

Al Giudice Es. Imm. Dr.ssa Filomena MARI

TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura n° 105/2012 R.G.E.

oooooooooooooooooooo

CONDOMINIO "COMPARTO 4 LOTTO 5"

c/

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

oooooooooooooooooooo

PREMESSA

Lo scrivente ing. Lorenzo Di Battista, nominato dal
Giudice Dr. Giulia Stano esperto nella procedura in epigrafe,
veniva convocato presso la Cancelleria delle Esecuzioni
Immobiliari per il giorno 28.02.2013.

In tale occasione, previa accettazione e giuramento, il
Giudice gli poneva i quesiti:

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

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/ai creditore/i procedente/i 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, ove necessario, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi relativi, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa 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 di ciò che è stato sanato o dell'eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. alla verifica della dotazione di attestato di qualificazione energetica ovvero di certificazione energetica e provveda all'allegazione della stessa ex art. 6, comma 3 d.lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 d.lgs. N. 311/2006; in mancanza rediga certificazione energetica dell'immobile secondo gli indici di prestazione energetica previsti dal D.M. 26/06/2009 in forza dell'art. 2 ter d.lgs. 192/2005 ed indichi le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;

d. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei

dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, 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;

e. alla verifica della conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi; all'indicazione, in caso di difformità, dei costi di adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi, evidenziando eventuali scostamenti tra i costi attuali a carico della procedura e i costi a carico dell'aggiudicatario a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento; all'adeguamento, in caso di difformità, delle planimetrie allo stato dei luoghi, previa specifica autorizzazione del G.E.;

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:

- 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 della 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 forma 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, solaio copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché 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 alla acquisizione dei su indicati 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 o meno 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 e 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 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);

- 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, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

4. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima, fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia del titolo abilitativo edilizio 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 il supporto informatico (floppy disk o cd), in tre esemplari distinti 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 (indicaz.: 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 attestante 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 procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

10. INTERVENGA 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 procedente 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 di rinvio della 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 euro 400,00 che pone
provvisoriamente a carico del creditore precedente.

- - - - -

LE OPERAZIONI PERITALI

Previo esame degli atti prodotti dalle Parti, lo
scrivente, come comunicato alle Parti [cfr. all. 1], in data
25/03/2013 dava corso al sopralluogo di rito, eseguendo
rilievo grafico/fotografico e redigendo regolare verbale di
sopralluogo [cfr. all. 2, 3,].

Successivamente redigeva planimetrie dello stato di
fatto degli immobili in scala 1:100, allegate alla presente
[cfr. all. 4].

Per i dovuti accertamenti il sottoscritto in data
25/07/2013 si recava presso l'ufficio tecnico comunale di
Faeto per richiedere ed estrarre copia dei titoli abilitativi
relativi agli immobili pignorati [cfr. all. 5]; in data
25/07/2013 si recava presso gli Uffici dell'Agenzia del
Territorio di Lucera per estrarre copia delle planimetrie
catastali e delle visure catastali storiche degli immobili
pignorati [cfr. all. 6].

Ciò premesso, in risposta ai quesiti posti dal Giudice, lo
scrivente perito ritiene di poter riassumere quanto segue.

RISPOSTA AI QUESITI

Dopo un attento controllo della documentazione già in atti nonché della documentazione acquisita direttamente presso i pubblici uffici ed in occasione del sopralluogo, lo scrivente conferma che i beni pignorati sono quelli di seguito indicati:

A1) Immobile ubicato in Comune di Faeto (FG), presso il Villaggio San Leonardo, alla Contrada Rovitella al Comparto 4 Lotto 5, ad uso abitazione, censito in Catasto al Foglio 25, Particella 262, Sub. 17;

A2) Immobile ubicato in Comune di Faeto (FG), presso il Villaggio San Leonardo, alla Contrada Rovitella al Comparto 4 Lotto 5, ad uso garage-box, censito in Catasto al Foglio 25, Particella 262, Sub. 31.

