



TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA
ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 126/2010 R.G.E.

promossa da



contro



G.E. dr. Severino ANTENUCCI

C.T.U. ing. Antonio PERROTTA

RELAZIONE DI STIMA LOTTO “UNICO”

Per una più immediata visualizzazione delle risposte ai quesiti, chi scrive ha ritenuto opportuno riportare gli stessi con carattere corsivo rosso e, a seguire, le relative risposte in carattere nero normale.

• 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;

Il lotto UNICO di cui alla presente Procedura Esecutiva è costituita dai seguenti beni:

- A) Appartamento composto da n. 3 vani ed accessori ubicato nel Comune di Torremaggiore (FG) in Viale Aldo Moro n. 205 (già Via Giro Esterno Nord), primo piano, con ingresso dalla porta di



fronte salendo, interno n. 2, confinante con Viale Aldo Moro, interno n. 1, interno n. 3, vano scala condominiale e vano ascensore, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Torremaggiore al fg. 94, p.lla 3862 sub 4 - piano 1° - interno 2-cat. A/3, classe 4, vani 4, rendita catastale € 340,86;

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

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO "A"



L'appartamento in questione è ubicato al primo piano di un fabbricato condominiale ed composto da un ingresso, un corridoio, due camere, una cucina, un bagno ed un ripostiglio per una superficie complessiva netta di circa 75,00 mq e lorda di circa 80,00 mq, oltre ad una superficie per balconi di circa 15,00 mq. L'altezza utile interna dei vani è di circa 3,00 m.

DESCRIZIONE ANALITICA		
generali	tipologia del bene	Appartamento in edificio condominiale di tipo economico
	altezza interna utile	m 3,00
	composizione interna	Ingresso, corridoio, due camere, cucina, WC e ripostiglio
per ciascun locale	superficie netta	
	Ingresso - corridoio	mq 16,54
	camera	mq 17,67
	WC	mq 5,64
	cucina	mq 11,88
	camera	mq 20,62
	ripostiglio	mq 2,16
	balconi	mq 15,00
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	ambienti interni 1,00 balconi 0,50
	superficie lorda	
	Superficie lorda	Mq. 80,00
	Superficie balconi	Mq. 15,00
	superficie lorda commerciale	(80,00 + 0,50*15,00) = Mq . 87,50
	esposizione	
	ingresso	interno
corridoio	interno	
camera	SUD	
cucina	SUD	
camera	SUD	



	WC	SUD	
	ripostiglio	interno	
caratteristiche strutturali del bene	tipo di fondazioni	Travi rovesce	
	solai	Latero-cementizio	
	copertura	piana	
	manto di copertura	piana	
	scale	In calcestruzzo con rivestimento in pietra	
	pareti esterne dell'edificio	Intonaco tinteggiato al quarzo plastico	
caratteristiche interne di ciascun immobile [precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione (B=buono; N=normale; S=scarso) e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento]	infissi esterni	Metallo verniciato con vetro semplice - S -	
	infissi interni	Porte in compensato complete di vetro stampato - S -	
	tramezzature interne	Laterizio forati sp. cm 10 complete di intonaco e tinteggiature - N -	
	pavimentazione		CAMERE: marmette di cemento colorate con battiscopa in marmo - N-
			CUCINA: marmette di cemento colorato -N-
			BAGNO: piastrelle ceramica monocottura -N-
	rivestimenti	CUCINA E BAGNO: piastrelle ceramica smaltata a tutt'altezza - N-	
	porta d'ingresso	Legno -N-	
	scale interne	n.n.	
	impianto elettrico	Sottotraccia a norma	
	impianto idrico	Sottotraccia a norma completo di apparecchiature igienico sanitarie (vasca da bagno, lavabo, bidet, water e scaldabagno elettrico)	
impianto termico	Sono presenti i termosifoni.		



		Manca la Caldaia murale e l'allacciamento alla rete cittadina del gas metano.
--	--	--

Per una migliore visualizzazione della distribuzione interna degli ambienti si rimanda agli elaborati grafici (all. n. 2) e fotografici (all. n. 1) predisposti dallo scrivente.

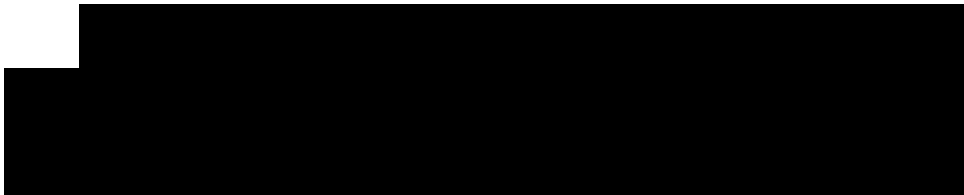
• *eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*

Non vi sono dotazioni condominiali da segnalare.

