

TRIBUNALE DI LUCERA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR.SSA FILOMENA MARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE - N.92/2013

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

dr. ing. Matteo Giraldi

DEPOSITO IN CANCELLERIA

Cogni

13/07/18

IL CANCELLIERE

(D.ssa Patrizia Santini)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare n.92/13, promosso dai sig. I Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Filomena Mari nominava Consulente Tecnico d'ufficio il sottoscritto ing. Matteo Giraldi, con studio in Apricena, via Piave n.25, il quale prestava giuramento nell'udienza del 01/07/2014.

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

1. **CONTROLLI** la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;
2. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con-ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:
 - a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimati va i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento



dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione;

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



giardino ecc.)

- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;
- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

PER I VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

PER I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- eventuali difformità urbanistico-edilizie;
- eventuali difformità catastali;

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE, CONCERNENTI:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni



- anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
 - la **valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. e ed valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due **eventuali diverse ipotesi**: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la **bonifica da eventuali rifiuti** siano assunti dalla procedura; b) **ovvero** siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di **immobile abusivo stabilisca** se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);
 - nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la **valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;
4. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali);
5. DEPOSITI l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;



6. DEPOSITI altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:
 - a. File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicaz.: Perizia);
 - b. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: Planim.);
 - c. File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indic.: Foto);
7. Fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestanti l'avvenuta comunicazione.
8. DEPOSITI in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore.
9. INVII, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii.
10. INTERVENGA eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.
11. Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore 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 d'invio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d.p.r. 115/02 (t.u. spese di giustizia).
15. Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio.
16. Autorizza, fin d'ora, il c.t.u. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante senza titolo opponibile ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il c.t.u. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso;
Il Giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di € 400,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.



1. PREMESSA

medesimo, ha chiesto ed ottenuto l'atto di precetto di pagamento della somma di € 27.138,49, oltre spese di notifica nonché interessi via via maturandi sino all'effettivo soddisfo

- Il _____ a Carpino il 01/05/1969
ec _____ all'avv. Giuseppe Simone
(d) _____ Legale Associato Ricucci
corso Madonna della Libera, n.102 – 71012 Rodi Garganico (FG), in virtù della sentenza n.501/09 emessa dal Giudice di Pace di Rodi Garganico in data 05/10/2009 con apposta formula esecutiva in data 02/02/2011, ha ottenuto di partecipare alla distribuzione del ricavato ed alla espropriazione in corso, della procedura esecutiva immobiliare n.92/13 per recuperare la somma di € 3.483,18 oltre interessi e spese successive.

In virtù del decreto ingiuntivo n.02/2008, emesso dal Tribunale di Lucera – Sezione distaccata di Rodi Garganico in data 12/01/2008, divenuto esecutivo il 11/03/2008, e notificato al debitore tramite raccomandata in data 13/04/2013, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucera, Sezione distaccata del Tribunale di Rodi Garganico, ha sottoposto a pignoramento immobiliare i seguenti beni di proprietà del

;

€

- a) _____ di piano terra, Comune di Carpino, in catasto urbano al foglio 22 p.lla 573 sub 7, cat. C6 di mq.107;
- b) fabbricato al piano terra e primo piano, Comune di Carpino, in catasto urbano al foglio 22 p.lla 573 sub 8;
- c) fabbricato al piano terra, Comune di Carpino, in catasto urbano al foglio 22 p.lla 573 sub 10, con tutte le rispettive ragioni, accessioni, dipendenze e pertinenze, nulla escluso;
- d) fabbricato al piano terra e primo piano, in catasto urbano al foglio 22 p.lla 573 sub 11, con tutte le rispettive ragioni, accessioni, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando ai rappresentanti legali dei creditori pignoranti e al debitore pignorato tramite raccomandata A/R in data 07/07/20014 (*vedi ricevute in all.H*), la data del primo sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 14/07/2014

Il giorno del sopralluogo, alle ore 11:30, erano presenti il sottoscritto esperto. Gli altri soggetti p

non erano presenti. In tale sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico dell'immobile identificato al foglio 22 p.la 573 sub 7 del catasto urbano, dell'immobile identificato al foglio 22 p.la 573 sub 8 del catasto urbano, di cui è stata realizzata solo la struttura e la muratura perimetrale.

In tale sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno degli immobili identificati al foglio 22 p.la 573 sub 10 e sub 11 del catasto urbano, in quanto

o

p

ir

ricevuta di ritorno, per l'accesso agli immobili, in modo che anche i genitori potessero es

altresì, chiamato al cellulare la madre, la sig

la presenza, e invitandomi a parlare con lei, la stessa, mi riferiva che essendo assenti, se gentilmente era possibile spostare la data di accesso agli immobili da loro occupati.

Preso atto della situazione, alle ore 13:30, ho terminato il sopralluogo, riferendo che avrei avisato tramite raccomandata con ricevuta di ritorno per l'accesso agli immobili occupati.

Dopo la stesura del verba si consegna una copia dell'atto del preliminare di vendita stipulato, il 05/03/2007, con la parte promissaria acquirente (.F).

La data veniva stabilita il giorno 24/07/2014 e le parti assente venivano avvisati tramite raccomandata A/R e tramite PEC (*vedi ricevute in all.H*).

Il gi

mo;

sottoscritto esperto. Gli altri soggetti precedentemente avvisati non erano presenti. In tale sopralluogo ho preso visione dei luoghi oggetto di perizia ed effettuato alcune misurazioni. Ho proceduto, altresì, ad un rilievo fotografico dettagliato degli immobili occupati e identificati al foglio 22 p.la 573 sub 10 del catasto urbano e al foglio 22 p.la 573 sub 11 del catasto urbano.



Dopo la stesura del verbale _____ no
una copia dell'atto del preliminare di vendita stipulato, il 05/03/2007, con la parte
promittente aliena _____
li all.F).

Non avanzatami nessuna osservazione alle ore 13:00 dichiarai concluse le operazioni
peritali (All. C).

In data 14/07/2014, tramite PEC (si veda all.E – cart.1), veniva fatta richiesta al
dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carpino (FG), geometri

_____ con la seguente documentazione:

- concessione Edilizia n.34/2001;
- variante in corso d'opera n. 03/2005 del 19/01/2005;
- certificato di ultimazione lavori;
- certificato di abitabilità o agibilità degli immobili;

In data 22/07/2014, mi veniva inviata tramite PEC, la documentazione richiesta (si
veda all.E cart.1) mancante dei grafici di progetto.

Tramite accordo telefonico con il dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Carpino,
geometra _____ i grafici di progetto furono ritirati dallo scrivente, in
data 30/07/2014 (si veda all.E cart.2).

In data 09/10/2014, depositai presso l'ufficio protocollo del Comune di Carpino, la
richiesta dei costi sul rilascio della concessione in sanatoria (se fattibile) relativo al
progetto assentito con la concessione Edilizia n.34/2001, intestata a

_____ cui è stata riscontrata una cubatura in più di quella che si poteva
realizzare e pari a circa (mq. 66,00) 220 mc (si veda all.E cart.4);

In data 10/10/2014, tramite PEC, l'ufficio tecnico del Comune di Carpino mi comunica
i costi degli oneri di urbanizzazione, di costruzione, di oblazione e di segreteria, in
quanto la parte abusiva rilevata è sanabile (si veda all.E cart.4).

In data 24/10/2014, il sottoscritto tramite il Centro Visure S.p.A. verifica le ispezioni
ipotecarie prodotte dal creditore precedente, _____ I.D).

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

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

Con riferimento alla documentazione prodotta dal creditore precedente e dalle
ricerche fatte dallo scrivente, si evince che gli immobili oggetto del pignoramento
sono ubicati nel Comune di Carpino (FG), in via da denominarsi e fanno parte di un
fabbricato di quattro piani, realizzato dal sig _____ (debitore).

Gli immobili sono distribuiti (riferimento via da denominarsi) al piano terra (quota
0,00 m), primo piano (quota 3,30 m) e il box (quota -3,30 m) (si vedano grafici all.E
cart.3 – tav.1,2,3).