Entrambi gli immobili risultano di proprietà della sig.ra xxxxxxxx xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (BAT) il xx/xx/xxxx, coniugata, per la quota di 1000/1000 quali beni personali.

Gli immobili individuati sono pervenuti alla signora xxxxxxxx xxxxxxx per atto di compravendita a rogito notaio Emma LA MONACA del 24/03/1993, repertorio n. 35703/6647, trascritto a Foggia il 23/04/1993 ai numeri 2719/2218, contro la Società "FINCOMIT S.r.l." C.F. 01311010712, con sede in Troia (FG).

La società "FINCOMIT S.r.l." risulta la prima proprietaria degli immobili pignorati risultando titolare

della concessione edilizia n. 5/89 del 14/04/1989, relativa al maggior fabbricato di cui gli immobili costituiscono parte.

Gli immobili individuati, oggetto di pignoramento, costituiscono un unico lotto di vendita.

LOTTO UNICO (A)

Il lotto unico è composto dai seguenti due immobili:

A1) Immobile ad uso abitazione, ubicato in Comune di Faeto (FG), presso il Villaggio San Leonardo, alla Contrada Rovitella al Comparto 4 Lotto 5, cui si accede direttamente dall'esterno tramite due portoncini indipendenti attestati verso un piccolo giardino aperto di pertinenza esclusiva. L'immobile, distribuito su due livelli, è censito in Catasto del Comune di Faeto al Foglio 25, Particella 262, Sub. 17; Categoria A/3; Classe 3; Consistenza 6,5 vani; Rendita €.436,41; in proprietà della signora xxxxxxxxxxx xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxx (BAT) il xx/xx/xxxx, coniugata, per la quota di 1000/1000 quale bene personale. L'immobile è individuato come "appartamento interno 4-5".

A2) Immobile ad uso garage-box, ubicato in Comune di Faeto (FG), presso il Villaggio San Leonardo, alla Contrada Rovitella al Comparto 4 Lotto 5, cui si accede tramite due serrande basculanti attestate verso una corsia box comune, posto al piano interrato della costruzione,

collegato al piano di campagna da una rampa comune e da una scalinata comune. L'immobile è censito in Catasto del Comune di Faeto al Foglio 25, Particella 262, Sub. 31; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 30 mq; Rendita €.92,96; in proprietà della signora xxxxxxxx xxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx (BAT) il xx/xx/xxxx, coniugata, per la quota di 1000/1000 quale bene personale. L'immobile è individuato come "garage interno 4-5".

Gli immobili, costituenti un unico lotto di vendita, alla data della presente perizia risultano non occupati e in disponibilità della proprietaria.

INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili in questione, costituenti il lotto unico di vendita, risultano edificati in conformità al seguente titolo abilitativo [cfr. all. 5]:

- Concessione Edilizia n. 5/89 del 14/04/1989, registrata con prat. n. 13, rilasciata dal Comune di Faeto alla FINCOMIT S.r.l. in persona del suo rappresentante legale sig. Nicola Barbarossa;

L'appartamento e il box risultano realizzati in conformità al progetto depositato presso il Comune di Faeto unitamente alla domanda di concessione edilizia. Risultano regolarmente agli atti del Comune il certificato di collaudo strutturale del fabbricato e l'autorizzazione di abitabilità

(agibilità) rilasciata dal sindaco del Comune di Faeto.

Gli immobili pignorati risultano conformi alle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio [cfr. all. 4, 6].

Considerato che alla data di sopralluogo per l'immobile non era disponibile alcun Attestato di Qualificazione Energetica o Attestato di Certificazione Energetica, il sottoscritto CTU, come richiesto dal G.E., ha redatto regolare Attestato di Prestazione Energetica riportato in allegato alla presente [cfr. all. 8].

