

# **TRIBUNALE CIVILE di LUCERA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 235/2011 R.G.E.**

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**G.E. Dott.ssa G. STANO**

**C.T.U. ing. Michele DEL MASTRO**

## INDICE

Premessa e disposizioni poste dal G.E. ....	pag. 3
1. RISPOSTA AL QUESITO N°1.....	pag.1 3
2. RISPOSTA AL QUESITO N°2.....	pag.1 4
2.1. Formazione dei Lotti.....	pag.14
2.2. Regolarità edilizia.....	pag.15
2.3. Certificazione energetica.....	pag.16
2.4. Identificazione e regolarità catastale.....	pag.16
2.5. Provenienza.....	pag.17
ELENCO ALLEGATI.....	pag.19

**PREMESSA E DISPOSIZIONI POSTE DAL G.E.**

In data **04/06/2012** lo scrivente, ing. Michele Del Mastro veniva nominato Esperto per la Stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le Tribunale, da CREDITO EMILIANO S.p.A., contro il debitore.

In data **11/06/2012**, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti allo scrivente le seguenti disposizioni:

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 di 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 relativi costi** 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 abitativo 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, comma3 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. 26.6.2009 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, i costi dell'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:

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

- b) La **descrizione analitica** di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne all'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);
- c) Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- d) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal **debitore** (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo, ecc.) o da **terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per**

*il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;*

e) ***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 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 vincoli e 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 e 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;*

f) **La valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq e 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, 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 diverse ipotesi: a) in cui eventuali 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 no 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 maggiore 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 abilitativi 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 file:
  - File contenente la perizia relativa al singolo lotto, **con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore** (indicaz.: Perizia);

- *File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: Planim.);*
  - *File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicaz.: Foto);*
- 7. Fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dello 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 allegghi all'originale della perizia una 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 es. 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 precedente 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 sul 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*

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

*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.*

La S.V. assegnava termine per il deposito dell'elaborato peritale.

## 1. RISPOSTA AL QUESITO N°1

Previo esame degli atti di causa prodotti dal creditore procedente ed in particolare degli atti di pignoramento, lo scrivente procedeva ai dovuti accertamenti presso l'Agenzia del Territorio per l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

Dal controllo della documentazione relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotta dal creditore procedente, il sottoscritto ha accertato che essa riguarda tutti i beni pignorati ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti le trascrizioni dei pignoramenti.

Con riferimento al lotto di vendita, meglio specificato ai successivi paragrafi, la proprietà dei beni oggetto dei pignoramenti appartiene:

### **LOTTO UNICO**

..... (debitore) nato a (.....omissis.....) il  
(.....omissis.....) – Piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili:

- Appartamento al primo piano, categoria A/3, vani 5, piano 1, int.2, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Volturino al foglio 20 p.IIa 584 sub.19.
- Box al piano interrato della stessa costruzione, categoria C/6, mq.26, PT, int.10, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Volturino al foglio 20 p.IIa 584 sub.13.

## 2. RISPOSTA AL QUESITO N°2

Previo esame degli atti del procedimento ed accesso presso i pubblici uffici, lo scrivente, con avviso del **13/06/2012** (v. allegato "B/1"), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **22/06/2012**. In tale occasione, recatosi nel Comune di Volturino (FG), aveva la presenza della sig.ra (.....omissis.....), coniuge del debitore. Nessuno era presente in rappresentanza del creditore procedente. Era altresì presente il geom. Giuseppe CORBO, dallo scrivente chiamato a collaborare per le operazioni di rilievo.

Unitamente ai citati intervenuti, il sottoscritto visionava i beni oggetto della presente procedura effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici, contestualmente veniva redatto idoneo verbale di sopralluogo (v. allegato "B/2"), letto e sottoscritto dagli intervenuti.

### 2.1 *Formazione dei lotti*

Tenuto conto delle caratteristiche, ubicazione, dotazione e distribuzione, lo scrivente ritiene che i beni oggetto della presente procedura esecutiva possano essere **proposti in unico lotto.**

In effetti i beni (abitazione al piano primo e box al piano interrato) sono tra loro reciprocamente asserviti, conferendosi reciprocamente maggior pregio. Ciò detto, considerate la consistenza, la distribuzione e dotazione dei vani, l'accessibilità, si ritiene che la vendita dei beni in un unico lotto sia, tra le varie possibili ipotesi di vendita, quella che maggiormente valorizza gli stessi beni.