In catasto urbano sono identificati come (si veda visure catastali nell'all.E cart.6):



- a) autorimessa al piano terra (quota -3,30 m), Comune di Carpino, in catasto urbano al foglio 22 p.lla 573 sub 7, cat. C6 di mq.107,00 e superficie lorda di mq. 119,00 con balcone di mq. 18,00 (*si vedano foto all.D*);
- b) fabbricato al piano terra e primo piano, Comune di Carpino, in catasto urbano al foglio 22 p.lla 573 sub 8 di cui è stata realizzata la struttura in cls e i tamponamenti esterni e di cui una parte risulta abusiva – la superficie lorda è di mq. 168,00 – la superficie utile è di mq. 150,00 – le parti accessorie sono la scala esterna (abusiva) + pianerottolo + balcone anteriore e posteriore, di mq. 35,00 (*si vedano foto all.C*);
- c) fabbricato al piano terra, Comune di Carpino, in catasto urbano al foglio 22 p.lla 573 sub 10 – la superficie lorda è di mq. 32,00 – la superficie utile è di mq. 27,00 – superficie balcone mq. 17,00 (*si vedano foto all.B*);
- d) fabbricato al piano terra e primo piano, in catasto urbano al foglio 22 p.lla 573 sub 11 – la superficie lorda è di mq. 177,00 – la superficie utile è di mq. 147,00 – superficie balcone mq. 89,00 (*si vedano foto all.A*).

in particolare:

- **17/07/2013 - Tribunale di Lucera (FG) – Atto Giudiziario**
R.g. n.5821 - R.p. n.4698 – Trascrizione a favore del sig. _____
_____ (FG) contro il sig. _____
_____ (FG) – Atto Esecutivo o Cautelare del
_____ 22 - p.lla 573 sub 7, sub 8, sub 10 ex sub
_____, sub 11 ex sub _____ per la quota pari ad 222,22/1000 proprietà per l'area e
1000/1000 per il diritto di proprietà superficaria;
- **23/05/2008 – Trib. di Lucera sez. di Rodi Garganico (FG) - Atto Giudiziario**
R.g. n.4605 - R.p. n.624 - Iscrizione a favore del _____ nato il
23/03/1954 a Cagnano Varano (FG) contro il sig. _____
nato il 04/08/1950 a Carpino (FG).
Ipoteca Giudiziale del Decreto Ingiuntivo sugli immobili al foglio 22 - p.lla 573
sub 7, sub 8, sub 10 ex sub 9, sub 11 ex sub 9 per la quota pari ad 222,22/1000
proprietà per l'area e 1000/1000 per il diritto di proprietà superficaria;
- **26/05/2006 - Vieste (FG) – Atto Notarile Pubblico**
Notaio: dr. De Candia Pasquale



- la s
di proprietà e per la quota di 2/9 in regime di bene personale;
Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo sugli immobili al foglio
22 - p.lla 573 sub 4, sub 5.
- 13/11/2004 - San Severo (FG) – Ufficio del Registro - Atto per Causa di morte
R.g. n.10838 - R.p. n.8308

er il diritto di
a 448 sub 1

cat.A3 abitazione di tipo economico; fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 4
cat.C2 magazzini e locali di deposito

- [REDACTED], nato a ([REDACTED]),
proprietà per la quota di 3/9 relativ
centiare; terreno al foglio 30 p.lla 68 di 7302 centiare; terreno al foglio 44
p.lla 46 di 1 ettaro 4296 centiare; per la quota di 1/1 relativo al terreno al
foglio 9 p.lla 81 di 3626 centiare, per la quota di 12/18 relativo al terreno

ino per il diritto di proprietà
22 p.lla 448 sub 2 cat.A3
per la quota di 1/3 su fabbricato
abitazione di tipo economico; fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 3 cat.C2
magazzini e locali di deposito;

contro

- [REDACTED] er il diritto di
proprietà per la quota di 1/3 su fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 1
cat.A3 abitazione di tipo economico; fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 4
cat.C2 magazzini e locali di deposito; per il diritto di proprietà per la quota
di 1/3 su fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 2 cat.A3 abitazione di tipo
economico; fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 3 cat.C2 magazzini e locali
di deposito; per il diritto di proprietà per la quota di 3/9 relativo al terreno
al foglio 22 p.lla 447 di 434 centiare; terreno al foglio 30 p.lla 68 di 7302
centiare; terreno al foglio 44 p.lla 46 di 1 ettaro 4296 centiare; terreno al
foglio 44 p.lla 46 di 1 ettaro 4296 centiare; per la quota di 1/1 relativo al
terreno al foglio 9 p.lla 81 di 3626 centiare, per la quota di 12/18 relativo
al terreno al foglio 9 p.lla 22 di 3562 centiare;

- 04/11/2004 - San Severo (FG) – Ufficio del Registro - Atto per Causa di morte
R.g. n.10445 - R.p. n.7993



- per la quota di 2/9;
- o (FG) per la quota
- quota di 2/9;
- con
- ota di 1/1
- Rela are.

● 05/02/2004 - San Severo (FG) – Ufficio del Registro - Atto per Causa di morte
R.g. n.1387 - R.p. n.1125

Trascrizione a favore di:

Carpieno (FG) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 1 cat.A3 abitazione di tipo economico; fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 4 cat.C2 magazzini e locali di deposito;

diritto di proprietà per la quota di 3/9 relativo al terreno al foglio 22 p.lla 447 di 434 centiare; terreno al foglio 30 p.lla 68 di 7302 centiare; terreno al foglio 44 p.lla 46 di 1 ettaro 4296 centiare; per la quota di 1/1 relativo al terreno al foglio 9 p.lla 81 di 3626 centiare; per la quota di 12/18 relativo al terreno

per il diritto di proprietà
p.lla 448 sub 2 cat.A3
22 p.lla 448 sub 3 cat.C2

magazzini e locali di deposito;

contro

- 7/04/1913 per il diritto di
l foglio 22 p.lla 448 sub 1
cat.A3 abitazione di tipo economico; fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 4
cat.C2 magazzini e locali di deposito; per il diritto di proprietà per la quota
di 1/1 su fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 2 cat.A3 abitazione di tipo
economico; fabbricato al foglio 22 p.lla 448 sub 3 cat.C2 magazzini e locali
di deposito; per il diritto di proprietà per la quota di 3/9 relativo al terreno
al foglio 22 p.lla 447 di 434 centiare; terreno al foglio 30 p.lla 68 di 7302
centiare; terreno al foglio 44 p.lla 46 di 1 ettaro 4296 centiare; terreno al
foglio 44 p.lla 46 di 1 ettaro 4296 centiare; per la quota di 1/1 relativo al
terreno al foglio 9 p.lla 81 di 3626 centiare, per la quota di 12/18 relativo
al terreno al foglio 9 p.lla 22 di 3562 centiare;



- 20/10/1994 - San Severo (FG) – Ufficio del Registro - Atto per Causa di morte
R.g. n.7579 - R.p. n.6170
Trascrizione a favore di:

di 2/9;

-

per la quota di 2/9;

c

-

per la quota di 1/1

Relativamente al terreno al foglio 22 p.lla 279 di 629 mq; al terreno al foglio 44 p.lla 46 di 4296 mq; al terreno al foglio 30 p.lla 68 di 7302 mq; al terreno al foglio 9 p.lla 22 di 3562 mq.

Quesito n.2a - costituzione del lotto

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato ubicato in via da denominarsi, traversa all'altezza del civico 54 di via Giacomo Matteotti. Esso è composto da quattro piani fuori terra, confinante a nord con altre unità immobiliare allo stato grezzo e a sud, ovest ed est con vie da denominarsi.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono distribuiti su tre piani. Si considera quota 0,00 m, il piano su cui giace via da denominarsi (si vedano grafici all.E cart.3 tav.1,2,3).

In via da denominarsi (quota 0,00 m), sono ubicati:

l'immobile identificato al foglio 22 p.lla 573 sub 11, distribuito su due livelli (si vedano grafici all.E cart.3 tav.1,2,4,5 e foto all.A);

l'immobile identificato al foglio 22 p.lla 573 sub 10, al piano terra (si vedano grafici all.E cart.3 tav.1,6e foto all.B);

l'immobile allo stato grezzo distribuito su due livelli identificato al foglio 22 p.lla 573 sub 8 (si vedano grafici all.E cart.3 tav.1,2,7,8 e foto all.C);

a quota -3,30 m è ubicato il box identificato al foglio 22 p.lla 573 sub 7 a cui vi si accede da via da denominarsi tramite una scala esterna (si vedano grafici all.E cart.3 tav.3,9 e foto all.D);

Tenuto conto delle caratteristiche organiche degli immobili e nonché della loro consistenza, allo scrivente sembra opportuna e giustificata la vendita del cespite in più lotti, gli stessi devono quindi essere alienati in quattro lotti.



