimentare consiste in un'unica unità immobiliare, adibita ad abitazione economica per civile abitazione, per cui sarà oggetto di un unico lotto.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il bene acquisito alla massa fallimentare è ubicato alla estrema periferia nord ovest dell'abitato di Poggio Imperiale (planimetria "A"), e consiste in un appartamento per civile abitazione, sito in Via Kennedy n. 3, composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e disimpegno, sviluppando una superficie complessiva netta di

mq. 85,00 e lorda di mq. 100,00, il tutto come meglio raffigurato nell'allegata planimetria "B".

L'appartamento oggetto della presente esecuzione, è identificato al 3° piano della Scala "B", interno 5, ed è allibrato in catasto come segue:

N.C.E.U. : Comune di Poggio Imperiale, Foglio 12 (coll. f)

<i>p.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Intestazione catastale</i>
644	16	A/3	2	5 vani	€ 361,52	Merla Matteo

PROPRIETA' DEL BENE E PROVENIENZA DEL VENTENNIO

Sulla scorta della documentazione ipo-catastale fornita dal creditore precedente e relativa alle iscrizioni e trascrizioni attinente a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio, non risultano carenze, anche se, mancante l'atto di compravendita a favore dell'esecutato che il sottoscritto è riuscito ad impossessarsene.

Difatti, con atto di compravendita (coll. c) a ministero del dott. Matteo Torelli, il 4 maggio del 2006, i coniugi Braccia Andrea e Ferrazzano Antonietta vendono al sig. Merla Matteo, C.F.: MRL MTT 66D12 H926H, nato a San Giovanni Rotondo, il 12 aprile 1966, e residente in Apricena alla Via Nicola Pitta n. 16, la piena proprietà del seguente immobile facente parte del maggior fabbricato condominiale sito in abitato di Poggio Imperiale, posto tra Via Kennedy e Via Attilio Lombardi, facenti angolo tra loro, e propriamente:

- appartamento per civile abitazione, composto di cinque vani catastali in terzo piano, distinto dal numero interno 5 del vano scala B, in confine con Via Attilio Lombardi, Via Kennedy, beni Paparo Giuseppe-Tozzi Antonietta, salvo altri.

In Catasto, l'unità immobiliare è contraddistinta al foglio 12 mappale 644 sub. 16, piano 3, A/3, cl. 2, vani 5 – R.C. 361,52, come segue:

N.C.E.U. : Comune di Poggio Imperiale, Foglio 12 (all. f)

<i>p.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Intestazione catastale</i>
644	16	A/3	2	5 vani	€ 361,52	Merla Matteo

ATTUALI PROPRIETARI

La piena proprietà dell'immobile pignorato giusto atto d'acquisto del 4 maggio 2006 (all. c) per dott. Matteo Torelli, appartiene a:

Quota pari 100/100 Merla Matteo nato a San Giovanni Rotondo il 12.04.1966 C. F.: MRL MTT 66D12 H926H

Allibrato in catasto, come segue:

N.C.E.U. : Comune di Poggio Imperiale, Foglio 12 (all. f)

<i>p.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Intestazione catastale</i>
644	16	A/3	2	5 vani	€ 361,52	Merla Matteo

Confinante con Via Attilio Lombardi, Via Kennedy, beni Paparo Giuseppe-Tozzi Antonietta, salvo altri e migliori confini.

REGOLARITA' EDILIZIA DEL BENE

Il bene oggetto d'esecuzione forzata è stato realizzato in conformità della Concessione Edilizia n. 31/80 del 04/07/1980 (prot. 610- pratica edilizia n. 29 del 1980) e successiva Concessione Edilizia di variante n. 24/82 del 24/5/1982 (prot. 1352 –pratica edilizia n. 29 del 1980) entrambe rilasciate dal Comune di Poggio Imperiale (all. g).

L'autorizzazione di abitabilità sono state rilasciate dal sindaco del Comune di Poggio Imperiale, rispettivamente in data 22.12.1979 (all. h) ed il 30.03.1983 (all. i).

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Immobile ricadente nel P.R.G. del Comune di Poggio Imperiale - Zona Periferica nord - ovest - con ingresso dal civico 3 di Via Kennedy (foto n° 1).

Esso è costituito da una unità immobiliare, facente parte del maggior fabbricato condominiale sito in abitato di Poggio Imperiale, posto tra Via Kennedy e Via Attilio Lombardi, facenti angolo tra loro, e propriamente:

- appartamento per civile abitazione, composto di cinque vani catastali in terzo piano, distinto dal numero interno 5 del vano scala B, senza ascensore.

La struttura portante del piccolo complesso condominiale, risale agli anni 1980, ed è costituita in calcestruzzo armato e solai piani in latero cemento, elevato di tre piani fuori terra, ed è posizionato sul lato sx di Via Kennedy.

