Ing. Gianpiero Lembo

Via Pellegrino, 1/ 6 – Tel. e Fax 0881 - 546826 71036 <u>LUCERA</u> (Fg) C.F.: LMBGPR61L08F777X

TRIBUNALE DI LUCERA SEZIONE ESECUZIONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.: 92/2012 GIUDICE: DOTT.ESSA GIULIA STANO

PROMOSSA DA DEUTSCHE BANK MUTUI SpA

CONTRO



RELAZIONE TECNICA DI STIMA C.T.U. Ing. GIANPIERO LEMBO

Allegati: V. Elenco Interno

LUCERA 22.02.2013

Indice

PREMESSA	3
1 - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	4
2 – VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO	4
3 – DESCRIZIONE ANALITICA	5
3.1 Descrizione Dettagliata	6
3.2 Calcolo della Superficie Commerciale	9
4 – STIMA	10
5 – INDIVIDUAZIONE E STIMA DEL LOTTO UNICO	10
6 – STATO DI POSSESSO	11
7 – VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	11
8 – VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	11
9 – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	11
10 – CONCLUSIONI	12

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto Gianpiero Lembo – ingegnere – iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1363, con studio in Lucera, via Pellegrino 1, nominato quale C.T.U. nella esecuzione immobiliare R.G.E. 92/2012, veniva convocato dinanzi a sé dal Giudice Dott.essa Giulia Stano per il giorno 13.12.2012 per prestare giuramento.

In tale data accettato l'incarico, prestava giuramento con la formula di rito.

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale per verificare la completezza ed acquisita altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico (in parte allegata alla presente relazione di stima), il sottoscritto fissava per giorno 27.12.2012 alle ore 10.00 la data e l'ora per il sopralluogo presso gli immobili pignorati siti in Torremaggiore (FG) in via Savonarola 131, al fine di iniziare le operazioni peritali. Tale comunicazione veniva inviata alla parti che la ricevevavo regolarmente (Allegato n. 01 e n. 02).

Il giorno 27.12.2012, con il proprio collaboratore ing. Antonio De Angelis, si recava sui luoghi oggetto di perizia. Atteso come prescritto dalla legge il tempo necessario, nessuna delle parti si presentava per poter dare inizio alle operazioni peritali. Veniva redatto nella circostanza verbale di impossibilità di esecuzione delle attività peritali (Allegato n. 03).

Veniva fissato per giorno 12 gennaio 2013 alle ore 10.00 in seconda convocazione la data e l'ora per l'inizio delle attività peritali (Allegato n. 04 e n. 05). In tale data il sottoscritto si recava sui luoghi dove, alla presenza del proprio collaboratore ing. Antonio De Angelis e del sig.

, dava inizio agli accertamenti peritali ispezionando i luoghi, annotando misure e caratteristiche relative all'immobile ed eseguendo rilievi fotografici.

Veniva redatto nella circostanza verbale sommario di sopralluogo (Allegato n. 06).

Le risultanze dei predetti accertamenti e degli altri resisi necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico verranno descritte nel seguito, insieme con le risposte ai quesiti posti nel conferimento dell'incarico.

1 - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

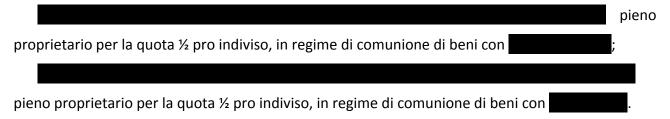
L'immobile oggetto di perizia consiste in un fabbricato indipendente con un appartamento per civile abitazione posto al primo e al secondo piano, un terrazzo al terzo piano e un box al piano seminterrato sito in zona semicentrale nell'abitato di Torremaggiore (FG) con ingresso dalla via Savonarola n. 131. L'accessibilità viabilistica all'immobile è buona, la zona centrale è a poche centinaia di metri.

L'ingresso al box e agli appartamenti è indipendente ed è situato a Sud in via Savonarola 131.