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

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con concessione edilizia C.E. n.34/2001 del 04/09/2001 (si veda all.E cart.1), e successiva variante C.E. n.03/2005 del 19/01/2005 (all.E cart.1).

Il fabbricato per civile abitazione costruito il località "S. Maria", ricade in zona C2b del vigente Programma di Fabbricazione. Lo stesso doveva essere costituito da un piano seminterrato ed da un piano rialzato da adibire a depositi ed autorimesse (si veda all.D foto n.12), da un piano fuori terra ed da un piano sottotetto da adibire a civile abitazione e da un tetto a spiovente con pendenza del 35% (si veda all.A foto n.2,3; all.B foto n.2,3; all.C foto n.2,10).

In rapporto a tali titoli abilitativi edilizi, il fabbricato presenta difformità in relazione al piano fuori terra (piano terra - quota 0,00 m), e al sottotetto (primo piano – quota 3,30m) adibiti a civile abitazione e che dovevano costituire una sola unità immobiliare su due piani, come si evince dai grafici di progetto depositati al Comune di Carpino (si veda all.E cart.2), mentre risulta conforme in parte, l'unità immobiliare adibita ad autorimessa ubicata al livello sottostante (quota -3,30 m) (si veda all.E cart.2).

Lo stato dei luoghi attuale rilevato dallo scrivente, mostra la costituzione di tre unità immobiliari di cui due unità immobiliari distribuite su due piani, una più piccola distribuita al piano terra (si veda all.E cart.3 – tav.1,2,4,5,6,7,8) e una collocata a quota -3,30 m (si veda all.E cart.3 tav.3,9).

Queste tre unità sono così configurate (si veda all.E tav. n.1,2,4,5,6,7,8):

- Lotto A: unità immobiliare su due piani, parzialmente finita al piano terra (si veda all.A foto n.6,7 e all.E cart.3 tav.1,2,4,5) e totalmente finita al primo piano, con diversa distribuzione degli spazi interni (si veda all.A da foto n.8 a n.16);
- Lotto B: piccola unità immobiliare al piano terra totalmente finita, con diversa distribuzione degli spazi interni (si veda foto all.B e all.E cart.3 tav.1,6);
- Lotto C: unità immobiliare su due piani allo stato grezzo – risulta costruita la struttura in cls e la muratura perimetrale in laterizio. Inoltre, questa unità presenta una parte di circa mq. 33,00 su tutti e due piani non assentita dal titolo edilizio e quindi abusiva (si veda all.C foto n.6,7 e all.E cart.3 tav.1,2,7,8);
- Lotto D: unità immobiliare adibita ad autorimessa, in parte conforme al titolo edilizio, presenta due aperture sul prospetto al posto di tre, come da progetto depositato al Comune di Carpino (si veda all.D foto da n.1 a n.6 e all.E cart.3 tav.3,9);

Tutti gli immobili pignorati, sono privi del certificato di agibilità.



Quesito n.2c – dati catastali degli immobili pignorati

LOTTO A

Catasto Fabbricati – Comune di Carpino (FG) - foglio n.22 p.IIIa 573 sub 11 – cat. A/3 classe 3 – 8 vani – R.C. € 475,14 (si veda all.E cart.6).

LOTTO B

Catasto Fabbricati – Comune di Carpino (FG) - foglio n.22 p.IIIa 573 sub 10 – cat. A/3 classe 3 – 1,5 vani – R.C. € 475,14 (si veda all.E cart.6).

LOTTO C

Catasto Fabbricati – Comune di Carpino (FG) - foglio n.22 p.IIIa 573 sub 8 – cat. F/3 (si veda all.E cart.6).

LOTTO D

Catasto Fabbricati – Comune di Carpino (FG) - foglio n.22 p.IIIa 573 sub 7 – cat. C/6 classe 3 – consistenza mq.107,00 – superficie catastale mq. 119,00 R.C. € 303,39 (si veda all.E cart.6).

LOTTO A (FOGLIO 22 P.IIIa 573 SUB 11)

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

Proprietà:

- abitatore) proprietà art.6);
- proprietà per l'area per 222,2/1000 concedente (si veda all.E cart.6);

Accesso: da via Giacomo Matteotti, all'altezza del civico 54 (si veda all.A foto n.1,2);

Confini: sul lato nord e sud con altre unità immobiliari pignorate, ad est e ovest con via da denominarsi;

Accessori: balcone.

Quesito n.3b – descrizione analitica

Tipologia: Appartamento di civile abitazione, posto su due piani di un fabbricato, ubicato in Carpino (FG), in via da denominarsi – traversa di via G. Matteotti, in località "S. Maria" zona C2b;

Altezza interna utile: mt 3,30;



Composizione interna: il piano terra è composto da soggiorno, disimpegno, bagno e due camere (si veda all.A foto n.4,5,6,7,8 e all.E cart.3 tav.4); il primo piano è composto da un tinello, una sala, una camera da letto, un bagno e due disimpegni (si veda all.A foto dalla n.1 alla n. 16 e all.E cart.3 tav.5).

Locali PT	mq
soggiorno	22,21
ripostiglio	3,30
disimpegno	7,05
wc	3,94
camera 1	14,60
camera 2	9,40
Locali P1	mq
sala	32,06
tinello	16,34
camera da letto	18,46
bagno	5,85
disimpegno	6,12
disimpegno	3,06
ripostiglio	3,00
ripostiglio	3,00
vano scala	6,26
Totale Superficie	153,00



Caratteristiche strutturali: le fondazioni sono a travi rovesce in cls armato, solai con travetti precompressi e pignatte con soletta in cls e rete elettrosaldada, copertura a doppia falda inclinata con manto in tegole di cotto, scala in cls armato rivestita in pietra di Apricena, pareti esterne dell'edificio intonacate di colore bianco (si veda all.A foto n.2,3).

Caratteristiche interne: gli infissi esterni sono tutti in alluminio con vetrocamera, mancano le porte interne, le tramezzature sono in mattoni forati da cm. 8,0 intonacate e pitturate con ducotone (si veda all.A foto da n.3 a n.16), pavimentazione in ceramica, porta d'ingresso in noce verde (si veda all.A foto n.4).

Impianti: l'appartamento è dotato di:

- impianto elettrico;
- impianto termico;
- impianto idrico-fognario.

Tutti gli impianti sono in uno stato buono.

Dotazioni condominiali: assenti, in quanto tutti i lotti pignorati appartengono alla stessa proprietà;

Manutenzione: l'immobile si presenta in condizioni discrete nelle parti finite e lo stato di manutenzione è più che buono.

Posizione: posizione buona – posto a ridosso del centro del Comune di Carpino e ubicato a ridosso di una via principale e molto trafficata - vicino a tutti i servizi primari.

Quesito n. 30 – stato di possesso

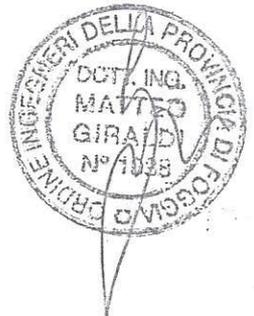
insieme ai figli Di
in virtù di un preliminare di vendita (*si veda all.F*)
stipulato in data 05/03/2007, dal sig. ■ (promittente
alienante) e da ■ (promissari acquirenti) in

zione di fabbricato allo stato rustico composto di un
terra di circa 100,00 mq con un sovrastante sottotetto di circa
100,00 mq, avente accesso autonomo da via da denominarsi, confinante con la detta
via, con altra proprietà dell'alienante da tre lati, salvo altri (*si veda all.F*).

Inoltre, il ■ autorizzava la parte promissoria acquirente ad
eseguire lavori di completamento dell'immobile in oggetto compatibilmente al
progetto approvato e compatibilmente alle norme e prescrizioni in materia
urbanistica.