Il fabbricato condominiale è composto di due scale A e B, ambedue composte da sei appartamenti, aventi accesso da Via Kennedy, e sono privi di ascensore.

Dalla forma rettangolare sviluppa una superficie netta complessiva di mq. 85,00 mentre in pianta sviluppa una superficie lorda di mq. 100,00 (planimetria B).

L'appartamento è posto al terzo piano della scala "B", e si accede mediante scalinata condominiale, costituita da alzate e pedate in marmo d'Apricena (foto n. 2) e pianerottoli in ceramica (foto n. 3), e successiva porta d'ingresso posta a dx salendo (foto n. 4), che mena in un disimpegno di mq. 9,60 (foto n. 5), dal quale si accede

alle due camere da letto, rispettivamente di mq. 17,50 (foto n. 6) con balcone e mq. 12,90 (foto n. 7), con interposto vano bagno di mq. 6,20 (foto n. 8), oltre soggiorno di mq. 20,72 (foto n. 9) con balcone di mq. 8,30, e cucina di mq. 14,77 (foto n. 10), il tutto come meglio raffigurato nella planimetria "B".

Il pavimento è costituito interamente da piastrelle di ceramiche (foto n. 11), il bagno e la cucina hanno rivestimento verticale in ceramica, gli infissi interni sono in legno (foto n. 12) come pure quelli esterni, dotati anche di tapparelle.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico (foto n. 13), idrico, fognante, elettrico e riscaldamento autonomo, sprovvisto di ascensore.

Caratteristiche

Trattasi di un immobile edificato negli anni 1980, con struttura portante in calcestruzzo e muratura.

Allo stato attuale l'immobile, risulta, internamente ben curato, mentre all'esterno, a causa di infiltrazioni, scrostature di intonaco dei balconi e cornicioni, è oggetto di ristrutturazione (foto n. 14).

STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'appartamento è abitato dal proprietario sig. Merla Matteo, giusta dichiarazione resa al verbale di sopralluogo del 26 giugno 2012.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura fallimentare da ogni responsabilità al riguardo.

PARTI COMUNI

L'immobile ha parti condominiali come da regolamento condominiale.

DEBITI CONDOMINIALI

All'attualità il sig. Merla Matteo risulta insoluto nei riguardi del Condominio di Via Kennedy n. 3, giusta nota dell'amministratore pro-tempore (Cll. I) delle seguenti somme:

- Per ristrutturazione del fabbricato condominiale€ 2.877,52;
- Per gestione 2010/2012€ 1.418,71;

oltre fatture acqua non definite.

GRAVAMI

Dall'esame della documentazione ipotecaria in atti, sul bene esecutato, gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di concessione di fido, iscritta il 11.05.2006 al n.3634 del registro generale e n.628 del registro particolare, Notaio Matteo Torelli, a favore del Credito Emiliano con sede in Reggio Emilia, a fronte di un capitale di € 35.000,00 a carico di Merla Matteo nato a San Giovanni Rotondo il 12.04.1966.
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di concessione di debiti scaduti, iscritta il 26.02.2009 al n.1754 del registro generale e n. 280 del registro particolare, Notaio Renato Di Biase, rep. 47143/26535 del 23.02.2009, a favore del Credito Emiliano con sede in Reggio Emilia, a fronte di un capitale di € 34.723,44 a carico di Merla Matteo nato a San Giovanni Rotondo il 12.04.1966.
- Ipoteca legale derivante da ipoteca legale art. 77 DPR 602/73 e successive modificazioni, iscritta al rep. 91030/2009 del 20.10.2009 dal Pubblico Ufficiale della riscossione per la provincia di Foggia a fronte di un capitale di € 10.692,19 a carico di Merla Matteo nato a San Giovanni Rotondo il 12.04.1966.
- Verbale pignoramento immobili del 27/12/2011 trascritto al n. 10748 del registro generale e n. 8249 del registro particolare, Tribunale di Lucera, rep. 469/2011 del 14.10.2011, per avv. Ciro Piacquaddio, favore del Credito Emiliano spa a fronte di un capitale di € 52.736,45, a carico di Merla Matteo nato a san Giovanni Rotondo il 12.04.1966;
- Atto di intervento datato 16 aprile 2012, promosso dalla società Agricola Ortolevante con sede in Serracapriola alla Via Casale Defensa n. 1, sino alla concorrenza di € 5.894,84 a carico di Merla Matteo nato a San Giovanni Rotondo il 12.04.1966.

IL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

La determinazione del valore attuale degli immobili della presente stima, scaturisce da una indagine tendente ad individuare i criteri informativi e le metodologie più appropriate per formulare la richiesta di valutazione.