### **LOTTO UNICO**

**Quota pari a 1/1** della piena proprietà di UU.II. site in abitato di Volturino (FG), specificatamente:



- a) C.E. n.14 del 24.09.1984 (v. allegato "C/2");
- b) C.E. n.6 del 10.03.1990;
- c) C.E. in sanatoria n.1 del 14/01/1997;
- d) C.E. n.4 del 25.02.1997 - di variante alla C.E. n.6 del 10.03.1990 (v. allegato "C/3");
- e) Certificato di collaudo statico del 18/12/1998 (v. allegato "C/4");

Delle cinque pratiche edilizie sopracitate, il Comune di Volturino poteva fornire al sottoscritto la a), la d) e la e), in quanto le altre non risultavano rintracciabili.

E' da sottolineare, infine, che l'immobile risulta conforme all'ultima concessione edilizia n.4 del 25.02.1997 e che l'UTC di Volturino ha rilasciato in data 25/01/1999 il **certificato di agibilità e abitabilità** (v. allegato "C/5").

^^^^^^^^^^^^^^^^

### **2.3 Certificazione energetica**

Lo scrivente, al momento del sopralluogo, chiedeva se l'immobile fosse dotato di attestato di qualificazione o certificazione energetica, ricevendo risposta negativa. Agli atti dell'UTC di Volturino **non è stato rinvenuto Attestato di Qualificazione o Certificazione Energetica.**

^^^^^^^^^^^^^^^^

### **2.4 Identificazione e regolarità catastale**

Lo scrivente **ha accertato la rispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.**

Si riportano i **dati catastali dei beni pignorati.**

## **LOTTO UNICO**

Catasto Fabbricati del Comune di Volturino (FG), Foglio 20

- part.IIa 584 sub.19 (v. *allegati "A/b/1-3-4"*) - Categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5 vani – rendita €335,70 - Indirizzo: STRADA PROVINCIALE PER LUCERA, piano: 1; interno: 2; Ditta: debitore "Proprietà per 1/1 bene personale";
- part.IIa 584 sub.13 (v. *allegati "A/b/2-3-5"*) - Categoria C/6 – classe 4 – consistenza 26 m<sup>2</sup> – rendita €80,57 - Indirizzo: STRADA PROVINCIALE PER LUCERA, piano: T; interno: 10; Ditta: debitore "Proprietà per 1/1 bene personale";

Lo scrivente provvedeva a reperire lo stralcio del foglio di mappa catastale Comune di Volturino n.20 nonché le planimetrie catastali delle due UU.II. (v. *allegati "A/b/4-5"*).

Precisa che:

1. con riferimento all'abitazione identificata part.IIa 584 sub.19 vi è rispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi.
2. con riferimento al box part.IIa 584 sub.13 vi è rispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi.

~~~~~

## **2.5 Provenienza**

### **LOTTO UNICO**

Atto di compravendita per notaio Mikela Fontana, del 27/01/2004 repertorio n. 9449/3021, registrato a Lucera il 06/02/2004 al n.167, trascritto a Lucera il

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

13/02/2004 ai numeri 1876 del Registro Generale e 1551 del Registro Particolare  
(v. allegato "B/3").

## ELENCO ALLEGATI

- A - Relazione di stima Lotto Unico**
- B - Atti:** 1) Convocazione sopralluogo con avvisi di ricevimento; 2) Verbale di sopralluogo; 3) Titolo atto di compravendita; 4) Attestazione di invio perizia al creditore procedente e al debitore.
- C - Documentazione urbanistica: Documentazione urbanistica:** 1) Istanza di accesso agli atti presenti presso l'UTC di Volturino; 2) C.E. n.14 del 24.09.1984; 3) C.E. n.4 del 25.02.1997 - di variante alla C.E. n.6 del 10.03.1990; 4) Certificato di collaudo statico del 18/12/1998; 5) Certificato di agibilità e abitabilità rilasciato dal Comune di Volturino il 25/01/1999.
- E - CD Rom** contenente: Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio; 1) Perizia Lotto Unico; 2) Planimetrie Lotto Unico; 3) Fotografie Lotto Unico;.

---

Con quanto su esposto, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferitogli e rimane a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato peritale.

Lucera, 18 agosto 2012

L'Esperto  
Ing. Michele DEL MASTRO

# **TRIBUNALE CIVILE di LUCERA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 235/2011 R.G.E.**

**Allegato “A” – Relazione di stima Lotto Unico**

**G.E. Dott.ssa G. STANO**

**C.T.U. ing. Michele DEL MASTRO**

## INDICE

|                                                                                                                                     |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1. ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....                                                                    | pag. 3 |
| 2. DESCRIZIONE ANALITICA.....                                                                                                       | pag. 5 |
| 2.1. Descrizione del fabbricato includente gli immobili oggetto di esecuzione.....                                                  | pag. 5 |
| 2.1.1. Descrizione analitica degli immobili oggetto di esecuzione .....                                                             | pag. 5 |
| 3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....                                                                                             | pag. 9 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....                                                                           | pag. 9 |
| 4.1. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....                                                                           | pag. 9 |
| 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura..... | pag. 9 |
| 5. VALUTAZIONE .....                                                                                                                | pag.12 |
| 5.1. Procedimento di stima.....                                                                                                     | pag.12 |
| 5.2. Fonti di informazione.....                                                                                                     | pag.13 |
| 5.3. I criteri di stima.....                                                                                                        | pag.13 |
| 5.4. Valore del bene.....                                                                                                           | pag.14 |
| ELENCO ALLEGATI.....                                                                                                                | pag.16 |

## Relazione di stima

### Lotto Unico

#### 1. ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

**Quota pari a 1/1** della piena proprietà di UU.II. site in abitato di Volturino (FG), specificatamente:

- a. **Appartamento** in primo piano (v. allegato "A/a" ed allegato "A/c/1") con accesso dalla strada Provinciale per Lucera (prosecuzione di via della Fontana Vecchia), passando attraverso spazio condominiale recintato, portoncino, pianerottoli e scalinata, sviluppante 85,30 mq di superficie netta coperta e 99,70 mq di superficie lorda coperta, oltre a 111,80 mq di superficie scoperta (terrazzo a livello), confinante con cortile condominiale, con la detta via, con il vano scala e con altre proprietà, censita in catasto Fabbricati del Comune di Volturino al foglio 20 p.la 584 sub.19 (v. allegati "A/b/1-3-4") - Categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5 vani – rendita €335,70 - Indirizzo: STRADA PROVINCIALE PER LUCERA, piano: 1; interno: 2; Ditta: Debitore "Proprietà per 1/1 bene personale".
  
