

TRIBUNALE DI LUCERA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA TECNICA di UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 135/11 R.G.Es.

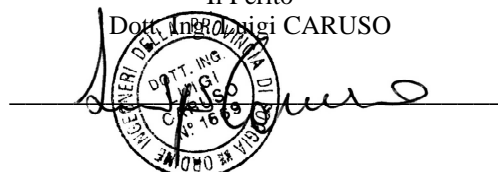
Promossa da: UNICREDIT S.p.a. rappresentata dall'Avv. Paolo Albanese

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE: Dott. SEVERINO ANTONUCCI

Il Perito

Dott. Ingegner Luigi CARUSO



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'DOTT. ING. CARUSO LUIGI', 'N° 1689', and 'REG. TRIB. DI LUCERA'. The signature is written in a cursive style and extends across the right side of the stamp.

ING. CARUSO LUIGI

- Via Mons. A. D'Alessandro n° 15 - CAP 71015 Sannicandro Garganico (Foggia) -
Tel 0882 475030- 320 0480216 e-mail: ginocaruso@teletu.it

PREMESSA

In data 28/01/2011, il sottoscritto Ing. Luigi Caruso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al nr. 1669, con studio in Sannicandro Garganico Via Mons. A. D'Alessandro n. 15, nominato perito dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lucera, Dr. Antonucci, accettava l'incarico prestando la formula di impegno.

Premesso quanto sopra il sottoscritto, dopo aver visionato la documentazione ricevuta, e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. esperiva gli opportuni accertamenti, visure e controlli presso gli Uffici competenti.

Gli immobili, sulla base dell'atto di pignoramento, regolarmente notificato il 23/05/2011 ai debitori xxxxxxxx e xxxxxxxx, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 17/05/2011 con formalità n°4569 reg. part. e n° 6215 Reg. Gen. da UNICREDIT S.p.a, risultano i seguenti:

1. Abitazione sita in Sannicandro Garganico (FG) alla via El Alamein n.73, piano secondo, contraddistinto dal numero interno 4, in catasto urbano censita al foglio 58, p.lla 1094 sub 4 categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani con tutte le rispettive ragioni, accessioni, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.
2. Immobile urbano destinato ad autorimessa sito in Sannicandro Garganico (FG) alla via Marsilio (ex Valle D'Aosta) n.11, piano terra, in catasto urbano censito al foglio 58, p.lla 1094 sub 8 categoria C/6, di mq. 24 con tutte le rispettive ragioni, accessioni, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto di stima, sono pertanto così individuati:

Lotto 1

Abitazione sita in Sannicandro Garganico (FG) alla via El Alamein n.73, secondo piano, in catasto urbano censita al foglio 58, p.lla 1094 sub 4 categoria A/3, consistenza 5,5 vani, classe 3, rendita 221.56 € con tutte le rispettive ragioni, accessioni, dipendenze e pertinenze.

Garage sito in Sannicandro Garganico (FG) alla via Marsilio (ex Valle D'Aosta) n.11, piano terra, in catasto urbano censito al foglio 58, p.lla 1094 sub 8 categoria C/6, consistenza 24.00 mq, classe 3, rendita 71.27 € con tutte le rispettive ragioni, accessioni, dipendenze e pertinenze.

Gli immobili pignorati sono costituiti da un appartamento situato al secondo piano di un fabbricato condominiale sito in San Nicandro Garganico alla via El Alamein n.73, composto da tre piani fuori terra e volumi tecnici.

Gli alloggi per un totale di quattro unità residenziali, due unità per piano, sono serviti da un unico vano scala. Al piano terra sono situati i garage con accessi indipendenti dalla pubblica strada.

L'intero fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 5934 rilasciata dal comune di San Nicandro Garganico il 22/02/1978, e successive varianti del 06/02/1979, del 05/02/1980 e del 25/02/1981, l'edificio è stato dichiarato abitabile in data in data 16/08/1984.

L'appartamento situato al secondo piano, con ingresso dalla porta sinistra del pianerottolo confina su due lati su strada pubblica e per due lati con il vano scala comune e altre unità immobiliare.

Esso consta di quattro vani serviti da un disimpegno e servizi accessori per una superficie utile interna complessiva pari a 83,80 mq. circa.