La vendita è stata pattuita in € 90.000,00, di questa somma, i promittenti acquirenti
hanno versato:

- € 4.000,00 versati tramite assegno n.0005294591 a titolo di caparra
confirmatoria in data 05/03/2007
- € 30.000,00 versati tramite assegno n.4010449256 non trasferibile in data
03/04/2007 (*si veda all.F*);
- € 20.000,00 versati tramite assegno n.4025684895 non trasferibile in data
18/07/2007 (*si veda all.F*);
- € 8.000,00 versati tramite assegno n.0005296275 in data 04/09/2007 (*si veda
all.F*);
- € 8.000,00 versati tramite assegno n.0005296276 in data 04/08/2007 (*si veda
all.F*);
- da versare € 20.000,00 all'atto della stipula del contratto di compravendita
presso un notaio.



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

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

proprietà del Lotto A:

_____ (ore) possiede il 1000/1000 di proprietà

_____ a pari a 222,22/1000 di proprietà per l'area

(concessionario).

Le altre tre quote appartengono a:

_____ 148 per 222,22/1000 di proprietà
per l'area (concessionario):

_____ 22,22/1000 di proprietà per

l'area (concessionario);

Da precisare che sulle visure catastali figura ancora la madre

nata a Carpino il _____ deceduta nel 2003 per 222,22/1000 di proprietà per
l'area (concessionario).

Negli atti di successione non è specificato nulla a riguardo al periodo del diritto del superficiario e al diritto del concessionario.

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

in base agli accertamenti fatti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpino, risulta che al rilascio della Concessione Edilizia n.03 del 19/01/2005, non è seguito la richiesta e il rilascio del certificato di agibilità.

Il lotto A è sprovvisto di:

- Certificato di Agibilità;
- Certificazione energetica.

Per l'ottenimento del certificato di agibilità, il Comune di Carpino richiede una somma di € 15,00 a vano.

Per quanto riguarda la certificazione energetica, il sottoscritto ha provveduto a redigere ed allegare l'Attestato di Prestazione Energetica (si veda all.H).

Quesito n.3e – valutazione del Lotto A

Criterio di stima: per pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile, sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi presenti nella zona, adottando



quale criterio di stima, *il metodo sintetico comparativo e quello di stima per via analitica.*

Descrizione della zona:

completa nell'urbanizzazione primaria e secondaria, posta a ridosso del centro dell'abitato di Carpino e di aspetto economico popolare.

L'immobile è a poca distanza da tutti i servizi primari ed è ben collegata. Internamente i materiali utilizzati sono di fattura medio-bassa e lo stato di manutenzione è discreto nelle parti finite dell'immobile.

Al piano terra, l'immobile presenta la parte retrostante, formata dal disimpegno, dal wc e dalle due camere ancora allo stato rustico (*si veda all.A foto n.6,7*).

STIMA CON METODO SINTETICO COMPARATIVO

Dalle risultanze emerse e con riferimento al criterio di stima di cui sopra, nonché l'ubicazione nel contesto del Comune di Carpino, nonché l'andamento del mercato immobiliare del momento, si rileva un prezzo per mq di superficie tra gli € 500,00 e € 650,00 per immobili simili.

Si può fissare un costo al mq. di € 550,00.

Appartamento

153 mq x 550,00 €/mq = € 84.150,00

Accessori (balcone) valutati nella misura del 20%:

90 mq x 0,20 x 550,00 €/mq = € 9.900,00

Valore immobile: € 84.150,00 + € 9.900 = € 94.050

STIMA CON METODO PER VIA ANALITICA

$$V = R_n / r$$

V = valore dell'immobile

R_n = reddito netto = reddito lordo - spese

r = saggio di capitalizzazione

Per appartamenti di questo taglio, adatti a famiglie di quattro/cinque persone, il reddito lordo si identifica nel canone di locazione annuo calcolato sulla base di un canone mensile medio della zona di € 300,00 (fonte: immobiliari operanti nella zona e tramite agenzia del territorio).

Pertanto il reddito lordo annuo in relazione alla superficie dell'appartamento esteso a 153 mq verrà così determinato:

canone annuo: € 300,00 x 12 = € 3.600,00

Le spese da considerare, in un paese abbastanza piccolo come Carpino, a base delle detrazioni sono soprattutto le spese di manutenzione e le spese per imposte e tasse.



Da adeguata ricerca, la sommatoria delle predette spese può considerarsi, in percentuale del reddito lordo pari al 20% e quindi si avrà:

il 20% di € 3.000,00 = € 600,00

Reddito netto = € 3.600,00 - € 600,00 = € 3.000,00.

Considerando un valore medio attuale del valore r (*saggio di capitalizzazione*) del 3,5%, si ha:

$V = R_n/r = 3.000,00/0,035 = € 85.715,000$

Pertanto il valore dell'immobile ottenuto con stima sintetica, mediato con il valore ottenuto con stima analitica, ci darà il probabile valore medio di mercato dell'immobile.

Valore con stima sintetica = € 94.050,00

Valore con stima analitica = € 85.715,00

Media dei valori = $\left(\frac{€ 94.050,00 + 85.715,00}{2} \right) = € 89.982,00$

All'immobile viene attribuito un valore reale di € 90.000,00.



LOTTO B (FOGLIO 22 P.LLA 573 SUB 10)

Quesito n.4a – esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

Proprietà:

- (proprietà) proprietà superficaria per 1000/1000 per 5);
- (proprietà) proprietà per l'area per 222,2/1000 concedente (si veda all.E cart.6);

Accesso: da via Giacomo Matteotti, all'altezza del civico 54 (si veda all.A foto n.1,2);

Confini: sul lato nord con altre unità immobiliari pignorata, a sud, a est e ovest con via da denominarsi (si veda all.E tav.1,6);

Accessori: balcone.

Quesito n.4b – descrizione analitica

Tipologia: Appartamento di civile abitazione, posto al piano terra di un fabbricato, ubicato in Carpino (FG), in via da denominarsi – traversa di via G. Matteotti, in località "S. Maria" zona C2b;

Altezza interna utile: mt 3,30;

Composizione interna: il piano terra è composto da cucina/soggiorno, da una camera e da un wc (si veda all.B foto n.1,2,3,4,5,6);

Locali PT	mq
cucina/pranzo	13,65
wc	1,80
camera	11,57
Totale Superficie	27,00

Caratteristiche strutturali: le fondazioni sono a travi rovesce in cls armato, solai con travetti precompressi e pignatte con soletta in cls e rete elettrosaldata, copertura a doppia falda inclinata con manto in tegole di cotto, pareti esterne dell'edificio intonacate di colore bianco (si veda all.B foto n.2,3).

Caratteristiche interne: gli infissi esterni sono tutti in alluminio con vetrocamera, mancano le porte interne, muratura interna pitturata con ducotone (si veda all.B foto da n.3 a n.6), pavimentazione in ceramica, porta d'ingresso in alluminio (si veda all.B foto n.1).

Impianti: l'appartamento è dotato di:

- impianto elettrico;
- impianto termico;
- impianto idrico-fognario.



Tutti gli impianti sono in uno stato buono.

Dotazioni condominiali: assenti, in quanto tutti i lotti pignorati appartengono alla stessa proprietà;

Manutenzione: l'immobile si presenta in condizioni discrete nelle parti finite e lo stato di manutenzione è più che buono.

Posizione: posizione buona – posto a ridosso del centro del Comune di Carpino e ubicato a ridosso di una via principale e molto trafficata - vicino a tutti i servizi primari.

Quesito n.4c – stato di possesso

L'immobile, anch'esso occupato dalla famiglia
fabbricato promesso in vendita dal sig. XXXXXXXXXX

composto di un appartamento in piano terra di circa 100,00 mq con un sovrastante sottotetto di circa 100,00 mq, avente accesso autonomo da via da denominarsi, confinante con la detta via, con altra proprietà dell'alienante, da tre lati, salvo altri (si veda all.5^a)

Inoltre, i XXXXXXXXXX autorizzava la parte promissoria acquirente ad eseguire lavori di completamento dell'immobile in oggetto compatibilmente al progetto approvato e compatibilmente alle norme e prescrizioni in materia urbanistica.