- b. **Box** di pertinenza dell'appartamento in piano interrato (v. allegato "A/a" ed allegato "A/c/2") facente parte della stessa costruzione con ingresso dalla strada Provinciale per Lucera (prosecuzione di via della Fontana Vecchia), passando attraverso spazio condominiale recintato, rampa di discesa e corsia di manovra condominiali, sviluppante 25,50

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

mq di superficie netta coperta e 28,30 mq di superficie lorda coperta, confinante con la detta corsia e con altre proprietà, censita in catasto Fabbricati del Comune di Volturino al foglio 20 p.lla 584 sub.13 (v. *allegati "A/b/2-3-5"*) - Categoria C/6 – classe 4 – consistenza 26 m<sup>2</sup> – rendita €80,57 - Indirizzo: STRADA PROVINCIALE PER LUCERA, piano: T; interno: 10; Ditta: Debitore "Proprietà per 1/1 bene personale".

## 2. DESCRIZIONE ANALITICA

Al fine di una migliore descrizione dei luoghi, lo scrivente redigeva elaborati grafici (v. allegato "A/c") e fotografici (v. allegato "A/a"), ai quali rimanda per una migliore comprensione.

### **2.1 Descrizione del fabbricato includente gli immobili oggetto di esecuzione**

Trattasi di fabbricato sito nel Comune di Volturino (FG), ubicato lungo la strada Provinciale per Lucera (prosecuzione di via della Fontana Vecchia), composto da piano interrato, tre livelli di piano fuori terra, oltre un piano attico adibito ad alloggio, copertura in parte a terrazzo e in parte con tetto a falde.

Il fabbricato, realizzato intorno agli anni 90, ha pianta irregolare, struttura portante costituita da intelaiatura di travi e pilastri in c.a., tramezzature interne in laterizio, pareti esterne in muratura; i solai sono in laterocemento; la copertura in parte a terrazzo e in parte a falde.

I prospetti sono realizzati con mattoncino a faccia vista; gli infissi esterni sono in legno scuro con doppi vetri, dotati di avvolgibili in plastica .

#### **2.1.1 Descrizione analitica degli immobili oggetto di esecuzione**

Trattasi del piano **interrato e primo piano**, del fabbricato innanzi descritto.

I detti beni, utilizzati, almeno fino al momento del sopralluogo, quale dimora della famiglia del debitore, presentano accessi individuali.

L'accesso all'appartamento in primo piano avviene tramite una scalinata condominiale, passando attraverso spazio condominiale recintato, con ingresso dalla strada Provinciale per Lucera (prosecuzione di via della Fontana Vecchia).

Attraverso lo stesso spazio condominiale recintato, tramite rampa di discesa e successiva corsia di manovra condominiali, si accede al box di pertinenza dell'abitazione.

Con riferimento agli impianti tecnologici, nell'abitazione al piano primo:

- L'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da rete unica facente capo ad un contatore posizionato nell'androne condominiale;
- L'impianto idrico è costituito da rete unica facente capo ad un contatore posizionato al livello terra del vano scale condominiale e da cui si diramano i vari contatori divisionali;
- L'impianto fognante è costituito da rete facente capo alla rete fognante pubblica;
- L'appartamento è dotato di impianto citofonico, telefonico, TV;
- L'appartamento è dotato di impianto gas e di impianto di riscaldamento, con elementi radianti ubicati nei vari ambienti, facenti capo ad una caldaia murale posizionata nel cortile.

Allo scrivente non venivano esibite le dichiarazioni di conformità, né gli è stato possibile reperirle.

### **Appartamento in Piano Primo**

*(v. allegato "A/c/1" e foto dalla n.1 alla n.17 dell'allegato "A/a")*

---

L'appartamento in primo piano, a cui si accede tramite la scalinata condominiale e previo passaggio dal cortile condominiale, è accessibile dalla seconda porta a sinistra del pianerottolo di arrivo.

L'appartamento è ultimato nelle finiture e consiste in: ingresso-soggiorno di mq 30,40 di superficie netta e servito dal terrazzo a livello; cucina di mq 13,00 di superficie netta, accessibile dal soggiorno di cui innanzi e servita da finestra; disimpegno/corridoio di mq.5,00 di superficie netta; camera di mq 15,40 di superficie netta, accessibile dal disimpegno di cui innanzi e servita dal terrazzo a livello; camera da letto di mq 16,00 di superficie netta, accessibile dal disimpegno di cui innanzi e servita da finestra; bagno/WC di mq 5,50 di superficie netta servito da finestra e dotato di tazza, bidè, lavabo, doccia, tutti porcellanati e muniti di rubinetteria, pareti rivestite con piastrelle porcellanate, pavimento rivestito con piastrelle simili a quelle del rivestimento. Il terrazzo a livello , di esclusiva pertinenza, è confinato entro uno spazio delimitato dall'immobile in questione e da muri perimetrali di contenimento, ha una superficie netta di 111,80 mq., ed è pavimentato con piastrelle commerciali, dotato altresì di illuminazione esterna e di separazione dalle altre proprietà con cancellate metalliche.