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Abitazione [A1]

Immobile ad uso abitazione, ubicato in Comune di Faeto (FG), presso il Villaggio San Leonardo, alla Contrada Rovitella al Comparto 4 Lotto 5, cui si accede direttamente dall'esterno tramite due portoncini indipendenti attestati verso un piccolo giardino aperto di pertinenza esclusiva.

L'immobile, distribuito su due livelli, è censito in Catasto del Comune di Faeto al Foglio 25, Particella 262, Sub. 17; Categoria A/3; Classe 3; Consistenza 6,5 vani; Rendita €.436,41; in proprietà della signora xxxxxxxx xxxxxxxx C.F.

xxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx (BAT) il xx/xx/xxxx, coniugata, per la quota di 1000/1000 quale bene personale.

Superficie lorda 100,45 mq oltre 46,75 mq di pianerottoli e giardino esterni; strutturato su due livelli

così distribuiti: piano terra destinato interamente a soggiorno, con ricavati un ripostiglio ed un bagnetto in corrispondenza degli spazi sotto le due scalinate che conducono al piano superiore; piano primo composto da quattro camere, due bagni e due piccoli disimpegni; il piano superiore è diviso in modo che due camere, un bagno e un disimpegno rimangono separati dagli altri ambienti disposti in modo speculare rispetto ai primi.

L'appartamento, di fatto, è il risultato della fusione di due appartamenti originari di progetto adiacenti; più in dettaglio, i due originari soggiorni al piano terra sono stati fusi in un unico ambiente, le camere al piano superiore, pur mantenendo la distribuzione originaria, sono collegate allo stesso unico soggiorno dell'abitazione resa regolarmente unica già prima della vendita alla attuale proprietaria.

L'immobile è individuato come "appartamento interno 4-5".

Garage-box auto [A2]

Immobile ad uso garage-box, ubicato in Comune di Faeto (FG), presso il Villaggio San Leonardo, alla Contrada Rovitella al Comparto 4 Lotto 5, cui si accede tramite due serrande basculanti attestate verso una corsia box comune, posti al piano interrato della costruzione, collegato al piano di campagna da una rampa comune e da una scalinata comune.

L'immobile è censito in Catasto del Comune di Faeto al Foglio 25, Particella 262, Sub. 31; Categoria C/6; Classe 2;

Consistenza 30 mq; Rendita €.92,96; in proprietà della signora

xxxxx xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxx (BAT) il
xx/xx/xxxx, coniugata, per la quota di 1000/1000 quale bene
personale. Superficie lorda 34,60 mq comprendente uno spazio
destinato a box auto e due piccoli ripostigli cui si accede
tramite due porte in ferro.

L'immobile è individuato come "garage interno 4-5".

DESCRIZIONE ANALITICA

Con riferimento alla documentazione fotografica [cfr.
all. 3] ed alla pianta di stato di fatto elaborata dallo
scrivente [cfr. all. 4], gli immobili costituenti il lotto
unico di vendita sono così costituiti:

Abitazione [A1]

- N. 2 portoncini di accesso all'appartamento, che
aprono direttamente nell'unico ambiente soggiorno del piano
rialzato: non blindati, in legno dogato, ad unica anta,
protetti dall'interno con serratura collegata a barre in
acciaio per antintrusione, del tipo di superata fattura;

- Superfici interne dell'abitazione intonacate e
tinteggiate con pittura tipo ducotone, soffitti tinteggiati a
tempera, il tutto con colori chiari; ogni ambiente, ad
eccezione dei bagni e dei piccoli disimpegni al piano
superiore, ricevono luce ed aria direttamente dall'esterno
tramite infissi in legno; l'altezza utile interna
dell'appartamento è pari a 2,75 m per entrambi i piani su cui

è strutturato.

- Il piano rialzato è interamente destinato a soggiorno, con zona di cottura a vista dotata di punto acqua calda e fredda, punto di scarico per acquaio, punto di allaccio all'impianto del gas per la cottura dei cibi; in tale soggiorno risultano presenti, inoltre, un camino e due caldaie per riscaldamento e produzione di acqua calda, ciascuna a servizio di una zona dell'appartamento che da progetto di origine costituiva una singola unità immobiliare.