• *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 suindicati elementi;*

I beni oggetto del presente fascicolo appartengono:

LOTTO UNICO





**AL MOMENTO DELL'ISPEZIONE L'APPARTAMENTO NON
RISULTAVA ESSERE OCCUPATO**

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

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

Nulla da evidenziare.

• atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



Nulla da evidenziare.

• *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

Nulla da evidenziare in quanto non è stata riscontrata alcuna convenzione matrimoniale gravante sul lotto in esame.

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

Non vi sono pesi o limitazioni di sorta da segnalare per il compendio costituente il lotto UNICO.

• *esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;*

Non è stata riscontrata l'esistenza di usufrutto.

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

• *iscrizioni;*

Contro il debitore, sul lotto in esame, sussistono le seguenti

Iscrizioni:

TIPO FORMALITA'	N. FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
ISCRIZIONE Ipoteca Volontaria n. 180056/24374 del 19.10.1988	n. 8577 R.G. - n.2698 R.P. del 29.10.1988 Conservatoria RR.II. Lucera	Banca Popolare di Torremaggiore - Soc. Coop. a r.l.	
ISCRIZIONE Ipoteca Giudiziale	n. 8947 R.G. - n. 615 R.P. del	BANCA POPOLARE	



derivante da Decreto Ingiuntivo del 28.09.1990	14.11.1990	DI MILANO – Soc. Coop. a r.l.	[REDACTED]
ISCRIZIONE Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per decreto Ingiuntivo	n. 4327 R.G. – n. 581 R.P. del 25.05.2010	SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' – S.G.A. SpA BANCO DI NAPOLI – FG	[REDACTED]
ISCRIZIONE Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per decreto Ingiuntivo	n. 4846 R.G. – n. 640 R.P. del 11.06.2010	BANCO DI ROMA	[REDACTED]

• *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

Dalla documentazione ipocatastale prodotta dalla parte creditrice e dalle ricerche effettuate, si può rilevare che sul bene in esame gravano le seguenti trascrizioni:

TIPO FORMALITA'	N. FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
TRASCRIZIONE Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili	n. 3254 R.G. – n. 2655 R.P. del 26.04.1993 Conservatoria RR.II. Lucera	Banca Popolare di Torremaggiore – Soc. Coop. a r.l.	[REDACTED]
TRASCRIZIONE Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili di cui alla Procedura Esecutiva n. 126/2010	n. 5436 del R.G. - n. 4016 del R.P. del 05.07.2010 Agenzia del Territorio di Foggia – Sezione Staccata di Lucera	I.FI.M. SpA c/o Avv. Vincenzo CAMPOREALE	[REDACTED]

• *eventuali difformità urbanistico-edilizie;*

Non è stata rilevata alcuna difformità urbanistico-edilizie.

• *eventuali difformità catastali;*

Non è stata rilevata alcuna difformità catastale.

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:



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

L'importo delle spese fisse di gestione o manutenzione da preventivo 2011 ammontano ad € 300,00 annue oltre ad eventuali spese per consumo di acqua.

• eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Sono state deliberate delle spese relative al ripristino della facciata condominiale per un ammontare complessivo di € 110.000,00 a preventivo, la cui quota di spettanza per l'unità immobiliare in questione ammonta a € 4.414,00.

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

A carico del proprietario del bene in questione risultano spese condominiali scadute e non pagate per € 259,62 (anno 2010) e € 250,00 (da gennaio a ottobre 2011) per un importo complessivo di **€ 509,62**

Le suddette informazioni sono state acquisite dal Dott. Luigi MOFFA, Amministratore pro-tempore del Condominio di Viale Aldo Moro n. 205 in cui è ubicato l'appartamento in questione (vedi E-mail di cui all'allegato n. 8).

• eventuali cause in corso;

Nulla da evidenziare.

• valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni



utilizzate per la stima, del valore al mq e del 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);

Criteri di stima

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima,



risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo.

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali appartamenti di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

Momento di stima: attualità (SETTEMBRE 2011).

Il valore totale sarà approssimato per € 500.

Fonti informazioni

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quello in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa – Gabetti) e intermediatori privati. Da tali indagini è emerso che sulla piazza di Torremaggiore in zona centrale (come quella che stiamo trattando) le abitazioni simili a quella da stimare vengono valutate mediamente € 1.200,00 /mq.



Tali valori sono confermati anche dalla Banca Dati dell' "Agenzia del Territorio" che per il primo semestre del 2011 (ultimo disponibile) quantifica il valore delle abitazioni di tipo residenziale (come quello di cui si tratta) per Torremaggiore variabile tra un minimo di 900 €/mq ed un massimo di 1200 €/mq (vedi all. n. 9).

