

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla sig.ra Limosani Angioletta contro la sig.ra OMISSIS, il Giudice dell'Esecuzione dr. Severino Antonucci nominava Consulente Tecnico d'ufficio il sottoscritto **ing. Matteo Giraldi**, con studio in Apricena, via Piave n.25, il quale prestava giuramento nell'udienza del 17.10.2011.

Dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

- 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 dell'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 creditore procedente 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, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione stimati va 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 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;

- 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;
3. **REDIGA** quindi, in fascioletti 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 all'acquisizione dei suindicati 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, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

PER I VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (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 mq. e ed 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;
4. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia 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 tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) 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 (ove possibile) (indic.: 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 attestanti 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 precedenti 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** eventualmente 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 precedente 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.

12. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
13. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che **l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte**, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
14. **Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata d'invio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).**
15. Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio.
16. Autorizza, fin d'ora, il c.t.u. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante senza titolo opponibile ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il c.t.u. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso; Il Giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di € 400,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

1. PREMESSA

La sig.ra Angioletta Limosani, nata il 01.05.1941 a San Marco in Lamis ed ivi residente alla via Don M. Giuliani n.20 e rappresentata dall'avv. Rosa Centola, domiciliata alla via Ten. Giordano, 4 – 71014 San Marco in Lamis, hanno chiesto ed ottenuto l'atto di precetto di pagamento della somma di € 10.500,00, oltre interessi al tasso legale dal 30.01.2010, e € 640,50 (di cui €16,50 per spese) per competenze, oltre rimborso spese generali 12,50%, IVA e CNPA nelle rispettive misure di legge, spese di registrazione, notifica e successive occorrenze.

In virtù del decreto ingiuntivo n.13/2011, emesso dal Tribunale di Lucera – Sezione Distaccata di Apricena il 26/01/2011 e notificato in data 20/04/2011 e munito di formula esecutiva apposta il 07/02/2011, e poiché la richiesta di pagamento della somma suddetta non ha sortito esito alcuno, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Apricena, Sezione del Tribunale di Lucera, ha sottoposto a pignoramento immobiliare i seguenti beni di proprietà della sig.ra **OMISSIS**:

“quota pari ad ½ in piena proprietà e ½ in nuda proprietà, dell'immobile urbano sito in Apricena, in via G. Di Vittorio n.1, e precisamente l'appartamento al piano 2, ad uso civile abitazione in Catasto Urbano Comune di Apricena, Foglio 39, p.lla 155 sub 5, categ. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, R.C. € 807,67 e che il pignoramento si intende esteso a tutte le pertinenze, diritti, ragioni, accessori ed accessioni degli immobili sopra descritti.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

Con l'invio alle parti di opportuno avviso (raccomandate A/R), ho comunicato l'inizio delle operazioni peritali con accesso ai luoghi in data 07/11/2011 alle ore 09:00. Il giorno ed all'orario comunicato, mi sono recato, presso l'immobile oggetto di procedimento, sito ad Apricena (FG) al viale G. Di Vittorio n.1, per verificare la situazione ed adempiere quanto conferito dal suddetto giudice.

La parte esecutata faceva presente che non stava in condizioni di salute buone (certificato medico rilasciato in data 07/11/2011 – All. C) e chiedeva al sottoscritto, ing. Matteo Giraldi, se era possibile spostare la data del sopralluogo in un altro giorno. Il sottoscritto, preso atto delle dichiarazioni della convenuta, fissa un nuovo

sopralluogo presso l'immobile pignorato, in data 17 novembre 2011, ore 9.30, cambiato con accordo telefonico alle ore 15:30.

Alle ore 15:30 ed alla presenza della parte convenuta, del 17/11/2011, avendo acquisito preliminarmente tutti gli elementi idonei e necessari, ho dato inizio, una volta individuato il bene, al sopralluogo.

Durante il sopralluogo, ho preso visione dei luoghi oggetto di perizia ed effettuato alcune misurazioni. Ho proceduto, altresì, ad un rilievo fotografico dettagliato.

Ritenendo tale ricognizione non sufficiente a definire la valutazione degli immobili, mi riservai di valutare gli elementi raccolti in separata sede e non avanzatami nessuna osservazione alle ore 16:30 dichiarai concluse le operazioni peritali (All. C), fissando un altro sopralluogo in data 25/11/2011, ore 15:00.