- La pavimentazione del soggiorno è realizzata con piastrelle in monocottura delimitata da battiscopa in legno.

- Scalinate di accesso al piano superiore del tipo a soletta rampante, con gradini rivestiti in legno e passamano in legno.

- Negli spazi sottoscala del soggiorno sono ricavati un bagnetto con water e lavandino ed un ripostiglio.

- Al piano superiore sono strutturati due ambienti separati e speculari, ciascuno dei quali accessibile per il tramite di una delle due scalinate in legno già descritte; ciascuno dei due ambienti è strutturato con due camere, un bagno cieco ed un piccolo disimpegno.

I bagni sono dotati di water, bidet, doccia e lavandino, rivestiti con piastrelle in gres smaltato ed aerati con aspiratore elettrico installato a soffitto.

- La pavimentazione del piano superiore, con la sola

eccezione dei bagni, è realizzata con parquet del tipo a quadrotti in legno, delimitata da battiscopa in legno.

- Porte interne in legno tamburato laccate;

- Infissi esterni in legno, con vetro singolo, dotati di scuri esterni in legno dogato.

L'immobile risulta globalmente in pessimo stato di manutenzione e conservazione; in particolare gli intonaci sono ammalorati e lesionati; gli infissi esterni non garantiscono la perfetta tenuta all'aria e all'acqua al punto che si intravedono segni di infiltrazione di acqua nell'intorno dei telai; le pareti mostrano diffusi fenomeni di formazione di muffe conseguenti all'incuria ed al mancato riscaldamento dell'immobile nella stagione invernale.

L'appartamento è dotato di due impianti di riscaldamento distinti del tipo a collettore complanare, con tubazioni in rame e terminali a radiatori in ghisa del tipo a piastre.

Ciascun impianto, dotato di caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, è a servizio di una zona che da progetto era concepita come appartamento indipendente; per la stessa ragione sono presenti due contatori di acqua, ciascuno a servizio dell'impianto idrico di una zona, due centralini elettrici con all'interno le protezioni elettriche costituite da un differenziale di portata 25 A Idn 30 mA, un magnetotermico 10 A ed un magnetotermico 15 A; entrambi i centralini elettrici sono alimentati dallo stesso unico

contatore ENEL.

L'impianto del gas è realizzato fino all'esterno dell'appartamento, in cui sono predisposte due prese per il collegamento di bombole di GPL; all'occorrenza potrà farsi richiesta di allaccio alla rete cittadina già presente in tutto il villaggio.

Non è disponibile alcuna dichiarazione di conformità degli impianti alla regola dell'arte; non è altresì disponibile alcun attestato di qualificazione energetica o di certificazione energetica.

- Il giardino esterno è pavimentato con piastrelle in cemento di tipo commerciale, a meno di una fascia più esterna, prospiciente il vialetto comune alla schiera, in cui possono essere sistemate siepi e piante di ornamento.

La superficie calpestabile netta interna dell'appartamento è pari a 87,74 mq, la superficie lorda interna misura invece 100,45 mq; la superficie esterna accessoria misura 46,76 mq.

Garage-box auto [A2]

Il garage è ubicato al piano interrato della schiera; vi si accede tramite una rampa di discesa per le auto o tramite una scala di servizio comuni per tutti gli appartamenti della schiera.

È costituito da uno spazio destinato ad autorimessa e da due piccoli ripostigli chiusi da porte in ferro.

- Il box è chiuso con due serrande in ferro del tipo basculante;

- la pavimentazione è in cemento;

- le pareti sono realizzate con blocchi di cls senza intonaci, soltanto scarsamente tinteggiate con pittura del tipo a tempera.

La superficie calpestabile netta interna del box è pari a 30,74 mq, la superficie lorda interna misura invece 34,60 mq.