Per addivenire al valore di mercato da applicare alla superficie commerciale del bene da stimare occorre, però, apportare delle correzioni che tengano conto caratteristiche effettive del bene.

Si riportano, di seguito, i coefficienti correttivi al prezzo base individuato:

Adeguamenti e correzioni della stima

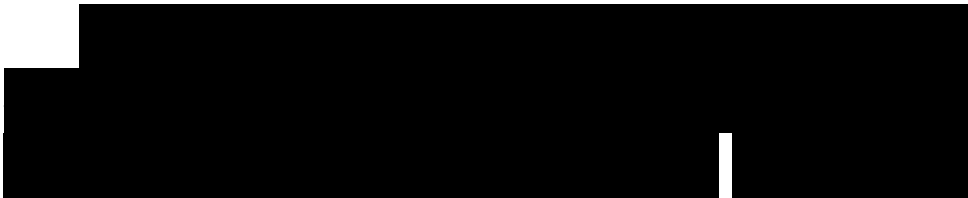
• *stato d'uso e manutenzione*

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al primo piano di un fabbricato condominiale realizzato alla fine degli anni '60.

L'appartamento, nonostante non fosse abitato da diverso tempo, si presenta in normali condizioni di manutenzione seppure con allestimenti inadeguati all'attualità (infissi in ferro con vetro semplice, mancanza di caldaia per impianto di riscaldamento).

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 0,90.

• *stato di possesso*





Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- *vincoli ed oneri giuridici*

Non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene de quo.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- *spese condominiali insolute*

Come detto anche in precedenza vi sono spese condominiali insolute per un importo complessivo di € 509,62.

Inoltre sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria per un importo complessivo di € 110.000,00 per rifacimento della facciata condominiale con quota di spettanza per l'appartamento in questione di € 4.414,00.

Entrambe le suddette somme saranno portate in detrazione al valore dell'appartamento.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- *bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi*

Non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile de quo alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

In conclusione il Coefficiente globale di correzione (Cgc) sarà dato dal prodotto dei vari coefficienti parziali sopra elencati per cui si ha:

$$\underline{\underline{Cgc = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 0,90}}$$



Valore del bene

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato a Torremaggiore (FG) in Viale Aldo Moro n. 205 (già Via Giro Esterno Nord), primo piano, con ingresso dalla porta di fronte salendo, interno numero 2, composto da un ingresso-corridoio, due camere, una cucina, un bagno ed un ripostiglio per una superficie complessiva netta di circa 75,00 mq e lorda di circa 80,00 mq, oltre ad una superficie per balconi di circa 15,00 mq, altezza utile interna dei vani di circa 3,00 m.

Valutazione fabbricato

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona, degli adeguamenti e correzioni del caso riferibili ai coefficienti sopra elencati, si può attribuire alla superficie lorda commerciale dell'appartamento in questione (data dalla sommatoria tra la superficie lorda dello stesso e il 50% della superficie dei balconi) un valore iniziale di € 1.200,00/mq opportunamente corretto come riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Superficie lorda	Valore unitario	Coefficiente	Valore totale
	commerciale			
	mq	€/mq	correttivo globale	
Appartamento	87,50	€ 1.200,00	0,90	€ 94.500,00
A detrarre:				
	Spese condominiali insolute			€ 509,62
	Spese condominiali deliberate			€ 4.414,00
			Restano	€ 89.576,38
			Arrotondato	€ 90.000,00



• *altri oneri o pesi*

Non sussistono altri oneri e pesi

• *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 bene in oggetto è interamente di proprietà della debitrice, quindi non vi è la necessità di individuare parti divisibili e/o di calcolare il valore delle quote indivise.

Valore del lotto (quota pari ad 1/1 della proprietà)

€ 90.00,00 (EURO NOVANTAMILA/00)

INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Planimetria del bene;
3. Visura per immobile del 12.10.2011;
4. Visura storica per immobile del 12.10.2011;
5. Stralcio Catastale Comune di Torremaggiore;
6. Planimetria Catastale del bene;
7. Copia degli atti amministrativi e del progetto approvato dal Comune di Torremaggiore (nr. 7 fogli);
8. Comunicazione e-mail del Dott. Luigi MOFFA, Amministratore del Condominio di Viale Aldo Moro n. 205;
9. Stampa pagina Web dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle



Studio Tecnico PERROTTA

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 ☎0881/522015 - 71036 LUCERA (FG) E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it

quotazioni immobiliari relativa al primo semestre 2011 per il
Comune di Torremaggiore;

Lucera, 18 ottobre 2011

L'Esperto di Stima

ing. Antonio PERROTTA