

TRIBUNALE DI LUCERA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. **174/10** Ruolo Gen. Esecuz.

Promossa da: UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A.

Contro:

G.E. Dott. S. ANTONUCCI

C.T.U.: Ing. **PETITTI Leo Baldo**

Via Villaglori 160 – Torremaggiore (Fg)

Indice:

- 1) Premessa
- 2) Svolgimento delle operazioni peritali
- 3) Allegati
- 4) Relazione

1 - PREMESSA.

La Unicredit Family FinancingBank S.P.A., a mezzo del suo procuratore Avv. Paolo Laterza del Foro di Bari, ha fatto richiesta al Tribunale di Lucera di procedere alla vendita forzata di un immobile pignorato con atto del 20.07.2010 e ubicato in San Paolo di Civitate alla Via XX Settembre n. 141 bis.

L'immobile risulta riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate al Foglio 47 – P.Illa 1035 – sub 1 e intestato al sig. _____.

A seguito di convocazione della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lucera, il sottoscritto CTU è stato nominato esperto per la stima dei beni pignorati. In data 14.02.2011, espletate le formalità di rito, il G.E. poneva al sottoscritto C.T.U. i quesiti cui dare risposta.

L'audizione delle parti è stata fissata per l'udienza del 14.11.2011.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali sono state svolte effettuando due sopralluoghi presso l'immobile pignorato e varie indagini e ricerche presso alcuni uffici pubblici (U.T.E. di Foggia, Conservatoria dei RR. II. di Lucera, Studio del Notaio Di Biase di Torremaggiore, Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo di Civitate) per acquisire la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico.

Con raccomandata AR del 09.03.2011 il sottoscritto CTU ha comunicato al debitore che in data 15 Marzo 2011, alle ore 16.00 avrebbe effettuato un sopralluogo presso l'immobile pignorato. La stessa comunicazione è stata inoltrata tramite Posta Elettronica Certificata alla parte creditrice nella persona dell'Avv. Paolo Laterza (all. B). L'Avv. Laterza, tramite posta elettronica, comunicava di non poter presenziare al sopralluogo e autorizzava ugualmente il sottoscritto a procedere con l'espletamento dell'incarico.

In data 15.03.2011 il Sig. _____ ha inviato al sottoscritto CTU un fax nel quale chiedeva di spostare la data del sopralluogo in quanto impegnato per motivi di lavoro.

Il sopralluogo è stato così fissato per le ore 16.00 del giorno 28.03.2011.

In tale data il sottoscritto si è recato presso l'immobile sito in San Paolo di Civitate alla Via XX Settembre n. 141 bis e alla presenza del Sig. _____ ha ispezionato l'immobile.

Le operazioni sono proseguite in data 12.04.2011 per il completamento dei rilievi metrici e fotografici.

A chiusura di ogni sopralluogo è stato redatto un verbale (all. A).

3 - ALLEGATI.

Fanno parte integrante e sostanziale della consulenza tecnica, i seguenti atti:

All. A - Verbale di sopralluogo

All. B - Comunicazioni di inizio operazioni peritali

All. C - Rilievo metrico

C/1 Pianta piano terra e piano primo

C/2 Pianta piano secondo e piano terzo

C/2 Prospetto

C/3 Sezione

All. D - Rilievo fotografico esterno (n. 35 fotografie)

All. E - Certificati catastali

E/1 Visura F. 47 - P.lla 1035 - sub 1

E/2 Estratto di mappa

E/3 Planimetrie catastali dell'immobile

All. F - Atto di provenienza dell'immobile

All. G - Documentazione urbanistica

All. H - Comunicazione del Comando dei VV.F. di Foggia

All. I - Ordinanza del Sindaco del Comune di San Paolo di Civitate

All. L - Denuncia del Proprietario ai Carabinieri di San Paolo di Civitate

All. M - Copia del contratto di affitto

4 - RELAZIONE.

La relazione viene redatta analizzando ciascuno dei punti elencati nel verbale di giuramento del 14.02.2011.

Nella esposizione si seguirà l'ordine indicato dal G.E. e per ciascuna risposta si riporterà il quesito cui si riferisce.

1. CONTROLLI la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, 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.