DESCRIZIONE STRUTTURA

La struttura dell'intero fabbricato di cui il lotto unico in oggetto è parte, è in cemento armato con schema a telai; dalla documentazione di progetto acquisita non è possibile accertare la tipologia di fondazione, che comunque si presume del tipo a travi rovesce.

I solai sono in laterocemento del tipo a travetti precompressi, con blocchi di alleggerimento e soletta collaborante; il solaio dei box al piano interrato è realizzato con lastre in cls precompresso; la muratura esterna di compagno è in blocchi di laterizio a doppia foderata intonacata sul lato interno; sul lato esterno è parzialmente intonacata e parzialmente rivestita con mattoncini a vista.

La struttura dell'edificio è in buone condizioni di conservazione ma non di manutenzione; non sono visibili cenni di cedimento o crepe negli elementi portanti che possano

richiedere approfondimenti di indagini sulla struttura.

CONFINI

Interni: appartamento sul lato Nord di altra proprietà; appartamento sul lato Sud di altra proprietà; appartamenti sul lato Est di altra proprietà.

Esterni: lato Ovest con giardino di proprietà esclusiva prospiciente un vialetto comune a tutta la schiera.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Nel ventennio precedente la data attuale, gli immobili di cui al lotto di vendita hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Lucera il 03/01/1990 ai nn. 67/41565, in favore del Comune di Faeto, con sede in Faeto, contro la Società FINCOMIT S.r.l., con sede in Troia, in forza di atto a rogito notaio Emma La Monaca del 07/12/1990, rep. 22825, avente ad oggetto l'obbligo di destinare permanentemente a parcheggio una superficie di 7550 mq (settemilacinquecentocinquanta metri quadrati);

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Lucera il 15/04/1993 ai nn. 2518/2055, in favore del Comune di Faeto, con sede in Faeto, contro la Società FINCOMIT S.r.l., con sede in Troia, in forza di atto a rogito notaio Emma La Monaca del 17/03/1993, rep. 35652, avente ad oggetto l'obbligo di destinare permanentemente a parcheggio una superficie di 15320 mq (quindicimilatrecentoventi metri quadrati);

- Trascrizioni:

- Nota del 07/11/1996 R.P. n.6451; R.G. n.7678 - Verbale

di pignoramento immobili a favore di CAPUTO Francesco nato a Barletta il 05/08/1941. La suddetta nota grava sul diritto di proprietà del debitore sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, per la quota di 1/1.

- Nota del 28/05/1998 R.P. n.2842; R.G. n.3542 - Verbale

di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Milano - Soc. Coop. a R.L., con sede in Milano. La suddetta nota grava sul diritto di proprietà del debitore sig.ra xxxxxx xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, per la quota di 1/1.

- Nota del 12/07/2012 R.P. n.4367; R.G. n.5309 - Verbale

di pignoramento immobili a favore di Condominio Comparto 4 Lotto 5 Villaggio San Leonardo, con sede in Faeto (FG). La suddetta nota grava sul diritto di proprietà del debitore sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, per la quota di 1/1.

Documenti successivi correlati:

- Nessuno.

I vincoli di cui alle note sopra riportate potranno essere regolarizzati dalla presente procedura.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: ASSENTI

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: ASSENTI

- Altri pesi o limitazioni d'uso: ASSENTI

- Usufrutto: ASSENTE

- Diffformità urbanistico/edilizie: ASSENTI

- Diffformità catastali: ASSENTI

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile in oggetto è parte di un fabbricato in cui insistono un totale di 18 (diciotto) appartamenti indipendenti con rampa di accesso ai box, corsia box, scalinata di accesso ai box e vialetto esterno ad uso comune.

L'intero edificio è amministrato in condominio dal "Condominio Comparto 4 Lotto 5", con sede in Faeto (FG).