Tutti gli ambienti presentano le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati; il calpestio è pavimentato con piastrelle in gres.

Le porte interne sono in legno; gli infissi sono in legno scuro con doppi vetri, dotati di persiane in legno.

I locali hanno un'altezza utile pari a 2,80 mt.

L'appartamento sviluppa un totale complessivo di 85,30 mq di superficie netta coperta e 99,70 mq di superficie lorda coperta, oltre a 111,80 mq di superficie scoperta (terrazzo a livello), complessivamente in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

### **Box al piano interrato**

*(v. allegato "A/c/2" e foto dalla n.18 alla n.22 dell'allegato "A/a")*

---

L'U.I. consiste in locale box/autorimessa di 25,50 mq di superficie netta, con ingresso dalla terza porta basculante a destra percorrendo la corsia di manovra condominiale, previo accesso dalla strada Provinciale per Lucera (prosecuzione di via della Fontana Vecchia), passando attraverso lo spazio condominiale recintato. Inoltre la corsia di manovra condominiale è comunicante con il vano scala condominiale.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; il calpestio è pavimentato con piastrelle commerciali.

Il locale ha un'altezza utile pari a 2,50 mt.

Il tutto per un totale complessivo di 25,50 mq di superficie netta coperta e 28,30 mq di superficie lorda coperta, complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione.

### 3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In sede di sopralluogo si appurava che gli immobili erano in possesso del debitore, utilizzati quale dimora della famiglia dello stesso.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

#### **4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Dalle ispezioni effettuate sul bene oggetto di pignoramento:

- non risultano: domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso;

#### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

#### ISCRIZIONI

Sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Volturino al F.20 p.IIe 584 subb.13-19 è presente:

- ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, in data 27/01/2004 rep.n.9450/3022 iscritto in data 13/02/2004 ai numeri 1877 del Registro Generale e 206 del Registro Particolare, a favore di CREDITO EMILIANO SPA, contro il debitore;
- ipoteca volontaria derivante da Riconoscimento di debito, in data 02/08/2007 rep.n.14112/4782 iscritto in data 03/08/2007 ai numeri 6970 del Registro Generale e 1295 del Registro Particolare, a favore di CREDITO

EMILIANO SPA, contro il debitore e .....(omissis).....(debitore non datore di ipoteca);

- ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo in data 22/04/2008 rep.n.3624/2008 iscritto in data 11/10/2010 ai numeri 8288 del Registro Generale e 1122 del Registro Particolare, a favore di D.P.M. srl di Torrecuso (BN), contro il debitore.

#### PIGNORAMENTI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Volturino al F.20 p.lle 584 subb.13-19 sono stati oggetto di atto esecutivo –verbale di pignoramento, in data 09/10/2011 rep.n.754/2011 trascritto in data 27/12/2011 ai numeri 10749 del Registro Generale e 8250 del Registro Particolare, a favore di CREDITO EMILIANO SPA, contro il debitore.

#### DIFFORMITA' URBANISTICO EDILIZIE

Vedere paragrafo 2.2 della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

#### ATTESTATO ENERGETICO

Come detto al paragrafo 2.3 della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, non è stato rinvenuto Attestato di Qualificazione o Certificazione Energetica. Ragion per cui è stata redatta la **Certificazione Energetica** dell'immobile (v. allegato "A/d) secondo gli indici delle Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici (D.M.26.6.2009). Da tale Attestato di Certificazione Energetica si evince che la classe energetica globale

dell'appartamento è in **classe F**, rinveniente da una **Prestazione Energetica Globale** pari a **197,8 KWh/m<sup>2</sup> \* anno** .

---

E' da rilevare che, volendo adeguare il bene alla disciplina sul risparmio energetico, occorrerebbe eseguire opere sia sulle pareti esterne (mediante l'esecuzione di isolamento termico, comunemente denominato "cappotto") sia facendo ricorso a fonti di energia rinnovabili (impianto solare termico e/o fotovoltaico), in modo da portare l'immobile alla classe energetica "**C**", categoria minima per un immobile di nuova costruzione o per immobili soggetti a ristrutturazioni importanti.

Considerato che l'immobile in questione:

- è stato ristrutturato e rifinito da poco tempo;
- può essere alienato anche con la classe energetica attuale, con la consapevolezza che "i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti";

alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene più verosimile applicare una riduzione al valore di mercato del bene in modo da renderlo, in termini di valore, "inferiore" rispetto ad un immobile con consumi energetici bassi.

