
TRIBUNALE DI LUCERA
LUCERA

Esecuzione Forzata
promossa da:



N. Gen. Rep. 000142/11

Giudice Dr. **SEVERINO ANTONUCCI**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Sergio Apicella
iscritto all'Albo della provincia di Foggia al N. 566
iscritto all'Albo del Tribunale di Lucera
C.F. PCLSRG64A12H4800- P.Iva 02105490714

con studio in Rodi Garganico (Foggia) corso r. bonghi 14
telefono: 0884965510

fax: 0884965510
email: apicellasergiostudi@fiscali.it

**Beni in Rodi Garganico (Foggia) Via dei Pini via dei Lillà
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di residenza singola compresa in tipologia di villino sito in Rodi Garganico (Foggia) frazione Lido del Sole, ubicato tra Via dei Pini e via dei Lillà.

Composto da cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, camera e camera matrimoniale; l'altezza utile interna è pari 2,87 m.

L'abitazione è dotata di un ampio balcone scoperto sul lato nord, su cui è posizionato l'ingresso e una veranda a sud.

Tutti gli ambienti citati sono adeguatamente mantenuti non denunciando particolari segni di vetustà o manifestazioni di mancanza igienica.

L'esterno, al contrario, manifesta scarsa manutenzione, evidenziando una tinteggiatura non rinnovata e aggredita dal tempo e dagli eventi meteorici.

L'immobile è orientato con gli ingressi alle abitazioni verso nord, ponendo su questo lato la camera da letto matrimoniale e il soggiorno; la cucina e l'altra camera da letto si attestano a sud. Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 179,19

Identificazione catasto fabbricati: foglio 1 mappale 348-457 subalterno 2-1005, categoria A/7, classe 1, composto da 5 vani, piano P1, - rendita: € 309.87.

Coerenze: confina sul lato comune con proprietà di [REDACTED]

Note: Di fatto si tratta di una particella complessa che comprende sia l'abitazione che la pertinenza, cioè il box al piano terra; alla lettura della visura, l'immobile è unico pur se fisicamente composto da due unità. Si ritiene quindi, che il compendio pignorabile sia anch'esso unico, componente un unico lotto.

A.1. Cortile: Si tratta dello spazio scoperto di accesso compreso tra l'immobile e via dei Pini. In tale spazio si colloca la scalinata che conduce all'abitazione dei sigg. [REDACTED]

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Rodi Garganico (Foggia) frazione Lido del Sole, via dei Lillà.

Il box, ubicato al piano seminterrato, ha una superficie di circa 30 mq, ed è dotato di un piccolo servizio igienico, la cui realizzazione non è stata mai autorizzata.

L'accesso è costituito da una pesante porta in ferro con la parte superiore provvista di griglie per l'aerazione.

L'ambiente non si presenta del tutto salubre dal punto di vista igienico, presentando manifestazioni evidenti di umidità, specialmente a livello di zoccolo battiscopa e pavimentazione.

Identificazione catasto fabbricati: foglio 1, mappale 457, subalterno 1005, piano s1.

Coerenze: l'unità confina con box di proprietà di [REDACTED] e con box di proprietà di [REDACTED]

Note: Come già specificato in precedente nota, questa unità risulta accatastata insieme all'abitazione, pertanto rendita, classe e consistenza sono comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si ritiene di identificare un unico lotto composto sia dall'abitazione che dalla pertinenza rappresentata dal box al piano terra. Infatti, ad una attenta lettura della visura catastale nonché delle piantine originali, il compendio è formato da una particella complessa (graffata) rappresentata da tutte e due le unità.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: Non vi sono servizi ad alta tecnologia
I principali centri limitrofi sono Rodi Garganico e Ischitella, la località insiste su zona balneare e non vi sono attrazioni di particolare interesse storico.

Collegamenti pubblici (km): i collegamenti pubblici sono quasi del tutto inesistenti, specie nel periodo invernale

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero; non vi sono in corso contratti di affitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

domande giudiziali - non ve ne sono in corso.

atti di asservimento e cessioni di cubatura - non esistono atti di tal tipo.