Come risulta dai bilanci di condominio [cfr. all. 7] le spese condominiali di amministrazione per l'uso e la manutenzione delle parti comuni sono mediamente pari a 350,00 €/anno.

Dagli ultimi conteggi emerge inoltre che il "Condominio Comparto 4 Lotto 5" è creditore, nei confronti del debitore pignorato sig.ra xxxxxxxx xxxxx, di ulteriori € 359,30; tale somma resterà a carico dell'acquirente.

Alla data della presente perizia non risultano in corso, né previsti, lavori di manutenzione relativi all'immobile in oggetto e/o alle parti comuni del fabbricato.

In definitiva, le spese di amministrazione e relative a parti comuni sono:

- Spese condominiali ordinarie: € 350,00 annue

- Spese per lavori ordinari/straordinari in corso: € 0,00

- Spese condominiali scadute: € 359,30.

V A L O R E D E L L O T T O

Per quanto sopra descritto è possibile formulare una valutazione economica degli immobili costituenti il lotto, tenendo presente che la stima è elaborata sulla base dei valori di mercato attuali, quindi si procederà di seguito all'individuazione del valore commerciale, facendo riferimento al mercato di beni similari, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, venduti di recente. Sarà quindi individuato un valore unitario espresso in €/mq, che verrà moltiplicato per i metri quadri totali di "superficie commerciale", che risulta essere pari alla somma della superficie coperta dell'appartamento (al lordo delle murature interne ed esterne, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e del 50% di quelle di confine con abitazioni limitrofe, fino ad uno spessore massimo di 25 cm) e delle eventuali superfici delle attinenze esterne e delle pertinenze, opportunamente ragguagliate con i coefficienti di omogeneizzazione, in aderenza alle indicazioni del mercato immobiliare.

Nel Comune di Faeto, secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio, nella zona in cui ricade l'immobile costituente il lotto unico di vendita, le quotazioni per metro quadro di superficie commerciale lorda sono:

Abitazioni civili in normale stato di manutenzione:

- Valore di mercato min 200,00 €/mq

- Valore di mercato max 300,00 €/mq

Box auto in normale stato di manutenzione:

- Valore di mercato min 200,00 €/mq

- Valore di mercato max 250,00 €/mq

Da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari della zona, è risultato che le quotazioni per metro quadro di superficie commerciale lorda, sono:

- Valore di mercato med abitazioni 550,00 €/mq

- Valore di mercato med box auto 350,00 €/mq

Il valore commerciale unitario di prima approssimazione, ricavato come media aritmetica dei tre valori appena riportati, è:

Abitazione

$$V_{1p} = (200,00+300,00+550,00)/3 = 350,00 \text{ €/mq}$$

Box auto

$$V_{1p} = (200,00+250,00+350,00)/3 = 267,00 \text{ €/mq}$$

A tali valori unitari vanno applicati i seguenti coefficienti necessari al fine di ottenere un valore più attinente all'effettivo stato dei luoghi ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie degli immobili descritti.

I coefficienti si assumono i seguenti:

- Necessità di manutenzioni ordinarie 0,96

- Necessità di manutenzioni straordinarie 0,97

- Necessità di adeguamento impianti 0,99

- Commerciabilità del bene

 Zona periferica 1,00

 Manutenzione generale dell'area 0,99

- Stato di possesso 1,00

- Necessità di bonifica da rifiuti 1,00

- Vincoli ed oneri 1,00

Pertanto il valore unitario degli immobili, ritenuto adeguato, è pari a:

Abitazione

$$V_U = 350,00 \times 0,96 \times 0,97 \times 0,99 \times 0,99 = 319,43 \text{ €/mq}$$

Box auto

$$V_U = 267,00 \times 0,96 \times 0,97 \times 0,99 \times 0,99 = 243,68 \text{ €/mq}$$

Le superfici dell'appartamento sono:

- Superficie interna lorda 100,45 mq

- Superficie giardino 46,76 mq

La superficie del del box auto è:

- Superficie interna lorda 34,60 mq

La superficie commerciale degli immobili costituenti il lotto unico di vendita è:

Appartamento

$$S_{Comm} = S_{lorda} + 0,15 \times S_{giardino}$$

$$S_{Comm} = 100,45 + 0,15 \times 46,76 = 107,46 \text{ mq}$$

Box auto

$$S_{Comm} = S_{lorda}$$

$$S_{Comm} = 34,60 \text{ mq}$$

Pertanto il valore degli immobili costituenti il lotto unico di vendita, ritenuto congruo, è pari a:

Appartamento [A1]

$$V_{Imm.} = V_U \times S_{Comm} = 319,43 \text{ €/mq} \times 107,46 \text{ mq} = \text{€ } 34.325,95$$

Box auto [A2]

$$V_{Imm.} = V_U \times S_{Comm} = 243,68 \text{ €/mq} \times 34,60 \text{ mq} = \text{€ } 8.431,33$$

E dunque il valore totale unico degli immobili costituenti il lotto unico di vendita è pari a:

$$V_{Tot.} = V_{Imm.A1} + V_{Imm.A2} = 34.325,95 + 8.431,33 = \text{€ } 42.757,28$$

COSTI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Considerato che non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche e/o catastali e che non risultano deliberati od in corso lavori di ordinaria e/o straordinaria manutenzione relativi agli immobili ed alle parti comuni dell'edificio, i costi che resteranno a carico dell'acquirente si assumono pari alle sole ulteriori spese di amministrazione oggi insolute:

$$\text{Totale costi a carico:} \quad C_{tot} = \text{€ } 359,30$$

Per tutto quanto riportato, il valore del lotto unico di vendita di seguito individuato:

LOTTO UNICO [A]

A1) Immobile ad uso abitazione, ubicato in Comune di Faeto (FG), presso il Villaggio San Leonardo, alla Contrada Rovitella al Comparto 4 Lotto 5, cui si accede direttamente dall'esterno tramite due portoncini

indipendenti attestati verso un piccolo giardino aperto di pertinenza esclusiva. L'immobile, distribuito su due livelli, è censito in Catasto del Comune di Faeto al Foglio 25, Particella 262, Sub. 17; Categoria A/3; Classe 3; Consistenza 6,5 vani; Rendita €.436,41; in proprietà della signora xxxxxx xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxx (BAT) il xx/xx/xxxx, coniugata, per la quota di 1000/1000 quale bene personale. L'immobile è individuato come "appartamento interno 4-5".

A2) Immobile ad uso garage-box, ubicato in Comune di Faeto (FG), presso il Villaggio San Leonardo, alla Contrada Rovitella al Comparto 4 Lotto 5, cui si accede tramite due serrande basculanti attestate verso una corsia box comune, posti al piano interrato della costruzione, collegato al piano di campagna da una rampa comune e da una scalinata comune. L'immobile è censito in Catasto del Comune di Faeto al Foglio 25, Particella 262, Sub. 31; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 30 mq; Rendita €.92,96; in proprietà della signora xxxxxxxx xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxx (BAT) il xx/xx/xxxx, coniugata, per la quota di 1000/1000 quale bene personale. L'immobile è individuato come "garage interno 4-5".

calcolato al netto dei costi che resteranno a carico dell'acquirente, è pari a:

$$V_{\text{LOTTO}} = V_{\text{Tot.}} - C_{\text{tot}} = 42.757,28 - 359,30 = \text{€ } 42.397,98$$

che arrotondato alle centinaia di euro è:

V_{LOTTO} = € 42.400,00 (EURO quarantaduemilaquattrocento/00)

Con quanto su esposto lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferitogli e rimane a completa disposizione della S.V. per ogni delucidazione o chiarimento inerente il presente elaborato peritale.

Si ringrazia per la fiducia accordata.

Lucera, 16 gennaio 2014

In fede

Il C.T.U. Ing. Lorenzo Di Battista