#### DIFFORMITA' CATASTALI

Vedere paragrafo 2.4 della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

## 5. VALUTAZIONE

La stima del valore delle UU.II. oggetto della presente E.I. è stata eseguita avendo in conto lo stato degli immobili, così come innanzi descritto.

### 5.1 Procedimento di stima

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 per la valutazione dell'abitazione e dell'autorimessa (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali immobili di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive e rispondenti alle normative vigenti, 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 (luglio 2012).

Il valore totale sarà approssimato per € 100.

## **5.2 Fonti di informazione**

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quello in esame, svolgeva indagini di mercato presso enti pubblici (Agenzia del Territorio – Ufficio Tecnico Comunale) ed operatori del settore.

## **5.3 I criteri di stima**

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

- *stato d'uso e manutenzione*

Al momento del sopralluogo l'abitazione e le pertinenze erano normalmente utilizzati per lo scopo cui sono stati realizzati; lo stato di manutenzione generale può considerarsi ottimo.

- *rispondenza agli indici di prestazione energetica*

Come detto in precedenza, la classe energetica globale dell'appartamento è in **classe F**, rinveniente da una **Prestazione Energetica Globale** pari a **197,8 KWh/m<sup>2</sup> \* anno**, quindi, si applicherà una riduzione al valore di mercato del bene in modo da renderlo, in termini di valore, "inferiore" rispetto ad un immobile con consumi energetici bassi (quindi con classe energetica minima "**C**").

- *lo stato di possesso*

I beni attualmente sono tenuti in possesso dal debitore quale dimora della propria famiglia.

- *vincoli ed oneri giuridici*

Nulla.

- *Costi di sanatoria*

Non applicabili.

- *spese condominiali insolute*

Non prevedibili.

- *bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi*

Non si sono rinvenuti all'interno degli immobili de quo alcun tipo di rifiuto da bonificare.

- *altri oneri o pesi*

Nulla.

**Alla luce di quanto sopra, al valore del bene è opportuno applicare un coefficiente di correzione pari a 0,90.**

#### **5.4 Valore del bene**

In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per beni simili a quelli pignorati, considerando inoltre i parametri oggettivi degli stessi beni, lo scrivente ha ritenuto assegnare il valore unitario:

$$Vu = 750 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario fornito andrà ad essere moltiplicato per i metri quadrati totali di "superficie commerciale", essendo (il metro quadrato di superficie commerciale) il parametro generalmente utilizzato ed apprezzato nel mercato immobiliare in esame.

La "superficie commerciale" risulta pari alla somma della superficie coperta della U.I. (al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% di quelle di confine con UU.II. limitrofe) e delle superfici delle attinenze interne ed esterne (terrazzi, box, etc.), opportunamente ragguagliate con coefficienti adottati in aderenza alle indicazioni del mercato immobiliare locale:

- 0,20 – terrazzo a livello;
- 0,75 – box/autorimessa;

**LOTTO UNICO**

- ⇒ Superficie lorda coperta appartamento: 99,70 mq
- ⇒ Superficie terrazzo a livello : 111,80 mq
- ⇒ Superficie lorda coperta box/autorimessa: 28,30 mq
- ⇒ Superficie commerciale:

$$S_c = 99,70 \text{ mq} + (111,80 \text{ mq} \times 0,20) + (28,30 \text{ mq} \times 0,75) = 143 \text{ mq}$$

$$\begin{aligned} \text{Valore complessivo a nuovo} &= S_c \times V_u = \\ &= 143 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 107.250,00 \end{aligned}$$

A tale valore di mercato dovrà essere applicato il coefficiente correttivo pari a 0,90 (per quanto descritto al paragrafo 5.3). Il congruo valore del lotto unico è pertanto il seguente:

$$\begin{aligned} \text{Valore del lotto} &= (\text{Valore di Mercato} \times 0,90) = \\ &= (\text{€ } 107.250,00 \times 0,90) = \text{€ } 96.500,00 \end{aligned}$$

Il Prezzo a base d'asta del **LOTTO UNICO** è quindi pari a:

|                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Prezzo a base d'asta € 96.500,00</b><br/><b>(diconsi Euro novantaseimilacinquecento/00)</b></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ELENCO ALLEGATI

- A/a - Rilievo fotografico:** n.22 foto.
- A/b - Documentazione catastale:** 1) Visura F.20 Fabbricati Volturino p.lla 584 sub.19; 2) Visura F.20 Fabbricati Volturino p.lla 584 sub.13; 3) Stralcio catastale F.20 Volturino; 4) Planimetria catastale F.20 Fabbricati Volturino p.lla 584 sub.19; 5) Planimetria catastale F.20 Fabbricati Volturino p.lla 584 sub.13.
- A/c - Rilievo planimetrico** stato dei luoghi: 1) Planimetria piano primo; 2) Planimetria box/autorimessa
- A/d - Attestato di Certificazione Energetica** appartamento piano primo

---

In fede

Lucera, 18 agosto 2012

L'Esperto  
Ing. Michele DEL MASTRO