Obbligazione PROPTEO REM derivante da spese condominiali derivanti dall'uso dell'autoclave e dall'illuminazione di condominio

Usufrutto - no

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Convenzioni matrimoniali - regime di comunione.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna tranne quella in corso*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

a) chiusura, con infisso a vetri, della veranda sul lato sud dell'immobile realizzando, di fatto, un ambiente supplementare in cui è stata localizzata la cucina. Tale difformità è regolarizzabile mediante rimozione dell'infisso e ripristino dello stato ante opere. Da dichiarazioni dell'attuale proprietario, la chiusura di cui sopra è stata realizzata direttamente dal costruttore, previa istanza amministrativa al Comune di Rodi Garganico. Da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del comune, tuttavia, non esistono pratiche finalizzate a tali opere, pertanto il caso si presenta come abuso insanabile, risolvibile solo con il ripristino dello stato di fatto.

Oneri per il ripristino:

rimozione dell'infisso in alluminio: € 70,00

rimozione della vecchia soglia in pietra di apricena: € 45,00

fornitura e posa di nuova soglia in pietra di apricena: € 80,00

ricostituzione e ritinteggio delle parti di muratura lese dal montaggio dell'infisso: € 75,00

Oneri totali: € 270,00

b) presenza nel box al piano terra di piccolo servizio igienico la cui realizzazione non è mai stata autorizzata. La regolarizzazione è possibile mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47).

Oneri per la regolarizzazione:

competenze tecniche per la pratica di sanatoria: € 900,00

oneri di oblazione in misura doppia del costo di costruzione: € 1.500,00

Oneri totali: € 2.400,00

4.3.2. Conformità catastale:

E' stata riscontrata la difformità catastale tra quanto presente negli atti e lo stato attuale: tale difformità è determinata dalla presenza del piccolo servizio igienico nel box auto. La regolarizzazione avviene mediante riaccatastamento dopo la concessione in sanatoria.

Accatastamento per evidenziare la presenza del bagno nel box al piano terra:

€ 500,00

Oneri totali: € 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 60,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

non vi sono spese deliberate € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 400,00

Le spese scadute riguardano la quota procapite per la gestione dell'autoclave e per l'illuminazione condominiale. Le annualità insolte sono: 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

I debitori sono proprietari dal 11/10/1985 sino ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Giovanni Gentile in data 30/09/1985.

ps: la nota di trascrizione è presente negli atti

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per lavori di costruzione di villette plurifamiliari da destinarsi a civili abitazioni.

Autorizzazione edilizia n. 23 rilasciata in data 01/12/1972.

l'agibilità è stata rilasciata in data 13/06/1975 - n. prot. 5248

Descrizione residenza singola compresa in tipologia di villino di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di residenza singola compresa in tipologia di villino sito in Rodi Garganico (Foggia) frazione Lido del Sole tra Via dei Pini e via dei Lilla.

Composto da cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, camera e camera matrimoniale; l'altezza utile interna è pari 2,87 m.

L'abitazione è inoltre dotata di un ampio balcone scoperto sul lato nord, su cui è posizionato l'ingresso.

Tutti gli ambienti citati sono adeguatamente mantenuti non denunciando particolari segni di vetustà o manifestazioni di mancanza igienica.

L'esterno, al contrario, manifesta scarsa manutenzione, evidenziando una tinteggiatura non rinnovata e aggredita dal tempo e dagli eventi meteorici.

L'immobile è orientato con gli ingressi alle abitazioni verso nord, ponendo su questo lato la camera da letto matrimoniale e il soggiorno; la cucina e l'altra camera da letto si attestano a sud. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 179,19

Identificato al catasto fabbricati al foglio 1, mappale 348-457, subalterno 2-1005, categoria A/7, classe 1, composto da 5 vani, piano P1, - rendita: €. 309.87.

Coerenze: l'unità confina sul lato comune con proprietà di [REDACTED]

L'edificio è stato costruito nel 1972, e mai successivamente ristrutturato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 37 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,87 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile ricade nella zona "Turistica di completamento", edificato nella lottizzazione "Lido del Sole"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno	Sup. reale lorda	33,50	1,00	33,50
bagno	Sup. reale lorda	5,85	1,00	5,85
cameretta	Sup. reale lorda	14,44	1,00	14,44
disimpegno	Sup. reale lorda	2,10	1,00	2,10
camera matrimoniale	Sup. reale lorda	17,00	1,00	17,00
ballatoio lato nord	Sup. reale lorda	23,30	0,25	5,82
balcone lato sud	Sup. reale lorda	18,00	0,25	4,50
cortile	Sup. reale lorda	65,00	0,15	9,75
	Sup. reale lorda	179,19		92,96

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: scarse.
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: piastrelle ceramiche, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: maioliche, condizioni: buone.
bagno, materiale: ceramiche, condizioni: sufficienti.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
- Scale:* posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Citafonico:* tipologia: audio, condizioni: pessime, conformità: da collaudare.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Note: L'impianto elettrico così come l'impianto idrico e fognante sono totalmente efficienti ed esenti da malfunzionamenti, rotture localizzate, perdite ecc..