In data 25/11/2011, alle ore 15:00 e alla presenza dell'esecutata, ho è proceduto ad un attento esame dell'interno dell'appartamento pignorato, effettuando delle misure metriche e prendendo visione dei luoghi e non avanzatami nessuna osservazione alle ore 16:30 dichiarai concluse le operazioni peritali.

In proseguio delle operazioni peritali, in data 28/11/2011, tramite il Centro Visure S.p.A. feci delle Ispezioni Ipotecarie Telematiche (All.D) e la richiesta al Comune di Apricena per accedere agli atti relativi all'immobile pignorato.

In data 01/12/2011, mi sono recato presso l'ufficio tecnico, per le verifiche del caso, e in base alla richiesta di accesso agli atti, ho potuto esaminare la documentazione inerente l'immobile di cui si tratta e riscontrato quanto segue:

- la regolarità edilizia;
- la certificazione di agibilità riguardante il fabbricato inerente l'appartamento pignorato;

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Quesito n.1 - Storia Degli Immobili Pignorati Nell'ultimo Ventennio

Con riferimento alla documentazione prodotta dal creditore precedente si evince quanto segue:

l'appartamento di circa mq. 124,00 utili (mq. 150,00 lordi), adibito a civile abitazione, oggetto del pignoramento è ubicato nel Comune Apricena, in via

Giuseppe Di Vittorio n.1, al piano due di un fabbricato costruito nella zona di lottizzazione 49CR4 – lotto 45, costituito da tre piani fuori terra + un sottotetto non praticabile + un piano seminterrato, a cui si accede dal cancelletto in via Giuseppe Di Vittorio n.1 (All.A foto n.23) e l'intero lotto e fabbricato è per la quota di ½ in diritto proprietà e per ½ per diritto di nuda proprietà dell'esecutata.

In catasto urbano l'immobile figura al Foglio 52 - p.lla 155 sub 5 - piano secondo - categ. A/2 - classe 3 - 6,5 vani e rendita catastale € 802,67; in particolare:

- **Lucera - 25/05/2011 - R.g. 4552 - R.p. 3299 - Trascrizione:** a favore della sig.ra Limosani Angioletta, nata il 01/05/1941 a San Marco in Lamis (FG) - contro - la sig.ra Amoruso Vincenza, nata il 16/12/1968 ad Apricena (FG) - del Pignoramento Immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucera, notificato il 20/04/2011 sull'immobile al Foglio 52 - p.lla 155 sub 5, per la quota pari ad ½ in piena proprietà e ½ in nuda proprietà;
- **Lucera – 22/12/2009 – R.g. 12789 – R.p. 9183 – Trascrizione:** a favore della sig.ra Amoruso Vincenza, nata il 16/12/1968 ad Apricena (FG) – contro – Amoruso Vincenzo, nato il 14/10/1971 ad Apricena – del Decreto Trasferimento Immobile sull'immobile al Foglio 52 - p.lla 155 sub 5, per la quota pari ad 500/1000 per il diritto di proprietà e 500/1000 per il diritto di nuda proprietà;
- **Apricena – 16/01/1995 – R.g. 303 – R.p. 258 – Trascrizione:** a favore del Comune di Apricena – contro la sig.ra Amoruso Vincenza, nata il 16/12/1968 ad Apricena (FG) – Convenzione Edilizia per il diritto di proprietà pari a ¼;

Quesito n.2a - costituzione del lotto

Il compendio pignorato è l'appartamento posto al 2° piano, all'interno di un fabbricato, al viale Di Vittorio, n.1 e posto all'interno del lotto 45 della zona 49CR4 di Apricena (FG). Esso è composto da tre piani fuori terra, da un sottotetto non praticabile e da un piano seminterrato e confinante per due lati con viale G. Di Vittorio e con via Italia, e con i lotti 44, lotto 38 e lotto. Tale immobile è composto da un appartamento per piano. Da precisare che tutto il fabbricato, insieme al cortile,

appartiene alla sig.ra OMISSIS per la quota pari a ½ per diritto di proprietà e pari a ½ per nuda proprietà.

Tutti e tre gli appartamenti sono serviti da un vano scala a cui si accede tramite il cortile di pertinenza esclusiva del fabbricato, attraverso il cancelletto posto su viale Di Vittorio al civico n.1 (All.A foto n.23).

Tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'appartamento di cui si tratta nonché della sua consistenza, allo scrivente non sembra opportuna né giustificata la vendita del cespite in più lotti, lo stesso deve quindi essere alienato in un unico lotto.