Attualmente l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore con i seguenti identificativi:

Foglio 94, Particella 4309, Subalterno 4, graffato 11 , Zona - , Categoria C/6, di Classe 3 consistenza 40 mq, Rendita € 161,13, Via Savonarola 131 piano: T (Allegato n. 07);

Foglio 94, Particella 4309, Subalterno 5, graffato 12, Zona - , Categoria A/3 di Classe 3 consistenza 6,5 vani, Rendita € 469,98, Via Savonarola 131 piano: T – 1 – 2 – 3 (Allegato n. 08); in ditta ai coniugi:



2 – VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

A tutto il 13.07.2012 (data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento al n. 5369 del Registro Generale e al n. 4408 del Registro Particolare) e fino ai giorni nostri l'immobile in oggetto appartiene ai soggetti e per le quote sopra evidenziati (in ragione di ½ ciascuno pro indiviso) per effetto dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Pascucci Fabrizio di Orta Nova il 20.10.2005 – n. 6019 di Repertorio e n. 2665 della Raccolta – registrato a Cerignola il 21.10.2005 al n. 2299/1T e trascritto il 24.10.2005 presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera al n. 8816 del Registro Generale e al n. 6192 del Registro Particolare. L'immobile è gravato da Ipoteca Volontaria (Allegato n. 09) derivante da Concessione

a Garanzia di Mutuo per Atto di Accettazione di Proposta Contrattuale di Mutuo e di Costituzione di Ipoteca rogato dal Notaio Cassano Lorenzo di San Severo del 27.07.2007 - n. 142402 di Repertorio e n. 35802 della Raccolta - registrato a San Severo il 02.08.2007 al n. 3429/1T e trascritto il 03.08.2007 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera al n. 6981 del Registro Generale e al n. 1299 del Registro Particolare a favore di Deutsche Bank Mutui S.p.A. di Milano C.F.: 08226630153 per la quota di 1/1 e per un totale pari a € 225.000,00 (Allegato n. 09) a fronte di un Mutuo pari a € 125.000,00.

In precedenza l'immobile era gravato da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario per effetto dell'atto rogato dal Notaio Pascucci Fabrizio di Orta Nova del 20.10.2005 – n. 6020 di Repertorio e n. 2666 della raccolta e trascritto il 24.10.2005 presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera al n. 8817 del Registro Generale e al n. 1472 del Registro Particolare. L'estinzione totale di tale obbligazione è avvenuta in data 16.08.2007 con comunicazione n. 145 del 01/10/2007 e conseguente Cancellazione Totale eseguita in data 01/10/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis. D. Lgs 385/1993).

3 – DESCRIZIONE ANALITICA

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in una zona semi-centrale, codice di zona C1 dell'Agenzia del Territorio. Zona che, al pari di quelle limitrofe, è di tipo residenziale, completamente urbanizzata, con presenza di abitazioni civili, mediamente dotata di servizi commerciali al dettaglio, parcheggi e servizi pubblici. (Allegato 10).

La zona in cui è collocata l'Unità immobiliare è caratterizzata da edifici residenziali di media e buona qualità, realizzati prevalentemente negli anni 60 e 70. L'immobile è stato realizzato in due fasi, il piano terra nel 1970 (prima licenza edilizia n. 15572 del 09.10.1969, non reperibile negli archivi Comunali) e la sopraelevazione del 1975-76 (licenza edilizia n.186 del 26.09.1975). Essa è costituita da complessivi n. 3 piani fuori terra, di cui uno semi-interrato costituito dal box auto. Le facciate sono in intonaco a civile e pitturazione in discreto stato di manutenzione come per gli infissi in ferro e/o alluminio e gli avvolgibili in materiale plastico tenendo conto in special modo la tipologia costruttiva e la qualità delle finiture presenti.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura e solai in laterocemento.

Ha aspetto architettonico tipico per i luoghi e per l'epoca di costruzione, senza particolari fregi

architettonici. In generale l'immobile è conservato in condizioni discrete.

Dal rilievo planimetrico effettuato durante il sopralluogo (Allegato 11) si evince quanto segue.