Il garage situato al piano terra con ingresso da via Valle D'Aosta n.11 ha una superficie di circa 24,00 mq.

Prezzo a base d'asta 100.600,00 €. (centomilasäcento/00 euro)

Il sottoscritto perito ritiene con quanto sopra di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta comunque a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e/o approfondimenti per quanto di competenza.

Si trasmette in allegato alla seguente:

- Fascicolo di stima dettagliata per il Lotto 1;
- Copia dei verbali di sopralluogo;
- Lettera di convocazione delle parti;
- Avviso di ricevimento.

San Nicandro Garganico lì 20.05.2013

Il Perito
Dott. Ing. Luigi CARUSO



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Luigi Caruso', written over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA' around the top edge, 'DOTT. ING. LUIGI CARUSO' in the center, and 'N° 1669' at the bottom. The stamp is partially obscured by the signature and a horizontal line drawn through it.

TRIBUNALE DI LUCERA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

FASCICOLO DI STIMA LOTTO 1

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 135/11 R.G.Es.

Promossa da: UNICREDIT S.p.a. rappresentata dall'Avv. Paolo Albanese

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE: Dott. SEVERINO ANTONUCCI

ING. CARUSO LUIGI

- Via Mons. A. D'Alessandro n° 15 - CAP 71015 Sannicandro Garganico (Foggia) -
Tel 0882 475030- 320 0480216 e-mail: ginocaruso@teletu.it

PREMESSA

In data 28/01/2011, il sottoscritto Ing. Luigi Caruso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al nr. 1669, con studio in Sannicandro Garganico Via Mons. A. D'Alessandro n. 15, nominato perito dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lucera, Dr. Antonucci, accettava l'incarico prestando la formula di impegno.

Premesso quanto sopra il sottoscritto, dopo aver visionato la documentazione ricevuta, e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. esperiva gli opportuni accertamenti, visure e controlli presso gli Uffici competenti, fissava la data del sopralluogo per il giorno 11 gennaio 2012, non riuscendo ad accedere agli immobili per assenza dei proprietari, rinviava al 19 gennaio 2012 ore 10,00. In tale data, i proprietari consentivano l'accesso, e si ispezionavano l'appartamento e il garage oggetto di stima effettuando rilievo fotografico dei luoghi, successivamente si rinviava al 26 gennaio 2012 per verificare la conformità degli immobili alla relativa Concessione Edilizia. In questo ultimo sopralluogo si verificava una diversa distribuzione interna dell'appartamento da quanto rappresentato nella pianta del progetto autorizzato con la Concessione Edilizia, questa difformità risulta irrilevante e facilmente sanabile.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IN OGGETTO

Gli immobili, sulla base dell'atto di pignoramento, regolarmente notificato il 23/05/2011 ai debitori xxxxxxxxx e xxxxxxxxx, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 17/05/2011 con formalità n°4569 reg. part. e n° 6215 Reg. Gen. da UNICREDIT S.p.a, risultano i seguenti:

1. Abitazione sita in Sannicandro Garganico (FG) alla via El Alamein n.73, piano secondo, contraddistinto dal numero interno 4, in catasto urbano censita al foglio 58, p.lla 1094 sub 4 categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani con tutte le rispettive ragioni, accessioni, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.
2. Immobile urbano destinato ad autorimessa sito in Sannicandro Garganico (FG) alla via Marsilio (ex Valle D'Aosta) n.11, piano terra, in catasto urbano censito al foglio 58, p.lla 1094 sub 8 categoria C/6, di mq. 24 con tutte le rispettive ragioni, accessioni, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

I dati catastali dei beni specificati nell'atto di pignoramento mostrano l'esatta rispondenza con la visura catastale.

Il bene è pervenuto agli attuali proprietari per atto di compravendita effettuato in data 17/01/2007 a Rogito del Notaio dott. Giovanni Gentile, con sede in Rodi Garganico reg.to il 18/01/2007 al n°238, con nota di trascrizione registrata a San Severo il 19/01/2007, n. pres. 35, reg. gen. 663, reg. part. 524.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Il bene pignorato è costituito da un appartamento situato al secondo piano e di un garage di un fabbricato condominiale sito in San Nicandro Garganico alla via El Alamein n. 73, composto da tre piani fuori terra e volumi tecnici.