Quesito n.2b - verifica regolarità edilizia/urbanistica del bene ed esistenza certificato di agibilità

L'immobile è stato autorizzato con concessione edilizia C.E. n.108/88 del 15/09/1988 prat.54/88 (All.B), e successiva variante C.E. n.74/89 del 30/06/1989 prat. n.54/88 (All.B), e successivo Certificato di Ultimazioni dei Lavori al rustico rilasciato in data 29/05/1990, e successiva variante C.E. n°40/92 del 23/04/1992 prat. n.54/88 (All.B), e successiva richiesta di variante come stato finale, presentata in data 14/12/1992 (All.B), in cui si richiede una diversa distribuzione interna dei piani con alcune modifiche alle aperture o chiusure di finestre rispetto al progetto originario.

In rapporto a tali titoli abilitativi edilizi, l'immobile non presenta nessuna difformità.

L'immobile ricade in zona 49CR4 – lotto n.45, le prescrizioni per detta zona sono quelle dettate dal *P.R.G. adottato* e dalle norme di legge vigenti.

In base agli accertamenti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Apricena (FG), si è riscontrato, relativamente all'immobile di cui si tratta, che è stata fatta richiesta in data 19/12/1992 di rilascio della concessione edilizia come stato finale variante e che lo stato finale di variante presentato è stato esaminato dalla Commissione Edilizia in data 09/03/1993 e ha avuto parere favorevole da parte dell'Us1-FG2 in data 07/05/1993 (All.B), ma nella pratica depositata non figura nessuna concessione edilizia e nessuno certificato di agibilità.

Quesito n.2c – dati catastali dell’immobile pignorato

Dati catastali: appartamento riportato nell’Ufficio del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati - Comune di Apricena al Foglio n°52, p.lla 155 – sub 5 – cat. A/2 – classe 3 – consistenza 6,5 vani – R.C. € 806,67 (All.B).

Quesito n.3a – esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

Tipologia: Appartamento di civile abitazione, posto al secondo piano di un fabbricato, ubicato in Apricena (FG), al viale G. Di Vittorio n.1, nella zona 49CR4 lotto 45;

Accesso: dal cancelletto posto su viale Di Vittorio (All.A foto n.23);

Confini: l’intero lotto e fabbricato è per la quota di ½ in diritto proprietà e per ½ per diritto di nuda proprietà dell’esecutata, e confina su due lati con viale G. Di Vittorio e via Italia, con il lotto 44 (fabbricato condominiale costituito da tre piani fuori terra di proprietà OMISSIS), con il lotto 38 (fabbricato costituito da tre piani fuori terra di proprietà OMISSIS), con il lotto 37 (fabbricato condominiale costituito da tre piani fuori terra di proprietà della OMISSIS) (All.A foto n.25-26-27);

Accessori: balcone.

Quesito n.3b – descrizione analitica

Tipologia: Appartamento di civile abitazione;

Altezza interna utile: mt 3,00 (All.B);

Composizione interna: l’appartamento è composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, wc, da due camere e ripostiglio;

locale	mq
soggiorno - pranzo	52,10
cucina	13,65
disimpegno	6,29
bagno	9,20
wc	6,82
camera 1	22,08
camera 2	12,24
ripostiglio	2,21
Totale Superficie	124,59

Caratteristiche strutturali: le fondazioni sono a travi rovesce in cls armato, solai con travetti precompressi e pignatte con soletta in cls e rete elettrosaldata, copertura a

Studio Tecnico – ing. Matteo Giraldi

Via Piave, 25 – 71011 Apricena (FG) – cell. 3494974339 – Fax: 0882645807

E-mail: ing.matteogiraldi@email.it – matteo.giraldi@ingpec.eu

doppia falda inclinata con manto in tegole di cotto, scala in cls armato rivestita in pietra di Apricena, pareti esterne dell'edificio in mattoncino a faccia vista.

Caratteristiche interne: gli infissi esterni sono tutti in pvc con vetrocamera, mentre le porte interne son tutte tamburate in noce laccata di bianco, le tramezzature sono in mattoni forati da cm. 8,0 intonacate e pitturate con effetto marmorino (All.A foto n.4-5-6-7-8-9), pavimentazione in marmette di pietra di Apricena (All.A foto n.3-4), porta d'ingresso in noce (All.A foto n.1).

Impianti: l'appartamento è dotato di:

- impianto elettrico rispondente alla legge 46/90 e D.M. 37/2008;
- impianto termico rispondente alla legge 10/91, d'impianto;
- impianto idrico-fognario

Tutti gli impianti sono in uno stato buono.