Dalle indagini effettuate e dall'analisi della documentazione agli atti è emerso quanto segue:

- 1) sussiste la perfetta corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato;
- 2) la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente risulta completa e riguarda tutti i beni pignorati ed è relativa a tutti proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

L'immobile pignorato è pervenuto al debitore a seguito di atto di compravendita del 11.08.2006 rogato dal Notaio Renato di Biase in Torremaggiore (All. F)

La parte venditrice ha ceduto la piena proprietà del fabbricato costituito dai piani terra, primo, secondo e terzo ed edificato dalla stessa in virtù della licenza edilizia n. 3525 del 26.10.1967 che autorizzava la demolizione del piano terra esistente e la ricostruzione con sopraelevazione.

L'immobile a piano terra era pervenuto alla parte venditrice a seguito di atto di donazione rogato in data 06.08.1956 dal Notaio Michele De Filippis in San Paolo di Civitate (Atto di trascrizione già presente negli atti depositati dalla parte creditrice).

- 3) Data la situazione riscontrata sui luoghi è possibile formare un solo lotto.
- 4) Al debitore appartiene la piena proprietà dell'immobile pignorato.

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

2.a – *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 stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Dalla ispezione effettuata presso l'immobile è emerso che il bene oggetto di pignoramento è costituito da una palazzina autonoma formata da quattro piani fuori terra.

Data la conformazione dell'immobile, è possibile individuare un **unico lotto** per la vendita.

Descrizione dell'immobile.

Occorre innanzitutto precisare che l'immobile ha subito un grave incendio a seguito del quale tutti gli ambienti sono stati danneggiati anche se in maniera diversificata.

L'incendio è avvenuto nella notte tra il 31.12.2010 e il 01.01.2011.

Lo spegnimento dell'incendio è stato effettuato dal personale del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Foggia e in data 01.01.2011 il Comandante Provinciale ha trasmesso un fax al Comune di San Paolo di Civitate nel quale si specificava che l'incendio si era sviluppato al primo, secondo e terzo piano dell'immobile e che l'azione del fuoco aveva danneggiato e compromesso le strutture dei solai del primo e secondo piano (all. H).

A seguito di tale comunicazione, il Sindaco del Comune di San Paolo di Civitate ha emesso in data 03.01.2011 una ordinanza di inagibilità e non usabilità dell'immobile (all. I)

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 1967 ed è destinato a civile abitazione.

E' formato da quattro piani fuori terra e occupa una superficie lorda in pianta di circa 58 mq. L'altezza esterna è di 10,00 m escluso il piano sottotetto.

La struttura portante è in muratura di mattoni semipieni e mattoni pieni, i solai sono in latero-cemento a travetti precompressi.

La copertura è parte a tetto a falda unica e parte a terrazzo praticabile.

La facciata esterna su Via XX Settembre è rifinita con listelli in cotto al piano terra e intonaco con rivestimento plastico al quarzo ai piani superiori.

All'immobile si accede tramite un portoncino in anticorodal e vetri di dimensioni nette cm 105x256.

Sulla facciata è presente un analogo portoncino di ingresso che appartiene alla proprietà confinante.

Il piano terra e i piani primo e secondo sono adibiti a civile abitazione. Il terzo piano è un sottotetto di pertinenza della sottostante abitazione con annesso terrazzo di circa 20 mq.

Il primo e secondo piano sono dotati di balcone aggettante di circa 5 mq protetto da ringhiera in ferro verniciato.

Gli infissi esterni sono in anticorodal e vetro semplice e dotati di serranda avvolgibile in plastica.

Tutte le superfici del vano sono annerite dalla fuliggine che si è sviluppata a seguito dell'incendio.

In diverse zone alcune porzioni dell'intonaco sono distaccate; il solaio di copertura del primo piano ha subito danni a causa dell'incendio che ha provocato lo scoppio delle pignatte.

Il pavimento del primo piano è completamente coperto da calcinacci e detriti di laterizi.

La scala interna presenta le pareti annerite e i gradini coperti da calcinacci.

2.b - all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; 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;

L'immobile è stato realizzato a seguito della licenza edilizia n. 3525 del 26 Ottobre 1967 come risulta da dichiarazione del venditore riportata nell'atto d'acquisto (all. F).

Il progetto per la realizzazione dell'immobile è stato esaminato e approvato dalla

Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 29.07.1967 e prevedeva la demolizione di un piano terra esistente e la ricostruzione con sopraelevazione (all. G/4). La data di visto della Commissione sul progetto è stata apposta in data 11.08.1967.