Si rende necessario in primo luogo, stabilire il criterio di stima che dovrà essere utilizzato al fine di espletare la soluzione logica ed obiettiva del problema.

Il criterio di valutazione da adottare dovrà metterci in grado di conoscere il valore che, con maggiore probabilità, potrà verificarsi sul mercato, nell'ipotesi di una libera contrattazione afferente la vendita degli immobili oggetto di valutazione.

Caratteristiche fondamentali della stima è, pertanto, la previsione ed il mercato. La previsione è un procedimento operativo che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene; il mercato, invece, ha una sua precisa connotazione geografica, in quanto tiene conto della zona su cui il bene insiste perché, i valori risultano notevolmente influenzati dall'economia della realtà sociale e produttiva nella quale si trova.

Per poter individuare il valore oggettivo dell'immobile, si è adottata dallo scrivente, la stima di valutazione sintetica per confronto cioè, quella normalmente utilizzata in questi casi, vale a dire quello di considerare il valore di mercato dei beni da stimare, riferendoli a beni analoghi, la cui attendibilità è condizionata dalla conoscenza dei dati relativi alle per le considerazioni sopra esposte.

Quindi, considerato la natura del bene oggetto della presente stima, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il trend generale del mercato immobiliare

locale, le caratteristiche strutturali, lo stato manutentivo, l'usura degli infissi, esterni ed interni, il parametro comune su cui si incerniera la valutazione è la superficie lorda.

Fonti di informazione

- Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Foggia (Cll. m);
- Ufficio tecnico di Poggio Imperiale
- Ricerche eseguite presso le Agenzie immobiliari locali;
- Conoscenza diretta del mercato immobiliare locale.

Prezzo a base d'asta dell'immobile

I prezzi medi rilevati per simili immobili oscillano da un minimo di €/mq. 530,00 ad un massimo di €/mq 740,00, quindi si ritiene essere nel giusto assegnare all'appartamento de quo, il valore di €/mq. 640,00.

Valore venale del lotto

Nella fattispecie :

- appartamento per civile abitazione, composto di cinque vani catastali in terzo piano, distinto dal numero interno 5 del vano scala B, in confine con Via Attilio Lombardi, Via Kennedy, beni Paparo Giuseppe-Tozzi Antonietta, salvo altri.

Superficie lorda appartamento Mq. 100,00 x €/mq. 640,00 = € 64.000,00
-Superficie dei balconi mq. 17,70 x 25% di € 640,00 = € 2.832,00

Valore venale oggettivo dell'immobile € 66.832,00 (euro sessantaseimilaottocentotrentadue/00).

CONCLUSIONI

L' appartamento per civile abitazione, facente parte del maggior fabbricato condominiale sito in abitato di Poggio Imperiale, posto tra Via Kennedy e Via Attilio Lombardi, facenti angolo tra loro, composto di cinque vani catastali in terzo piano, distinto dal numero interno 5 del vano scala B.

In Catasto, l'unità immobiliare è contraddistinta al foglio 12 mappale 644 sub. 16, piano 3, A/3, cl. 2, vani 5 – R.C. 361,52, come segue:

N.C.E.U. : Comune di Poggio Imperiale, Foglio 12 (coll. f))

<i>p.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Intestazione catastale</i>
644	16	A/3	2	5 vani	€ 361,52	Merla Matteo

ATTUALI PROPRIETARI

La piena proprietà dell'immobile pignorato giusto atto d'acquisto del 4 maggio 2006

(coll. C) per dott. Matteo Torelli, appartiene a:

Quota pari 100/100 Merla Matteo nato a San Giovanni Rotondo il 12.04.1966 C. F.:
MRL MTT 66D12 H926H

L'appartamento possiede una superficie netta complessiva di mq. 85,00 e lorda di mq. 100,00, oltre la superficie dei balconi di mq. 17,70.

Somma proposta come prezzo a base d'asta, € 66.832,00 (euro sessantaseimilaottocentotrentadue/00).

Lucera, lì luglio 2012

IL C.T.U.

geom. Vincenzo Sacco

Allegati:

- A. Planimetria catastale;
- B. Planimetria stato di fatto;
- ✓ Foto dal n. 1 al n. 14;
- a) Inizio Operazioni peritali;
- b) Prosieguo operazioni peritali;
- c) Atto di compravendita;
- d) Richiesta all' Amministratore;
- e) Richiesta atti progettuali al comune;
- f) Visura catastale p.lla 644 sub. 16;
- g) Concessione edilizia;
- h) Autorizzazione di abitabilità,
- i) Autorizzazione di abitabilità ;
- l) Situazione contabile condominiale;
- m) Banca dati quotazioni immobili;
- ✓ Verbali di sopralluogo.