

TRIBUNALE CIVILE di LUCERA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 152/2011 R.G.E.

Creditore procedente: **BANCA DEL PIEMONTE S.p.A.**

Allegato “A” – Relazione di stima Lotto 1

G.E. Dott.ssa G. STANO

C.T.U. ing. Michele DEL MASTRO

INDICE

1. ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	pag. 3
2. DESCRIZIONE ANALITICA.....	pag. 4
2.1. Descrizione del fabbricato includente gli immobili oggetto di esecuzione.....	pag. 4
2.1.1. Descrizione analitica dell'immobile.....	pag. 4
3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	pag. 7
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	pag. 7
4.1. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....	pag. 7
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	pag. 7
5. VALUTAZIONE	pag. 9
5.1. Procedimento di stima.....	pag. 9
5.2. Fonti di informazione.....	pag.10
5.3. I criteri di stima.....	pag.10
5.4. Valore del bene.....	pag.11
ELENCO ALLEGATI.....	pag.13

Relazione di stima

Lotto 1

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

Quota pari a 3/4 della U.I. sita in Torremaggiore (FG) specificatamente:

Abitazione in primo piano sita nel Comune di Torremaggiore alla c.da Ferrante riportata al N.C.E.U. al foglio 59 p.lla 437 sub.4 (v. *allegato "A/a" e allegato "A/c"*), con accesso da scala esterna, sviluppante 145 mq di superficie netta coperta e 175 mq di superficie lorda coperta oltre a 67 mq di superficie scoperta, confinato all'interno di spazio comune. Tale spazio comune è recintato e confina con la strada comunale Torremaggiore-Lucera; con il fondo identificato al foglio 59 p.lla 166; con il fondo identificato al foglio 59 p.lla 109; con il fondo identificato al foglio 59 p.lla 108. L'abitazione è censita in catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) al F.59 p.lla 437 sub.4 (v. *allegato "A/b"*) Categoria A/3 – classe 3 – consistenza 7,5 vani – rendita €542,28 - Indirizzo: Contrada Ferrante n.KM.0,5 piano: T-1 - Utilità Comuni: Foglio 59 p.lla 437 sub.5 - Ditta: (...omissis....) "Proprietà per 1/4"; debitore "Proprietà per 3/4".

2. DESCRIZIONE ANALITICA

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

2.1 Descrizione del fabbricato includente gli immobili oggetto di esecuzione

Trattasi di fabbricato sito nel Comune di Torremaggiore (FG), ubicato all'interno di spazio comune. Tale spazio comune è recintato e confina con la strada comunale Torremaggiore-Lucera; con il fondo identificato al foglio 59 p.lla 166; con il fondo identificato al foglio 59 p.lla 109; con il fondo identificato al foglio 59 p.lla 108.

Tale fabbricato si sviluppa su due livelli di piano fuori terra (piano terra e primo piano), con copertura a falde inclinate e sottotetto non praticabile. Il fabbricato è stato realizzato intorno agli anni 80, ha pianta rettangolare, struttura portante mista in muratura e pilastri, tramezzature interne in laterizio, solai in laterocemento. I prospetti sono intonacati e tinteggiati color chiaro; gli infissi esterni in legno con doppi vetri, protetti da persiane in alluminio

2.1.1 Descrizione analitica dell'immobile

Trattasi del piano **primo** del fabbricato innanzi descritto.

Il detto bene, utilizzato almeno fino al momento del sopralluogo, quale dimora della famiglia dei debitori, ha un accesso esclusivo tramite scala esterna in c.a. e porta blindata. L'appartamento è ultimato nelle finiture e consiste in: ingresso/corridoio di mq 30,00 di superficie netta; soggiorno con angolo cucina in muratura di mq 31,00 di superficie netta e servito da una veranda di mq 24,50

aggettante sul cortile interno; salotto di mq.15,35 di superficie netta; primo WC di mq 11,70 di superficie netta servito da finestra e dotato di tazza, bidè, lavabo, vasca idromassaggio, tutti porcellanati e muniti di rubinetteria, pareti rivestite con piastrelle porcellanate lucide, pavimento rivestito con piastrelle identiche a quelle del rivestimento; secondo WC di mq 6,90 di superficie netta servito da finestra-balcone sul ballatoio e dotato di tazza, bidè, lavabo, piatto doccia, tutti porcellanati e muniti di rubinetteria, pareti rivestite con piastrelle porcellanate lucide, pavimento rivestito con piastrelle identiche a quelle del rivestimento; n.3 camere da letto, rispettivamente di 18,20 mq, 12,90 mq e 15,85 mq di superficie netta, tutte dotate di finestra-balcone sul ballatoio/veranda di mq 42,80 aggettante sul cortile interno; ripostiglio di mq 3,00 di superficie netta servito da finestra.

Tutti gli ambienti, ad eccezione dei soli WC, presentano le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati; il calpestio è pavimentato con piastrelle in monocottura ceramica chiara.

Le porte interne sono in legno; gli infissi sono in legno e protetti da persiane in alluminio.