La vendita è stata pattuita in € 90.000,00, di questa somma, i promittenti acquirenti hanno versato:

- € 4.000,00 versati tramite assegno n.0005294591 a titolo di caparra confirmatoria in data 05/03/2007 di cui i coniug Libera non hanno prodotto copia allo scrivente;
- € 30.000,00 versati tramite assegno n.4010449256 non trasferibile in data 03/04/2007 (si veda all.F);
- € 20.000,00 versati tramite assegno n.4025684895 non trasferibile in data 18/07/2007 (si veda all.F);
- € 8.000,00 versati tramite assegno n.0005296275 in data 04/09/2007 (si veda all.F);
- € 8.000,00 versati tramite assegno n.0005296276 in data 04/08/2007 (si veda all.F);
- da versare € 20.000,00 all'atto della stipula del contratto di compravendita presso un notaio.



quale criterio di stima, *il metodo sintetico comparativo e quello di stima per via analitica.*

Descrizione della zona: completa nell'urbanizzazione primaria e secondaria, posta a ridosso del centro dell'abitato di Carpino e di aspetto economico popolare.

L'immobile è a poca distanza da tutti i servizi primari ed è ben collegata. Internamente i materiali utilizzati sono di fattura medio-bassa e lo stato di manutenzione è discreto nelle parti finite dell'immobile (*si veda all.B foto da n.3 a n.6*).

STIMA CON METODO-SINTETICO COMPARATIVO

Dalle risultanze emerse e con riferimento al criterio di stima di cui sopra, nonché l'ubicazione nel contesto del Comune di Carpino, l'indagine di mercato effettuata dal sottoscritto, ing. Matteo Giraldi e visto l'andamento scarsissimo del mercato immobiliare della zona, si rileva un prezzo avente un'oscillazione tra gli € 500,00 e € 650,00 al mq per immobili simili.

Si può fissare un costo al mq. di € 550,00.

Appartamento

27 mq x 550,00 €/mq = € 14.850,00

Accessori (balcone) valutati nella misura del 20%:

17 mq x 0,20 x 550,00 €/mq = € 1.870,00

Valore immobile: € 14.850,00 + € 1.870 = € 16.720,00

STIMA CON METODO PER VIA ANALITICA

$$V = R_n / r$$

V = valore dell'immobile

R_n = reddito netto = reddito lordo - spese

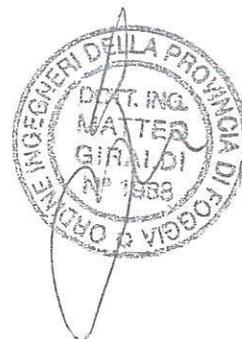
r = saggio di capitalizzazione

Per appartamenti di questo taglio, adatti a famiglie di una/due persone, il reddito lordo si identifica nel canone di locazione annuo calcolato sulla base di un canone mensile medio della zona di € 50,00 (fonte: immobiliari operanti nella zona e tramite agenzia del territorio).

Pertanto il reddito lordo annuo in relazione alla superficie dell'appartamento esteso a 27 mq verrà così determinato:

canone annuo: € 50,00 x 12 = € 600,00

Le spese da considerare, in un paese abbastanza piccolo come Carpino, a base delle detrazioni sono soprattutto le spese di manutenzione e le spese per imposte e tasse. Da adeguata ricerca, la sommatoria delle predette spese può considerarsi, in percentuale del reddito lordo pari al 10% e quindi si avrà:



il 10% di € 600,00 = € 60,00

Reddito netto = € 600,00 - € 60,00 = € 540,00.

Considerando un valore medio attuale del valore r (*saggio di capitalizzazione*) del 3,5%, si ha:

$V = R_n/r = 540,00/0,035 = € 15.429,000$

Pertanto il valore dell'immobile ottenuto con stima sintetica, mediato con il valore ottenuto con stima analitica, ci darà il probabile valore medio di mercato dell'immobile.

Valore con stima sintetica = € 17.187,00

Valore con stima analitica = € 15.429,00

Media dei valori = $\left(\frac{€ 16.720,00 + 15.429,00}{2}\right) = € 16.075,00$

All'immobile viene attribuito un valore reale di € 16.000,00.

Matteo Giraldi



LOTTO C (FOGLIO 22 P.LLA 573 SUB 8)

Quesito n.5a – esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

Proprietà:

- (debitore) proprietà superficaria per 1000/1000 per rt.6);
- (debitore) proprietà per l'area per 222,2/1000 concedente (si veda all.E cart.6);

Accesso: da via Giacomo Matteotti, all'altezza del civico 54 (si veda all.C foto n.1,2);

Confini: sul lato nord con altra proprietà, a sud con altra unità immobiliari pignorate, ad est e ovest con via da denominarsi;

Accessori: scala esterna, balcone (si veda all.C foto da n.1 a n.10)

Quesito n.5 b – descrizione analitica

Tipologia: Appartamento di civile abitazione allo stato rustico, posto su due piani di un fabbricato, ubicato in Carpino (FG), in via da denominarsi – traversa di via G. Matteotti, in località "S. Maria" zona C2b;

Altezza interna utile: mt 3,30;

Composizione interna: il piano terra è composto da un solo vano rustico; il primo piano è composto da un solo vano rustico (si veda all.A foto dalla n.1 alla n. 10).

Locali PT	mq
superficie lorda	84,00
superficie utile	75,00
Locali P1	mq
superficie lorda	84,00
superficie utile	75,00
	150,00

Caratteristiche strutturali: le fondazioni sono a travi rovesce in cls armato, solai con travetti precompressi e pignatte con soletta in cls e rete elettrosaldata, copertura a doppia falda inclinata con manto in tegole di cotto (si veda foto all.C).

Caratteristiche interne: nessuna;

Impianti: nessuno;

Dotazioni condominiali: nessuno;

Manutenzione: nessuna;

Posizione: posizione buona – posto a ridosso del centro del Comune di Carpino e ubicato a ridosso di una via principale e molto trafficata - vicino a tutti i servizi primari.



Quesito n.5c – stato di possesso

Proprietà:

-  proprietà superficiaria per 1000/1000 per
- il
-  proprietà per l'area per 222,2/1000
- cc

Quesito n.5d – vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

Il vincolo gravante esistente relativo alla proprietà del Lotto B:

il sig.  (debitore) possiede il 1000/1000 di proprietà superficiaria, mentre possiede una quota pari a 222,22/1000 di proprietà per l'area (concessionario).



l'area (concessionario).

Negli atti di successione non è specificato nulla a riguardo al periodo del diritto del superficiario e al diritto del concessionario.

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

in questo immobile è presente una parte non legittimata dal titolo edilizio (*si veda all.E cart.3 tav.7,8*), pari a 33,00 mq. lordi al piano terra e a 33,00 mq. lordi al primo piano, con volumetria di 233 mc.

Dalla relazione tecnica del progettista (*si veda all.E cart.2*) sul lotto in oggetto è stata realizzata un volume di 1840 mc a fronte di quella massima pari a 3016 mc.

Il volume abusivo rientra nella cubatura che si può realizzare ed inoltre è conforme sia agli standard urbanistici ed edilizi del 2005 e sia agli standard urbanistici di adesso.

Ciò comporta, l'accoglimento favorevole di una richiesta di sanatoria in concessione, 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.

Quindi su richiesta del sottoscritto, in data 09/10/2014, l'ufficio tecnico del Comune di Carpino ha dato parere favorevole all'accoglimento della concessione in sanatoria (*all.E cartella 4*), comunicando anche le spese relative per istruire la pratica.

Si riporta integralmente la risposta del Dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Carpino:

“Si riscontra la vostra richiesta del 09.10.2014, comunicandovi che è possibile ottenere il permesso di costruire in sanatoria, previo pagamento dell'oblazione di €. 516,45 oltre al pagamento degli oneri concessori che ammontano in €. 8,06 al mq. per le urbanizzazioni, €. 270 al mq. per il costo di costruzione ed €. 516,45 per il rilascio del P.di C. Il costo per ottenere l'agibilità ammonta in €. 15,00 a vano”.

Per sanare la parte abusiva, i costi sono i seguenti:

oneri di urbanizzazione: € 8,06 per mq. di superficie lorda

oneri di costruzione: € 270,00 per mq. di superficie utile compreso accessori e al totale si applica il 5%

oblazione: € 516,45

diritti di segreteria per il rilascio della concessione in sanatoria: € 516,45

parcella del tecnico incaricato: € 1.000,00

computo costi:

oneri di urbanizzazione = 8,06 €/mq x 66,00 mq. = € 532,00

oneri di costruzione = (270,00 €/mq x (54,00 + 0.6 x 19 + 0,6 x 14,00)) x 0.05 = € 996,30

oblazione = € 516,45

diritti di segreteria = € 516,45

Costo totale: € 532,00 + € 996,30 + 516,45 x 2 + 1.000,00 = € 3.561,00 + spese pratica

Costo sanatoria in concessione = € 4.000,00

Il lotto C per essere reso conforme alle norme urbanistiche e edilizie del Comune di Carpino, ha bisogno di dotarsi della CONCESSIONE IN SANATORIA, il cui costo è stato stimato dal sottoscritto in € 4.000,00.