E' stato però realizzato con criteri di sicurezza i cui standard non sono assimilabili a quelli dei moderni impianti, pur non comportando in alcun modo, uno stato di pericolo per l'utente utilizzatore. A parere dello scrivente, l'attuale efficienza e sicurezza dell' impianto, non giustificano una loro integrale sostituzione (e quindi un eccezionale capitolo di spesa), semmai il miglioramento della efficienza con semplici dispositivi salvavita.

- Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in gres e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, condizioni: buone, conformità: non a norma.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Accessori:

A.1. Cortile:

è posto al piano terra.

Sviluppa una superficie complessiva di 65

Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: scarse.

Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: sufficienti.

Descrizione box singolo di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Rodi Garganico (Foggia) frazione Lido del Sole via dei Lillà.

Il box, ubicato al piano seminterrato, ha una superficie di circa 30 mq, dotato di un piccolo servizio igienico, la cui realizzazione non è stata mai autorizzata.

L'accesso è costituito da una pesante porta in ferro con la parte superiore provvista di griglie per l'aerazione.

L'ambiente non si presenta del tutto salubre dal punto di vista igienico, presentando manifestazioni evidenti di umidità, specialmente a livello di zoccolo battiscopa e pavimentazione.

Identificazione al catasto fabbricati: foglio 1 mappale 457 subalterno 1005, piano s1.

Coerenze: l'unità confina con il civico 2 di proprietà [REDACTED] e con il civico 6 di proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare è identificata con il numero quattro di interno, ha un'altezza interna di circa 2 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: similmente a quanto già sopra asserito per l'abitazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale netta	29,00	1,00	29,00
	Sup. reale netta	29,00		29,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: lastre di Pietra di Apricena levigate, condizioni: scarse.

Rivestimento: materiale: Intonaco tradizionale con tinteggiatura di color bianco, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima assume il parametro tecnico del valore unitario al metro quadrato; tale parametro è ricercato come ottimizzazione della quotazione indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Le quotazioni dell'OMI individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo.

Il Calcolo del valore è determinato secondo i criteri emanati dall'agenzia delle entrate (provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007), secondo cui il valore reale dell'immobile è dato dalla relazione: $V_r = S_c \times V_u \times cm$, dove S_c : sommatoria della superficie commerciale; V_u : valore unitario commerciale; cm : coefficiente di merito dell'immobile in %.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Foggia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera, ufficio tecnico di Rodi Garganico, Agenzie immobiliari locali.

8.3. Valutazione corpi

A. residenza singola compresa in tipologia di villino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
soggiorno	33,50	€ 1.650,00	€ 55.275,00
bagno	5,85	€ 1.650,00	€ 9.652,50
cameretta	14,44	€ 1.650,00	€ 23.826,00
disimpegno	2,10	€ 1.650,00	€ 3.465,00
camera matrimoniale	17,00	€ 1.650,00	€ 28.050,00
ballatoio lato nord	5,82	€ 1.650,00	€ 9.611,25
balcone lato sud	4,50	€ 1.650,00	€ 7.425,00
cortile	9,75	€ 1.650,00	€ 16.087,50
	92,96		€ 153.392,25

- Valore corpo:	€ 153.392,25
- Valore complessivo intero:	€ 153.392,25
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 153.392,25

B. box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare stima, per la zona omogenea in cui è compreso Lido del Sole, un valore per box auto oscillante tra € 850,00 e € 1100,00. Si ritiene che tali valori stimati per unità "normali" non possono essere del tutto aderenti al nostro particolare caso, in quanto esso presenta condizioni di salubrità e di manutenzione non del tutto conformi. Il valore unitario stimato preso in considerazione è quindi inferiore alla soglia minima individuata dall'OMI.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	29,00	€ 700,00	€ 20.300,00

- Valore corpo:	€ 20.300,00
- Valore complessivo intero:	€ 20.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 20.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	residenza singola compresa in tipologia di villino con annesso cortile.	179,19	€ 153.392,25	€ 153.392,25
B	box singolo	0	€ 20.300,00	€ 20.300,00
			€ 173.692,25	€ 173.692,25

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 26.053,84

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.170,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 147.638,41

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 144.468,41

Relazione lotto 001 creata in data 24/03/2012
Codice documento: E073-11-000142-001

il perito
Arch. Sergio Apicella