La copertura dell'edificio è piana, con terrazzo praticabile.

Gli alloggi per un totale di quattro unità residenziali, due unità per piano, sono serviti da un unico vano scala. Al piano terra sono situati i garage con accessi indipendenti dalla pubblica strada.

L'intero fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 5934 rilasciata dal comune di San Nicandro Garganico il 22/02/1978, e successive varianti del 06/02/1979, del 05/02/1980 e del 25/02/1981, l'edificio è stato dichiarato abitabile in data in data 16/08/1984.

L'appartamento situato al secondo piano, con ingresso dalla porta sinistra del pianerottolo confina su due lati su strada pubblica e per due lati con il vano scala comune e altre unità immobiliare.

Esso consta di quattro vani serviti da un disimpegno e servizi accessori per una superficie utile interna complessiva pari a 83,80 mq. circa distribuita come segue:

- Corridoio: di circa 4,20 mq, che privo di affacci collega le porte di ingresso a tutte le stanze, nonché la zona giorno con la zona notte. I muri e il soffitto sono rifiniti con intonaco di tipo civile mentre la pavimentazione è composta da elementi in gres di colore rossiccio.

- Cucina-
pranzo-
soggiorno: di circa 37,66 mq, presenta due aperture a porta finestra verso l'esterno dalle quali si accede sui balconi aggettanti su strada pubblica. I muri sono rivestiti con intonaco civile con tinteggiatura del tipo spatolato. Il soffitto è rifinito con intonaco di tipo civile e tinteggiato bianco. Il pavimento è composto da elementi in gres di colore rossiccio.
- Camera: di circa 20,50 mq, presenta una apertura verso l'esterno che permette l'accesso sul balcone aggettante su via G. Magistro. I muri e il soffitto sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiatura. Il pavimento è composto da elementi in gres di colore rossiccio.
- Cameretta: di circa 10,80 mq, presenta una apertura a finestra verso l'esterno con affaccio su via G. Magistro. I muri e il soffitto sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiatura. Il pavimento è composto da elementi in gres di colore rossiccio.
- Ripostiglio: di circa 3,15 mq, non presenta aperture verso l'esterno. I muri e il soffitto sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiatura. Il pavimento è composto da elementi in gres di colore rossiccio.
- Bagno: di circa 5,20 mq, presenta una apertura verso l'esterno che permette l'affaccio su via G. Magistro. I muri sono rivestiti con piastrelle di ceramica a tutt'altezza. Il soffitto è rifinito con intonaco di tipo civile. Il pavimento è composto da piastrelle di ceramica di tipo tradizionale. Nel suo interno sono presenti un lavabo, un seditoio, un bidet e una vasca da bagno.
- Lavatoio: di circa 2,31 mq, non presenta nessuna apertura verso l'esterno. I muri sono rivestiti con piastrelle di ceramica a metà altezza. Il soffitto è rifinito con intonaco di tipo civile. Il pavimento è composto da piastrelle di ceramica di tipo tradizionale. Nel suo interno sono presenti un lavandino e un seditoio.

Tutte le aperture esterne sono fornite di infisso in anticorodal, entrambi sono privi di taglio termico e doppio vetro. Le aperture sono fornite di avvolgibili in materiale plastico. Le aperture interne che presentano una larghezza variabile, sono composte da porte con telaio in legno tamburato di tipo tradizionale. L'appartamento è fornito di impianto citofonico e idrico-sanitario condominiale, inoltre è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Il garage della superficie di circa 24.00 mq è situato al piano terra con ingresso dalla via Marsilio n. 11. L'infisso esterno è costituito da porta basculante in acciaio zincato. Il pavimento è in piastrelle di cemento, mentre l'intonaco è del tipo civile. All'interno del garage sono posizionati la caldaia per il riscaldamento dell'appartamento e l'autoclave.