Quesito n.5e – valutazione del Lotto C

Criterio di stima:

per pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato rustico, sono ricorso al computo metrico estimativo, adottando i prezzi medi della zona per la realizzazione di strutture orizzontali come i solai e di strutture verticali come le pareti esterne in laterizio.

Descrizione della zona: completa nell'urbanizzazione primaria e secondaria, posta a ridosso del centro dell'abitato di Carpino e di aspetto economico popolare. L'immobile è a poca distanza da tutti i servizi primari ed è ben collegata.



STIMA TRAMITE COMPUTO METRICO

Dalle risultanze emerse e con riferimento al criterio di stima di cui sopra, nonché l'ubicazione nel contesto del Comune di Carpino, l'indagine di mercato effettuata dal sottoscritto, ing. Matteo Giraldi, si rileva un prezzo medio di € 90,00 al mq. per la realizzazione di strutture orizzontali e di € 30,00 al mq per murature.

Computo:

- solaio del piano terra: 84,00 mq.
- solaio del primo piano: 84,00 mq.
- solaio copertura: 100,00 mq.
- soletta scala esterna: 19,00 mq
- soletta balconi: 14,00 mq.
- murature esterna di perimetro 38,00 m per un'altezza di 6,60 m: 251 mq.

superficie totale solai: 300,00 mq.

murature: 250 mq.

Costo: $(300,00 \text{ mq.} \times 90,00 \text{ €/mq.}) + (250,00 \times 30,00 \text{ €/mq.}) = \text{€ } 34.500,00$

All'immobile viene attribuito un valore reale di **€ 34.000,00.**



LOTTO D (FOGLIO 22 P.LLA 573 SUB 7)

Quesito n.6a – esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

Proprietà:

- (titolare) proprietà superficaria per 1000/1000 per 6);
- (co-titolare) proprietà per l'area per 222,2/1000 6);

Accesso: via da denominarsi, tramite servitù di passaggio da via P. Nenni (si veda all.D foto n.2,3);

Confini: sul lato nord ed a est con altra unità immobiliare, a sud e a ovest con via da denominarsi (si veda all.E tav.3,9);

Accessori: balcone.

Quesito n.6b – descrizione analitica

Tipologia: Autorimessa, posto al piano sottostante il piano terra, in via da denominarsi – in località "S. Maria" zona C2b;

Altezza interna utile: mt 3,30;

Composizione interna: composta da un unico vano (si veda all.D foto n.1,2,3,4,5,6);

Locali PT	mq
superficie utile	107,00
Totale Superficie	107,00

Caratteristiche strutturali: le fondazioni sono a travi rovesce in cls armato, solai con travetti precompressi e pignatte con soletta in cls e rete elettrosaldata, copertura a doppia falda inclinata con manto in tegole di cotto, pareti esterne dell'edificio al rustico (si veda all.D foto n.2,).

Caratteristiche interne: gli infissi esterni sono tutti in alluminio e ferro, muratura interna rustica (si veda all.D foto da n.3 a n.6), pavimentazione in cemento battuto, serrande avvolgibili in alluminio (si veda all.D foto n.2).

Impianti: privo d'impianti

Dotazioni condominiali: assenti;

Manutenzione: l'immobile si presenta in condizioni sufficienti per lo scopo a cui è adibito.

Posizione: posizione discreta, vi si accede tramite servitù di passaggio da strada privata collegata a via Pietro Nenni.



Quesito n.6c – stato di possesso

Proprietà:

ore) proprietà superficiaria per 1000/1000 per

;

bitore) proprietà per l'area per 222,2/1000

;

Quesito n.6d – vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

proprietà del Lotto B:

ore) possiede il 1000/1000 di proprietà

pari a 222,22/1000 di proprietà per l'area

(cessionario).

Le altre tre quote appartengono a:

arpino il i per 222,22/1000 di proprietà

Di Fiore Micheline, nata a Carpino il 15/07/1955 per 222,22/1000 di proprietà per

Da precisare che sulle visure catastali figura ancora la mad

nata a Carpino il ceduta nel 2003 per 222,22/1000 di proprietà per

l'area (cessionario).

Negli atti di successione non è specificato nulla a riguardo al periodo del diritto del superficiario e al diritto del concessionario.

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

in base agli accertamenti fatti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpino, risulta che al rilascio della Concessione Edilizia n.03 del 19/01/2005, non è seguito la richiesta e il rilascio del certificato di agibilità.

Per l'ottenimento del certificato di agibilità, il Comune di Carpino richiede una somma di € 15,00 a vano.

Il lotto D è parzialmente difforme nel prospetto su via da denominarsi (si veda all.D foto n.6 e all.E cart.2 tavola del prospetto retrostante il fabbricato).



Vincolo da regolarizzare:

Cambio prospetto retrostante tramite la procedura edilizia di Denuncia inizio Attività:
costo € 516+,45 di oblazione + diritti di segreteria + compenso tecnico = € 1.500,00

Quesito n.6e – valutazione del Lotto D

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

Descrizione della zona: completa nell'urbanizzazione primaria e secondaria, posta a ridosso del centro dell'abitato di Carpino e di aspetto economico popolare.

STIMA CON METODO SINTETICO COMPARATIVO

Dalle risultanze emerse e con riferimento al criterio di stima di cui sopra, nonché l'ubicazione nel contesto del Comune di Carpino, l'indagine di mercato effettuata dal sottoscritto, ing. Matteo Giraldi e visto l'andamento scarsissimo del mercato immobiliare della zona, si rileva un prezzo avente un'oscillazione tra gli € 350,00 e € 500,00 al mq per immobili simili.

Si può fissare un costo medio al mq. di € 425,00.

La mancanza d'impianti nell'immobile riduce il costo medio del 25%, che diventa di:
€ 360,00

Autorimessa

$107 \text{ mq} \times 360,00 \text{ €/mq} = € 38.520,00$

Accessori (balcone) valutati nella misura del 20%:

$18 \text{ mq} \times 0,20 \times 360,00 \text{ €/mq} = € 1.296,00$

Valore immobile: € 38.520,00 + € 1.296 = € 39.816,00

All'immobile viene attribuito un valore reale di € 40.000,00.



Riepilogo stima immobili pignorati:

Lotto A (foglio 22 p.IIa 573 sub 11): Prezzo Base d'Asta € 90.000,00

Lotto B (foglio 22 p.IIa 573 sub 10): Prezzo Base d'Asta € 16.000,00

Lotto C (foglio 22 p.IIa 573 sub 08): Prezzo Base d'Asta € 34.000,00

Lotto D (foglio 22 p.IIa 573 sub 07): Prezzo Base d'Asta € 40.000,00

Divisibilità: tenuto conto delle caratteristiche organiche degli immobili e nonché della loro consistenza, allo scrivente è sembrato opportuna e giustificata la vendita del cespite in quattro lotti.

Conclusioni

Avendo assolto il mandato conferitomi, come C.T.U. rassego la presente relazione, restituisco la documentazione e mi dichiaro a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito e ringrazio il G.E. Dr.ssa Filomena Mari per la fiducia accordatami.

Si allega:

- A. Foto lotto A
- B. Foto lotto B
- C. Foto lotto C
- D. Foto lotto D
- E. Grafici – Visure e Planimetrie Catastali - Documentazione tecnica
- F. Documentazione prodotta dalla famiglia Di Fiore Santo e Di Cosmo Libera
- G. Verbali di sopralluogo
- H. Attestato di prestazione energetica del lotto A e lotto B.
- I. Documentazione spese

Apricena, lì 12/11/2014

il C.T.U

ing. Matteo Giraldi



III SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MICHELE PALAGANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE - N.92/2013
CREDITORE PROCEDENTE
DEBITORE:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL CTU
ING. MATTEO GIRALDI



Matteo Giraldi



- d. fabbricato al piano terra e primo piano, in catasto urbano al foglio 22 p.la 573 sub 11, con tutte le rispettive ragioni, accessioni, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando ai rappresentanti legali dei creditori pignoranti, al debitore pignorato e al Custode Giudiziario, avv. Franco Buonasorte, tramite raccomandata A/R in data 30/12/2020 (vedi All.D), la data del primo sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 08/01/2021.