L'immobile è stato invece accatastato in data 05.06.1985.

Non è stato possibile acquisire copia del progetto approvato e della licenza di costruzione in quanto, come risulta da comunicazione del Responsabile del Settore Tecnico del Comune di San Paolo di Civitate (all. G/2), l'archivio dell'ufficio ha subito un allagamento a seguito del quale numerose pratiche edilizie sono andate disperse.

E' stato comunque acquisito il certificato di destinazione urbanistica (all. G/3) dal quale risulta che il fabbricato ricade in zona residenziale edificata dove sono consentiti n. 3 piani fuori terra e una altezza massima di 10,80 m.

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con le planimetrie allegate alla pratica di accatastamento, si deduce che il fabbricato è conforme agli strumenti urbanistici vigenti sia attualmente che all'epoca di costruzione.

Pertanto l'immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Per quanto riguarda invece l'agibilità dell'immobile, va invece rilevato che a seguito dell'incendio del 01.01.2011 il Sindaco del Comune di San Paolo di Civitate ha emesso una ordinanza di inagibilità e non usabilità dell'immobile (all. I) in quanto, come accertato dai VV.F intervenuti sul posto, le strutture dei solai del primo e del secondo piano sono stati danneggiati e compromessi (all. H).

2.c - all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, 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;

L'immobile risulta riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate al Foglio 47, Particella 1035, sub 1 (all. E)

Per quanto riguarda i dati di classamento l'immobile risulta di categoria A3, classe 2 e consistenza 6 vani.

Le risultanze catastali corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

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

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

Data la conformazione dell'immobile è possibile considerare il compendio oggetto del pignoramento come un **unico lotto**.

Individuazione dei beni componenti il lotto:

Il lotto è costituito da una palazzina autonoma destinata a civile abitazione distribuita su quattro piani fuori terra e ubicata nel Comune di San Paolo di Civitate in Via XX Settembre n. 141 bis.

L'accesso avviene da portoncino di ingresso al civ. 141 bis di Via XX Settembre.

Confina sul fronte con Via XX Settembre, a sinistra con proprietà Cilla-Magnati e per il resto con proprietà Altieri Fernando e proprietà Minchillo Francesco Paolo.

I dati catastali che individuano l'immobile in questione sono i seguenti:

F. 47 P.IIa 1035 sub 1

Ubicazione: Via XX Settembre n. 141 bis

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: vani 6

Rendita: € 387,34

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

L'immobile è una palazzina autonoma destinata a civile abitazione distribuita su tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto.

Piano terra: comprende un vano di superficie netta pari a 31,60 mq, un vano sottoscala di 1,75 mq destinato a WC e la scala di accesso al piano superiore.

L'altezza netta interna è di 327 cm.

Il vano è illuminato e aerato dalla porta di ingresso e da una finestra che si affacciano su Via XX Settembre.

La scala ha una rampa larga 117 cm ed ha le pedate e le alzate rivestite in pietra.

Le pareti, il soffitto e il pavimento sono completamente anneriti dalla fuliggine, varie zone dell'intonaco sono deteriorate o distaccate. Gli infissi interni ed esterni sono danneggiati e non recuperabili.

Piano primo: comprende un pianerottolo-disimpegno di 3,57 mq, una camera cieca di 11,14 mq ubicata sul lato posteriore del fabbricato, una camera di 17,45 mq prospiciente Via XX Settembre e dotata di finestra e porta-finestra che accede a un balcone di 8,70 mq, e un bagno di 4,55 mq dotato di finestra prospiciente Via XX Settembre.

L'altezza netta interna è pari a 301 cm.

Tutti i vani sono stati interessati dall'incendio e hanno subito gravi danni. In particolare nelle due camere le fiamme hanno provocato il distacco di ampie zone dell'intonaco delle pareti e del soffitto, e lo scoppio delle pignatte del solaio.

Il pavimento è quasi completamente invaso da calcinacci. Gli infissi interni sono carbonizzati, gli infissi esterni metallici sono stati in parte fusi dal calore prodotto dall'incendio. Il bagno presenta tutte le superfici coperte da fuliggine, gli apparecchi sanitari sono da sostituire.