Dotazioni condominiali: assenti, in quanto tutto il fabbricato e il lotto su cui è ubicato sono di proprietà piena per ½ e per ½ di nuda proprietà dell'esecutata.

Manutenzione: l'immobile si presenta in condizioni più che discrete, ed è ubicato in un fabbricato di ottimo aspetto generale, provvisto di un bel cortile adibito in parte a giardino, internamente i materiali utilizzati sono di discreta fattura e lo stato di manutenzione è più che buono.

Posizione: posizione ottima – posto a ridosso del centro del Comune di Apricena - ubicato all'incrocio di due vie principali e molto trafficate - vicino a tutti i servizi primari - ubicato in una zona lottizzata 49CR4 del Comune di Apricena molto curata.

Quesito n.3c – stato di possesso

L'immobile pignorato è occupato, né dal debitore, né da terze persone.

Quesito n.3d – vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: dall'esame della documentazione sull'immobile prodotta dalla parte creditrice e dalle indagini condotte dal sottoscritto, non risultano gravanti sull'immobile formalità, vincoli o oneri, di carattere storico-artistico, di natura paesaggistica o simili, né di natura condominiale in quanto l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare non è ubicato all'interno di un condominio.

L'unica gravante esistente è l'usufrutto vitalizio a carico della sig.ra OMISSIS, madre della sig.ra OMISSIS (esecutata), e di cui il sottoscritto terrà conto nella valutazione del bene.

Vincoli giuridici ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: in base agli accertamenti fatti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena, risulta che alla richiesta di stato finale in variante avente parere favorevole della USL-FG2 ed esaminata in Commissione Edilizia del 09/03/1993, non è seguito il rilascio della relativa Concessione Edilizia, e di conseguenza l'immobile è sprovvisto anche di certificato di agibilità.

Quesito n.3e – valutazione separata di ciascun lotto

Criterio di stima: per pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile, sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi presenti nella zona, adottando quale criterio di stima *il metodo sintetico comparativo*.

Descrizione della zona: zona lottizzata completata nell'urbanizzazione primaria e secondaria, posta a ridosso del centro dell'abitato di Apricena e di aspetto signorile e ben curato.

L'immobile è a poca distanza da tutti i servizi primari ed è ben collegata sotto tutti i punti di vista. Fa parte di un fabbricato circondato da un grande cortile adibito in gran parte a giardino. Internamente i materiali utilizzati sono di discreta fattura e lo stato di manutenzione è più che buono.

Dalle risultanze emerse e con riferimento al criterio di stima di cui sopra, tenuto presente anche l'adeguata estensione del cortile con giardino come pertinenza, nonché l'ubicazione nel contesto del Comune di Apricena, l'immobile è stimabile € 1.800,00 al mq.

Appartamento

150 mq x 1.800,00 Euro/mq = Euro 270.000,00

Bisogna considerare che il bene è gravato per la sua metà, da usufrutto, di cui è beneficiaria la sig.ra OMISSIS, nata ad Apricena il 27/08/1940.

Il calcolo del valore dell'usufrutto vitalizio viene eseguito in base all'età del beneficiario, espressa in anni compiuti.

Studio Tecnico – ing. Matteo Giraldi

Via Piave, 25 – 71011 Apricena (FG) – cell. 3494974339 – Fax: 0882645807

E-mail: ing.matteogiraldi@email.it – matteo.giraldi@ingpec.eu

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà	€ 135.000,00
Età dell'usufruttuario	71 anni
Tasso di interesse legale	1,50%
Coefficiente moltiplicatore	25
Valore dell'usufrutto	€ 50.625,00
Valore della nuda proprietà	€ 84.375,00

Dal seguente calcolo, si evince che il valore della nuda proprietà è di € 84.375,00.

Di conseguenza il valore totale del bene dell'esecutata è pari a:

$$€ 135.000,00 + 84.375,00 = 219.375,00$$

TOTALE VALORE Euro 220.000,00 (arrotondato)

Divisibilità: tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'immobile di cui si tratta nonché della sua consistenza, allo scrivente non sembra opportuna né giustificata la vendita del cespite in più lotti, lo stesso deve quindi essere alienato in un unico lotto.

Si allega:

- A. Foto
- B. Grafici, visure catastali e documentazione tecnica
- C. Verbali di sopralluogo
- D. Ricevute spese

Apricena, lì 30/12/2011

il C.T.U

ing. Matteo Giraldi