Le raccomandate, visto il periodo delle feste di "Natale e Capodanno", non sono arrivate a destinazione in tempo utile, inoltre la sig.ra

l'immobile oggetto della procedura esecutiva, trami

ava il sottoscritto, tramite email del 07/01/2021, ore 18:5, "che è ujjellu uu gravi patologie, così come accertate dal CTU (Dr.ssa Gentile) nell'ambito della causa prevedenziale promossa contro l'Inps dinanzi al Tribunale di Foggia, giusta documentazione allegata. Pertanto, alla luce della emergenza epidemiologica e della tutela saniatra della Sic ncor più esposta ai relativi rischi a causa dell'età e delle richiamate patologie, si ritiene indispensabile procrastinare a tempi migliori, e meno rischiosi per eventuali contagi, il suo accesso fissato per domani 8 Gennaio" (vedi All.D).

pag. 2

Di comune accordo con il Custode Giudiziario, si decide di fissare il sopralluogo per la data del 29/01/2021 ore 09:30.

Tramite raccomandata A/R in data 12/01/2021 comunicavo a tutte le parti che il sopralluogo veniva fissato (vedi All.D), in data 29/01/2021 ore 09:30, presso gli immobili pignorati in Carpino.

Da precisare, che entrambe le raccomandate inviate, all'esecutato,

o tornate indietro al sottoscritto, con la dicitura "sconosciuto al civico" (vedi All.D).

Il giorno del sopralluogo, alle ore 09:30, erano presenti, la sig.ra accompagnata dalla figl il avv. Franco Buonasorte (Custode Giudiziario) e il sottoscritto, ing. Matteo Giraldi. Gli altri soggetti precedentemente avvisati non erano presenti.

In tale sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico (vedi All.A) dettagliato dell'immobile identificato al foglio 22 p.la 573 sub 10 e sub 11 del catasto urbano e dell'immobile identificato al foglio 22 p.la 573 sub 8 del catasto urbano, di cui è stata realizzata solo la struttura e la muratura perimetrale.

Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile identificato al foglio 22 p.la 573 sub 7 del catasto urbano (Garage), in quanto non presente il proprietario ed esecutato Francesco Paolo Di Fiore, le chiavi pensiamo siano in suo possesso.

Lo stato dei luoghi è rimasto quasi immutato, rispetto alla precedente CTU eseguita dal sottoscritto nel 2014.



L'unica variazione rilevata è l'accorpamento dell'immobile, non autorizzato, quindi abusivo, identificato al Foglio 573 sub 10 con l'immobile identificato al Foglio 573 sub 11, costituito da un piano terra e un primo piano (vedi All.B).

Alle ore 10:30, ho terminato il sopralluogo, e provveduto alla stesura del verbale (vedi All.C).

3. PRECISAZIONI IN RELAZIONE ALLA STESURA DELLA RELAZIONE DI STIMA

Preso atto che il Giudice, dr. Michele Palagano ha richiesto al sottoscritto il solo aggiornamento del valore di stima degli immobili pignorati, eseguita con la relazione di stima consegnata al Tribunale di Foggia, III Sezione Civile, in data 03/11/2014, si precisa che per tutto gli altri quesiti, normalmente posti, in una procedura di esecuzione immobiliare, bisogna fare riferimento alla CONSULENZA depositata dallo scrivente nella data sopra menzionata.

4. DATI CATASTALI

LOTTO A (immobile di civile abitazione)

Catasto Fabbricati - Comune di Carpino (FG) - foglio n.22 p.lla 573 sub 11-cat. A/3 classe 3 - 8 vani - R.C. € 475,14 (vedi All.B).

pag. 3

LOTTO B (immobile di civile abitazione) (adesso accorpato alla p.lla 573 sub 11)

Catasto Fabbricati - Comune di Carpino (FG) - foglio n.22 p.lla 573 sub 10 - cat. A/3 classe 3 - 1,5 vani - R.C. € 475,14 (vedi All.B).

LOTTO C (immobile allo stato grezzo)

Catasto Fabbricati - Comune di Carpino (FG) - foglio n.22 p.lla 573 sub 8 - cat. F/3 (vedi All.B).

LOTTO D (autorimessa)

Catasto Fabbricati - Comune di Carpino (FG) - foglio n.22 p.lla 573 sub 7 - cat. C/6 classe 3 - consistenza mq.107,00 -superficie catastale mq. 119,00 R.C. € 303,39 (vedi All.B).

Da considerare, che la p.lla 573 sub 10 è stata accorpata abusivamente alla p.lla 573 sub 11 (vedi All.B).

5. COSTITUZIONE DEI LOTTI

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato ubicato in via da denominarsi, traversa all'altezza del civico 54 di via Giacomo Matteotti. Esso è composto da quattro piani fuori terra, confinante a nord con altre unità immobiliare allo stato grezzo e a sud, ovest ed est con vie da denominarsi.



Gli immobili oggetto del pignoramento sono distribuiti su tre piani (vedi All.B). Si considera quota 0,00 m, il piano su cui giace via da denominarsi (si vedano grafici a/l.E cart.3 tav.1,2,3). In via da denominarsi (quota 0,00 m), sono ubicati:

- a. l'immobile identificato al foglio 22 p.lla 573 sub 11, distribuito su due livelli (si vedano grafici vedi All.B);
- b. l'immobile identificato al foglio 22 p.lla 573 sub 10, al piano terra (si vedano grafici vedi All.B) (adesso accorpato alla p.lla 573 sub 11);
- c. l'immobile allo stato grezzo distribuito su due livelli identificato al foglio 22 p.lla 573 sub 8 (si vedano grafici vedi All.B);
- d. a quota -3,30 m è ubicato il box identificato al foglio 22 p.lla 573 sub 7 a cui vi si accede da via da denominarsi tramite una scala esterna (si vedano grafici All.B);

Le caratteristiche organiche degli immobili e la loro consistenza, tutto sommato non sono variate rispetto allo stato dei luoghi rilevato, dal sottoscritto nella CTU del 2014. *L'unica variazione, rilevante è l'accorpamento l'immobile identificato al foglio 22 p.lla 573 sub 10, al piano terra con l'immobile identificato al foglio 22 p.lla 573 sub 11, distribuito su due livelli (vedi All.B).*

Vista la nuova situazione rilevata e tenuto conto delle caratteristiche organiche degli immobili e nonché della loro consistenza, allo scrivente sembra opportuna e giustificata la vendita del cespite in più lotti, ma questa volta non più in 4 (quattro) lotti, ma bensì in 3 (tre) lotti. Naturalmente questo comporta la sanatoria urbanistica e catastale dell'accorpamento delle due unità.

pag. 4

6. STIMA DEGLI IMMOBILI

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

Descrizione della zona:

completa nell'urbanizzazione primaria e secondaria, posta a ridosso del centro dell'abitato di Carpino e di aspetto economico popolare.

L'immobile è a poca distanza da tutti i servizi primari ed è ben collegata. Internamente i materiali utilizzati sono di fattura medio-bassa e lo stato di manutenzione è discreto nelle parti finite dell'immobile.

L'immobile è composto da una zona giorno che si affaccia sul lato est e da una camera, bagno, ripostiglio e cucinino nella zona ovest (All.A). Il piano primo servito da una scala in pietra che si apre su una grande camera che si affaccia su entrambi i prospetti est/ovest e da cui, tramite un disimpegno accanto al vano scala (vedi All.A), si accede a un bagno, un ripostiglio e una camera, e da un altro disimpegno si accede ad un altro bagno e altra camera (vedi All.A).

6.1 LOTTO A + LOTTO B

STIMA CON METODO SINTETICO COMPARATIVO

Dalle risultanze emerse e con riferimento al criterio di stima di cui sopra, nonché l'ubicazione nel contesto del Comune di Carpino, nonché



l'andamento del mercato immobiliare del momento, si rileva un prezzo al mq di superficie tra gli € 400,00 e € 600,00 per immobili simili.

Si può fissare un costo al mq. di € 500,00.