Piano secondo: comprende un pianerottolo-disimpegno di 3,00 mq, una camera di 30,05 mq dotata di una ampia vetrata prospiciente Via XX Settebredalla quale si accede a un balcone di 9,13 mq e un piccolo vano di 5,75 mq dotato di finestra che si affaccia su Via XX Settembre.

L'altezza netta interna è pari a 282 cm.

Il secondo piano ha subito danni meno gravi rispetto al primo piano. Tutti i vani sono comunque stati invasi dal fumo formatosi a causa dell'incendio e presentano le superfici annerite e porzioni di intonaco distaccate.

Il pavimento è costituito da piastrelle in ceramica.

Gli infissi interni ed esterni non hanno subito gravi danni se non per quanto riguarda la presenza di fuliggine; presentano comunque segni di deterioramento dovuti alla vetustà.

Piano sottotetto: comprende un pianerottolo-disimpegno di 3,00 mq e un unico vano di 16,95 mq che si affaccia su un terrazzo di 19,60 mq.

La copertura è a falda unica inclinata con altezza massima di 308 cm e minima di 220 cm. Nel vano è presente una vasca in eternit di riserva per l'acqua e un camino.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica.

Il terzo piano non presenta particolari danni a seguito dell'incendio, sono comunque presenti evidenti macchie dovute a infiltrazioni che hanno interessato il soffitto e la

parete di confine. Il terrazzo presenta il pavimento in marmette di graniglia in buono stato e una ringhiera di protezione in ferro con estese formazioni di ruggine. Le pareti laterali presentano l'intonaco deteriorato e in parte distaccato.

In tutti gli ambienti ispezionati, ad esclusione del sottotetto, si è rilevata la presenza di danni derivati dall'incendio sviluppatosi nella notte del 01.01.2011.

I danni più gravi sono presenti al primo piano dove, presumibilmente, è scoppiato l'incendio.

Il fumo ha invaso tutti i vani depositando la fuliggine su tutte le superfici interne danneggiando irrimediabilmente i pavimenti e gli intonaci.

Per quanto riguarda gli impianti esistenti (idrico, fognante ed elettrico) è emerso che è necessario provvedere alla loro completa sostituzione sia perché sono obsoleti, sia perché sono stati danneggiati dall'incendio.

Si riporta una tabella riepilogativa delle superfici nette:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA (mq)
TERRA	CAMERA	31,60
	WC SOTTOSCALA	1,75
PRIMO	CAMERA 1	11,14
	CAMERA 2	17,45
	BAGNO	4,55
	DISIMPEGNO	3,57
	BALCONE	8,70
	CAMERA 1	30,05
SECONDO	CAMERA 2	5,75
	DISIMPEGNO	3,00
	BALCONE	9,13
SOTTOTETTO	CAMERA	16,95
	TERRAZZO	19,60

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

Non sono presenti dotazioni condominiali.

3.d - lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso 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;

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in possesso del debitore, il quale ha consentito l'accesso al fabbricato.

Tuttavia nel sopralluogo del 12 Aprile 2011 il Sig. _____ ha consegnato al sottoscritto copia della denuncia (all. L) presentata alla Stazione dei Carabinieri di San Paolo di Civitate nella quale ha dichiarato che al momento dell'incendio l'immobile era dato in locazione a un cittadino rumeno di nome Dumitru Suraj il quale aveva sottoscritto un contratto in data 03.11.2010 per la durata di anni quattro (all. M).

Il Sig. _____ ha anche dichiarato che, dopo l'incendio, è riuscito a contattare l'affittuario il quale al momento della denuncia si trovava in Romania. L'affittuario ha comunque assicurato che appena rientrato in Italia avrebbe restituito le chiavi.

3.e - i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelle 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: a) 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;

Dalle indagini effettuate in merito all'immobile pignorato non risultano esservi domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle indicate al punto "pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli"

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Non risultano esistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature.

- *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 propterrem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) l'esistenza di usufrutto, tenendo conto della valutazione del bene;*

Dalle indagini svolte non risultano esservi convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione dell'immobile ad uso esclusivo di un coniuge, né usufrutti o altri pesi o limitazioni d'uso.