VERIFICA DEI VINCOLI E ONERI GIURIDICI

- Ipoteca volontaria derivante da *CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO* iscritta presso L'Agenzia del Territorio di Foggia in data 19/01/2007 al n° 664 R.G. e al n. 84 R. P. a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A.** per la somma di €. 91.800,00 per capitale e di €78.200,00 per interessi contro xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx, ipoteca avente ad oggetto la consistenza immobiliare degli immobili pignorati;
- Atto di pignoramento regolarmente notificato il 23/05/2011 ai debitori, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Lucera in data 21/07/2011 con formalità n° 4659 reg. part. e n° 6215 Reg. Gen. da **UNICREDIT S.p.a.** relativo alla presente procedura esecutiva.

STIMA DELL' IMMOBILE

In considerazione di quanto precedentemente esposto, considerato il mercato immobiliare e i dati relativi a beni analoghi venduti nelle vicinanze è possibile eseguire una stima diretta per comparazione degli immobili oggetto di stima.

Per la valutazione del giusto prezzo di mercato si è fatto riferimento ad immobili dello stesso anno di costruzione che presentino le stesse caratteristiche e lo stesso stato di manutenzione. Dalle indagini di mercato effettuate per i due immobili oggetto di stima si ritengono congrui i seguenti valori unitari di mercato:

- **Appartamento: € 1.000,00 al mq di superficie utib;**
- **Garage: € 700,00 al mq di superficie utile.**

Pertanto, il valore dei beni oggetto di stima è determinato come segue:

- **Appartamento: 83.80 (mq) x 1.000,00 (€/mq) = 83.800,00 € . ;**
- **Garage: 24.00 (mq) x 700,00 (€/mq) = 16.800,00 €.**

Quindi il valore complessivo degli immobili oggetto della presente procedura risulta essere pari a:

Vtot= 83.800,00 (€.) + 16.800,00 (€.) =100.600,00 €. (Euro centomilaseicento/00)

Espletato in piena serenità il mandato, si rassegna al giudice la seguente relazione.

REDAZIONE SCHEDA SINTETICA PER IL LOTTO

UBICAZIONE: Comune di San Nicandro Garganico

NATURA: Immobile urbano.

DESCRIZIONE CATASTALE: Comune di Sannicandro Garganico, Fg. 58, p.lla 1094 sub 4 categoria A3, consistenza 5,5 vani, rendita € 221,56 piena proprietà appartenente a xxxxxxxx e xxxxxxxx in regime di comunione dei beni.
Comune di Sannicandro Garganico, Fg. 58, p.lla 1094 sub 8 categoria C6, consistenza 24.00 vani, rendita € 74,37 piena proprietà appartenente a Xxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxx in regime di comunione dei beni.

CONSISTENZA: Appartamento consistenza superficie utile mq.83,80 circa.
Garage consistenza superficie utile mq. 24,00 circa.

TIPOLOGIA: Unità immobiliari condominiali.

COLLOCAZIONE DEI BENI: Comune di San Nicandro Garganico, via El Alamein n. 73 (appartamento), via Marsilio n. 11 (garage).

DIRITTI REALI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI E TRASCRITTI:

- Ipoteca volontaria derivante da *CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO* iscritta presso L'Agenzia del Territorio di Foggia in data 19/01/2007 al n° 664 R.G. e al n. 84 R. P. a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A.** per la somma di €. 91.800,00 per capitale e di €78.200,00 per interessi contro xxxxxxxx e xxxxxxxx, ipoteca avente ad oggetto la consistenza immobiliare degli immobili pignorati;
- Atto di pignoramento regolarmente notificato il 23/05/2011 ai debitori, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Lucera in data 21/07/2011 con formalità n° 4659 reg. part. e n° 6215 Reg. Gen. da **UNICREDIT S.p.a.** relativo alla presente procedura esecutiva.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI: l'immobile è attualmente detenuto dai proprietari.

EVENTUALE PRESENZE DI ABUSI EDILIZI: diversa disposizione interna.

PREZZO A BASE D'ASTA: 100.600,00 €. (centomilaseicento/00 euro)

L'elenco completo dei vari allegati prodotti è il seguente:

- a) Planimetria catastale immobili;
- b) Estratto di mappa;
- c) Visura catastale;
- d) Foto;

San Nicandro Garganico lì 20.05.2013

Il Perito
Dott. Ing. Luigi CARUSO