Il piano Seminterrato è costituito da una rampa di accesso al box auto di 13.25 mq, dal Box

Auto di 29.71mq e da due ripostigli di 6.89 mq e di 3.64 mq. L'atrio di ingresso è di 7.14 mq.

Attraverso la prima rampa di scale si giunge al Primo Piano composto da una sala di 23.72 mq,

da una cucina di 20.68 mq e dal bagno di 5.83 mq. Si osserva che sia il locale bagno (altezza pari a

2.07 m) sia il locale cucina (altezza pari a 2.46 m) non sono abitabili secondo quando stabilito da

Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975 (e successive modifiche del 20 giugno 1986 – Allegato

12) che stabilisce una altezza minima interna pari 2,70 m per i locali adibiti ad abitazione e 2,40 m

per i bagni.

Con la seconda rampa di scale si giunge al Secondo Piano costituito da una prima camera da

letto di 21.25 mq provvista di balcone sporgente su Via Savonarola di 1.95 mq, da un disimpegno

di 7.35 mg, da una seconda camera da letto di 14.73 mg e dal locale bagno di 3.75 mg.

Attraverso la terza rampa di scala si giunge al terrazzo al Terzo Piano di 30.64 mq e al locale

deposito di 18.10 mq. Si osserva che il locale deposito (altezza pari a 2.34 m) non è abitabile

secondo quando stabilito da Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975 (e successive modifiche

del 20 giugno 1986) che stabilisce una altezza minima interna pari 2,40 m per tali locali.

3.1 Descrizione Dettagliata

Box:

Portone in ferro.

Pavimento in graniglia

Pareti intonacate e pitturate

Soffitto intonacato

Infissi interni in legno

Impianto elettrico fuori traccia

Impianto idrico sanitario con tubazioni a vista e lavabo

Appartamento 1° P

Porte interne in legno

Pavimento in ceramica

Pareti intonacate e pitturate

Soffitto intonacato e pitturato

Infissi in alluminio preverniciato

Impianto elettrico sottotraccia

Caldaia autonoma per riscaldamento e acqua calda sanitaria alimentata a gas metano

Bagni con lavabo, bidet, vaso e vasca.

Appartamento 2° P

Porte interne in legno

Pavimento in ceramica

Pareti intonacate e pitturate

Soffitto intonacato e pitturato

Infissi in alluminio preverniciato

Impianto elettrico sottotraccia

Bagni con lavabo, bidet, vaso e doccia

Terrazzo 3° P

Pavimentazione in graniglia

Ringhiere in muratura

Il box al piano seminterrato è facilmente accessibile e possono essere ospitate n. 2

autovetture, una di piccole dimensioni.

Il terrazzo al terzo piano è praticabile.

È il caso di far notare che al momento del sopralluogo si è riscontrata una diversa distribuzione

di alcuni ambienti rispetto alla planimetria depositata in catasto (Allegato 13): differente posizione

delle pareti divisorie interne tra il bagno e la seconda camera da letto al Secondo Piano. Difformità

che, sebbene sia di lieve entità, va sanata con la presentazione di una planimetria aggiornata

presso la competente Agenzia del Territorio.

La consistenza dell'immobile in oggetto, intesa come superficie commerciale, è quella ottenuta

sommando alle superfici coperte - calpestabili e non (comprensive delle superfici occupate dai

muri interni e in quota parte dai muri perimetrali) il 25% della superficie dei balconi scoperti ed 50% dei terrazzi.

Si riporta di seguito la superficie lorda commerciale dell'abitazione distinta in superficie coperta e in superfici scoperte con le relative percentuali di incidenza (Coefficiente di Ponderazione).