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

- *iscrizioni;*

L'immobile pignorato è gravato dalla seguente iscrizione

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta a Lucera il 22.08.2006 al n. 1239 Registro Particolare e n. 6947 Registro Generale – Pubblico Ufficiale Renato Di Biase Repertorio 45300 del 11.08.2006 a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede a Milano C.F.: 132663030150, a carico di _____ C.F. _____ e _____ C.F.: _____ (debitore non datore di ipoteca)

- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

Sull'immobile in oggetto grava la seguente formalità del tipo trascrizioni:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Lucera il 04.10.2010 – Registro Particolare 6062 Registro Generale 8131 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O Tribunale Repertorio 514/2010 del 26.07.2010

- *eventuali difformità urbanistico-edilizie;*

L'immobile risulta conforme agli strumenti urbanistici del Comune di San Paolo di Civitate

- *eventuali difformità catastali;*

L'acatastamento dell'immobile è stato effettuato in data 05.06.1985. Non risultano difformità catastali.

c) altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *eventuali cause in corso;*

Dalle indagini effettuate e dalle richieste fatte al debitore è emerso che non esiste alcuna delle spese sopra indicate e non sono presenti cause in corso in merito all'immobile pignorato.

3.f - la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. 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);

3.g - nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;

Il procedimento seguito per la valutazione dell'immobile si è basato sul metodo di stima sintetica parametrica stabilendo come parametro tecnico l'unità di superficie.

Determinata la superficie commerciale dell'immobile è stato possibile individuare il corrispondente valore applicando a tale superficie il prezzo medio di mercato per immobili di pari caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il prezzo di mercato è stato individuato a seguito di indagini che il sottoscritto ha effettuato nel mercato immobiliare del Comune di San Paolo di Civitate rilevando il più probabile prezzo che si otterrebbe oggi in una libera contrattazione.

In particolare, considerata la zona di ubicazione dell'immobile, si è rilevato il prezzo di mercato per unità di superficie commerciale che viene attualmente applicato a fabbricati di nuova costruzione, dotati di normali caratteristiche dimensionali e funzionali e realizzati con materiali di medio pregio. A tale proposito sono state consultate agenzie, imprese e professionisti che operano nel territorio e che hanno esperienza diretta del mercato immobiliare del Comune di San Paolo di Civitate.

Dalle indagini effettuate e tenuto conto del fatto che attualmente il mercato immobiliare è fortemente in crisi, è emerso che nella zona di ubicazione dell'immobile, ad una abitazione autonoma di nuova costruzione e con finiture di medio pregio, è possibile attribuire un prezzo di mercato compreso tra 1.200,00 e 1.300,00 Euro al mq. Al prezzo medio così individuato sono stati attribuiti dei coefficienti riduttivi in conseguenza delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile e soprattutto in considerazione dell'epoca di costruzione e del danno subito a seguito dell'incendio.

L'aspetto che caratterizza maggiormente la condizione attuale dell'immobile è il danno che questo ha subito a seguito dell'incendio del 01.01.2011.

L'immobile ha bisogno di un intervento di ristrutturazione completo che comprende un intervento strutturale con la sostituzione del solaio di copertura del primo piano e il rifacimento delle finiture interne ed esterne (pavimenti, intonaci, rivestimenti,

pitturazioni), degli infissi (interni ed esterni) e degli impianti (idrico, fognante, elettrico, riscaldamento).

Il costo per il recupero del fabbricato, considerando i prezzi di ristrutturazione che vengono attualmente applicati nel mercato immobiliare, può stimarsi in Euro 850,00 al mq.

In definitiva, considerato tutto quanto sopra indicato, si è determinato un prezzo medio pari a **€ 400,00 al mq.**

Tale prezzo è riferito alla superficie lorda commerciale dell'immobile, comprensiva di murature interne ed esterne e dell'aliquota di superfici esterne di pertinenza (balconi e terrazzi).

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella seguente tabella:

PIANO	S lorda mq	S pertinenze (mq) (balcone-terrazzo) al 50 %	S TOTALE (mq)
TERRA	45,58		45,58
PRIMO	57,56	4,35	61,91
SECONDO	57,56	4,57	62,13
TERZO	16,95	9,80	26,75
SUPERFICIE COMMERCIALE			196,37

Pertanto il valore da attribuire all'immobile è così ottenuto:

196,37 mq x 400,00 €/mq = 78.548,00 € arrotondato a **78.600,00 €**

Euro settantottomilaseicento/00

Torremaggiore, 26.09.2011

Il C.T.U.

(Ing. Leo Baldo PETITTI)