Appartamento su due livelli compreso quello accorpato di mq. 32,00 (lordi)
 (177 + 32) mq x 500,00 €/mq = € 104.500,00

Accessori (balcone) valutati nella misura del 20%:

106 mq x 0,20 x 500,00 €/mq = € 10.600,00

Valore immobile: € 104.500,00 + € 10.600 = € 115.100,00

STIMA CON METODO PER VIA ANALITICA

$$V = R_n / r$$

V = valore dell'immobile

R_n = reddito netto = reddito lordo - spese

r = saggio di capitalizzazione

Per appartamenti di questo taglio, adatti a famiglie di quattro/cinque persone, il reddito lordo si identifica nel canone di locazione annuo calcolato sulla base di un canone mensile medio della zona di € 400,00 (fonte: immobiliari operanti nella zona e tramite agenzia del territorio).

Pertanto il reddito lordo annuo in relazione alla superficie dell'appartamento esteso a 180 mq + balconi (106 mq) verrà così determinato:

canone annuo: € 400,00 x 12 = € 5.200,00

Le spese da considerare, in un paese abbastanza piccolo come Carpino, a base delle detrazioni sono soprattutto le spese di manutenzione e le spese per imposte e tasse.

Da adeguata ricerca, la sommatoria delle predette spese può considerarsi, in percentuale del reddito lordo pari al 20% e quindi si avrà:

il 20% di € 5.200,00 = € 1040,00

Reddito netto = € 5.200,00 - € 1040,00 = € 4.160,00.

Considerando un valore medio attuale del valore r (saggio di capitalizzazione) del 4,5%, si ha:

$$V = R_n / r = 4.160,00 / 0,045 = € 92.445,00$$

Pertanto il valore dell'immobile ottenuto con stima sintetica, mediato con il valore ottenuto con stima analitica, ci darà il probabile valore medio di mercato dell'immobile.

Valore con stima sintetica = € 115.100,00

Valore con stima analitica = € 92.445,00

$$\text{Media dei valori} = € \left(\frac{115.100,00 + 92.445,00}{2} \right) = € 105.272,00$$

All'immobile viene attribuito un valore probabile di mercato: **€ 105.000,00.**

pag. 5



6.2 LOTTO C

Tipologia: Appartamento di civile abitazione allo stato rustico, posto su due piani di un fabbricato, ubicato in Carpino (FG), in via da denominarsi -traversa di via G. Matteotti, in località "S. Maria" zona C2b;

Altezza interna utile: mt 3,30;

Composizione interna: il piano terra è composto da un solo vano rustico; il primo piano è composto da un solo vano rustico. (vedi All.A e B);

per pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato rustico, sono ricorso al computo metrico estimativo, adottando i prezzi medi della zona per la realizzazione di strutture orizzontali come i solai e di strutture verticali come le pareti esterne in laterizio.

Descrizione della zona: completa nell'urbanizzazione primaria e secondaria, posta a ridosso del centro dell'abitato di Carpino e di aspetto economico popolare. L'immobile è a poca distanza da tutti i servizi primari ed è ben collegata.

STIMA TRAMITE COMPUTO METRICO

Dalle risultanze emerse e con riferimento al criterio di stima di cui sopra, nonché l'ubicazione nel contesto del Comune di Carpino, l'indagine di mercato effettuata dal sottoscritto, ing. Matteo Giraldi e dal prezzario della regione Puglia delle opere pubbliche, si rileva un prezzo medio di € 80,00 al mq. per la realizzazione di strutture orizzontali e di € 45,00 al mq per murature.

Computo:

- solaio del piano terra: 84,00 mq.
- solaio del primo piano: 84,00 mq.
- solaio copertura: 100,00 mq.
- soletta scala esterna: 19,00 mq
- soletta balconi: 14,00 mq.
- murature esterna di 38,00 m per un'altezza di 6,60 m: 251 mq.

superficie totale solai: 300,00 mq e murature: 250 mq.

Costo: $(300,00 \text{ mq.} \times 80,00 \text{ €/mq.}) + (250,00 \times 45,00 \text{ €/mq.}) = \text{€ } 35.250,00$

All'immobile viene attribuito un valore probabile pari a: **€ 35.000,00.**

6.3 LOTTO D

Tipologia: Autorimessa, posto al piano sottostante il piano terra, in via da denominarsi -in località "S. Maria" zona C2b;

Altezza interna utile: mt 3,30;

Composizione interna: composta da un unico vano (si veda All.D foto n.1,2,3,4,5,6 della precedente CTU);

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



Descrizione della zona: completa nell'urbanizzazione primaria e secondaria, posta a ridosso del centro dell'abitato di Carpino e di aspetto economico popolare.

STIMA CON METODO SINTETICO COMPARATIVO

Dalle risultanze emerse e con riferimento al criterio di stima di cui sopra, nonché l'ubicazione nel contesto del Comune di Carpino, l'indagine di mercato effettuata dallo scrivente e visto l'andamento del mercato immobiliare della zona, si rileva un prezzo avente un'oscillazione tra gli € 300,00 e € 450,00 al mq per immobili simili.

Si può fissare un costo medio al mq di € 375,00.

La mancanza d'impianti nell'immobile riduce il costo medio del 30%, che diventa di: € 265,00

Autorimessa

107 mq x 265,00 €/mq = € 28.355,00

All'immobile viene attribuito un valore probabile pari a: € 30.000,00.

Riepilogo stima immobili pignorati:

(Lotti A + B) (F. 22 p.lla 573 sub 11 e 12): Prezzo Base d'Asta = € 105.000,00

Lotto C (F. 22 p.lla 573 sub 08): Prezzo Base d'Asta = € 35.000,00

Lotto D (F. 22 p.lla 573 sub 07): Prezzo Base d'Asta = € 30.000,00

pag. 7

STIMA TOTALE DI TUTTI GLI IMMOBILI: € 170.000,00

Divisibilità: tenuto conto delle caratteristiche organiche degli immobili e nonché della loro consistenza, allo scrivente è sembrato opportuna e giustificata la vendita del cespite in tre lotti.

7. PRECISAZIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Si rammenta al G.E. Dr Michele Palagano, che la costruzione del fabbricato è stata autorizzata con concessione edilizia C.E. n.34/2001 del 04/09/2001 (si veda precedente CTU), e successiva variante C.E. n.03/2005 del 19/01/2005 . Il fabbricato per civile abitazione costruito il località "S. Maria", ricade in zona C2b del vigente Programma di Fabbricazione. Lo stesso doveva essere costituito da un piano seminterrato ed da un piano rialzato da adibire a depositi ed autorimesse (si veda a/1.D foto n.12), da un piano fuori terra ed da un piano sottotetto da adibire a civile abitazione e da un tetto a spiovente con pendenza del 35%.

In rapporto a tali titoli abilitativi edilizi, il fabbricato presenta difformità in relazione al piano fuori terra (piano terra - quota 0,00 m), e al sottotetto (primo piano - quota 3,30m) adibiti a civile abitazione e che dovevano costituire una sola unità immobiliare su due piani, come si evince dai grafici



di progetto depositati al Comune di Carpino (si vedani i grafici precedente CTU), mentre risulta conforme in parte, l'unità immobiliare adibita ad autorimessa ubicata al livello sottostante (quota -3,30 m).

A queste irregolarità urbanistiche, riscontrate nella precedente CTU del 2014, allo stato dei luoghi attuale, si aggiunge l'accorpamento della piccola unità immobiliare, identificata al Foglio 22 P.IIIa 573 sub 10, alla più grande distribuita su due piani identificata al Foglio 22 P.IIIa 573 sub 11.

Lo stato dei luoghi attuale rilevato dallo scrivente, mostra la costituzione di tre unità immobiliari di cui una unità immobiliare distribuite su due piani (sub 11) e una più piccola accorpata alla più grande (sub 10) distribuita al piano terra, una allo stato grezzo distribuita su due piani(sub 8) e il garage, collocato a quota -3,30 m (sub 7) – (si veda All.B Grafici e visure catastali).

Conclusioni :

Avendo assolto il mandato conferitomi, come C.T.U. rassegno la presente relazione e mi dichiaro a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito e ringrazio il G.E. Dr. Michele Palagano per la fiducia accordatami.

Si allega:

- A. Foto
- B. Grafici - visure catastali
- C. Verbale di sopralluogo
- D. Raccomandate con ricevute di ritorno e Email dell'avv. Antonio Norscia

pag. 8