3.2 Calcolo della Superficie Commerciale

Descrizione	mq	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Commerciale [mq]
Superfici Interne			
Piano Seminterrato			
Вох	29.71	0.50	14.86
Rampa accesso al Box	13.25	0.50	6.63
Ripostiglio (altezza inferiore a m 1,50)	3.64	0.00	0.00
Ripostiglio (altezza superiore a m 1,50) assimilato a "pertinenza"	6.89	0.50	3.45
Atrio di Ingresso (altezza inferiore a m 2,40) assimilato a "pertinenza"	7.14	0.50	3.57
subtotale mq			28.50
Vano scala (superficie di imposta)	9.66	1.00	9.66
subtotale mq			9.66
Primo Piano			
Cucina (locale non abitabile altezza inferiore a m 2.70) assimilato a "pertinenza"	20.68	0.50	10.34
Sala	23.72	1.00	23.72
Bagno (altezza inferiore a m 2,40) assimilato a pertinenza	5.83	0.50	2.92
subtotale mq			36.98
Secondo Piano			
Bagno	3.75	1.00	3.75
Letto 1	14.73	1.00	14.73
Letto 2	21.25	1.00	21.25
Disimpegno	7.35	1.00	7.35
subtotale mq			47.08
Piano Copertura			
Deposito (altezza inferiore a m 2.40) assimilato a "pertinenza"	18.10	0.50	9.05
subtotale mq			9.05
Superfici Esterne			
Balcone	1.95	0.25	0.49
Terrazzo scoperto fino a 25 mq	25.00	0.50	12.50
Terrazzo scoperto oltre 25 mq	5.64	0.25	1.41
subtotale mq			14.40
Totale Superficie Commerciale			145.66

Nelle Figure 1-23 è riportata la documentazione fotografica raccolta durante il sopralluogo.

4 - STIMA

Per la stima dell'immobile oggetto di perizia ci si è avvalsi del metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Valori che sono stati rilevati essere analoghi a quelli forniti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

I valori formulati per le abitazioni civili per la zona di ubicazione dell'immobile vanno da un minimo di € 750,00 ad un massimo di € 1.050,00 al mq di superficie lorda per le Abitazioni Civili e da un minimo di € 650,00 ad un massimo di € 950,00 al mq per i Box (Allegato 14).

Valori che si riferiscono ad immobili in normale stato conservativo. Poiché nel nostro caso ci troviamo di fronte a un immobile con le caratteristiche di rifinitura precedentemente descritte, inserito in un contesto urbanizzato si ritiene congruo adottare ai fini della presente stima il minimo dei valori così individuati.

Pertanto il valore di stima della piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia, calcolato per l'intero è il seguente:

Superficie Lorda	Valore Unitario	Valore Totale
[mq]	[€]	[€]
145.66	750.00	109,245.00

Valore che si arrotonda a € **108.000,00** (euro centoottomila/00), anche per tenere conto dei costi da sostenere per l'ottenimento della certificazione energetica (stimata in € 350,00), e la regolarizzazione degli atti catastali (stimati in € 900.00)

5 – INDIVIDUAZIONE E STIMA DEL LOTTO UNICO

Il lotto unico da porre a base d'asta è quello costituito dalla quota di proprietà in ragione di 1/1 dell'unità immobiliare così come individuata ai paragrafi precedenti il cui valore di stima è, per le ragioni sopra evidenziate, pari a € 108.000,00 (euro centoottoemila/00).

6 – STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente nel possesso dei che lo detengono come abitazione principale.

7 – VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel corso degli accertamenti non/sono emersi altri vincoli ed oneri particolari che resteranno a carico dell'acquirente, oltre a quelli per la certificazione energetica e per la regolarizzazione atti catastali stimati.

8 – VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Non emergono allo stato vincoli di questo genere se non quelli riportati nella documentazione in atti.

9 – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore (Allegato 15) hanno prodotto la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 186 del 26.09.1975 (Allegato 16);
- Richiesta permesso di Abitabilità (Allegato 17);
- Progetto di Sopraelevazione (Allegato 18).

Non emergono difformità sostanziali tra quanto rilevato e quanto riportato nel progetto di sopraelevazione. E' da rilevare, tuttavia, che la pratica per la richiesta del certificato di Abitabilità pur essendo correttamente presentata non è mai stata evasa dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore.

10 - CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile stimato consiste in un lotto unico ed è pari a € **108.000,00** (euro centoottoemila/00).

Confidando di aver risposto in modo esauriente ai quesiti posti, il sottoscritto resta pur sempre a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Lucera 22.02.2013

II CTU

Ing. Gianpiero Lembo