I locali hanno un'altezza utile pari a 2,95 m, ad eccezione dei corridoi che hanno un'altezza pari a 2,55 m: in tale spazio è stato allocato un impianto di climatizzazione ad aria, con bocchette a servizio dei vari ambienti

Con riferimento agli impianti tecnologici, l'immobile è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, impianto idrico e fognario, impianto di riscaldamento autonomo, impianto TV. Allo scrivente non venivano esibite le dichiarazioni di conformità, né gli è stato possibile reperirle.

L'appartamento sviluppa un totale complessivo di 145 mq di superficie netta coperta e 175 mq di superficie lorda coperta oltre a 67 mq di superficie scoperta (verande e ballatoio), complessivamente in ottimo stato di conservazione e manutenzione, in quanto ristrutturato da poco tempo.

DESCRIZIONE ANALITICA – Abitazione al Primo Piano			
Generali	tipologia del bene	Abitazione civile	
	altezza interna utile	m. 2,95	
	composizione interna	ingresso-corridoio, soggiorno-cucina, salotto, n.2 WC, n. 3 camere da letto, ripostiglio.	
	composizione esterna	Veranda antistante, ballatoio-veranda laterale e retrostante.	
Per ciascun locale al piano primo	superficie netta		
	ingresso-corridoio	mq 30,00	
	Soggiorno-cucina	mq 31,00	
	Salotto	mq 15,35	
	WC 1	mq 11,70	
	WC 2	mq 6,90	
	Camera da letto 1	mq 18,20	
	Camera da letto 2	mq 12,90	
	Camera da letto 3	mq 15,85	
	Ripostiglio	mq 3,00	
	Veranda e ballatoio	mq 67,3	
	Sup. lorda complessiva	mq 175	
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	ambienti interni	1,00
		verande e ballatoi	0,30
	Esposizione		
	ingresso-corridoio	Ovest	
	Soggiorno-cucina	Nord	
	Salotto	Est	
	WC 1	Est	
	WC 2	Est	
Camera da letto 1	Est		
Camera da letto 2	Est		
Camera da letto 3	Sud-Est		
Ripostiglio	Sud		
caratteristiche strutturali del bene	tipo di fondazioni	Fondazioni continue	
	Solai	In laterocemento	
	Copertura	copertura a falde inclinate con tegole	
	pareti esterne dell'edificio	In muratura portante	
caratteristiche interne di ciascun immobile	infissi esterni	Legno	
	infissi interni	Porte in legno	
	Tramezzature interne	Laterizio forati sp. Cm 10	
	pavimentazione	Ceramica	
	Porte d'ingresso	Blindata	
	Impianto elettrico	Sottotraccia	
	Impianto di riscaldamento	Autonomo ad aria	
	Impianto idrico/fognario	Sottotraccia	

3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

4.1 *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*

Dalle ispezioni effettuate sul bene oggetto di pignoramento:

- non risultano: domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso;
- esiste un atto di asservimento per notaio Enrico Cassano, del 05/10/1977 repertorio n.162309/16457, trascritto a Lucera il 17/10/1977 ai numeri 7155 del Registro Generale e 346265 del Registro Particolare, sul terreno su cui è stato costruito il fabbricato e sul cortile interno recintato;
- Esiste un diritto di livello a favore del Comune di Torremaggiore, sul terreno su cui è stata edificato il fabbricato.

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

ISCRIZIONI

- L'immobile identificato al foglio 59 p.lla 437 sub.4 (per la quota parte pari a 3/4) è stato oggetto di iscrizione di ipoteca legale, in data 17/12/2006 rep.n.144160/110 registrato in data 04/01/2007 ai numeri 132 del Registro

Generale e 18 del Registro Particolare, a favore di UNIRISCOSSIONI S.p.A., contro il debitore.

- L'immobile identificato al foglio 59 p.lla 437 sub.4 (per la quota parte pari a 3/4) è stato oggetto di iscrizione di ipoteca giudiziale, come da atto giudiziario del 19/03/2010, iscritto presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 24/03/2010 ai nn. 2543/330, a favore di "BANCA DEL PIEMONTE S.p.A." contro il debitore.

PIGNORAMENTI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- L'immobile identificato al foglio 59 p.lla 437 sub.4 (per la quota parte pari a 3/4) è stato oggetto di pignoramento immobiliare, come da atto giudiziario del 16/06/2011, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 13/09/2011 ai nn. 7674/5775, a favore di "BANCA DEL PIEMONTE S.p.A." contro il debitore.

DIFFORMITA' URBANISTICO EDILIZIE

Vedere paragrafo 2.2 della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

DIFFORMITA' CATASTALI

Con riferimento alla p.lla 437/4 F.59 (appartamento in primo piano) non vi è rispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi, con riferimento alla finestra presente nel vano cucina, alla finestra-balcone presente nel vano letto 3, e alla finestra presente nel ripostiglio.

Il costo necessario per la regolarizzazione delle difformità catastali evidenziate, considerate anche le spese tecniche per l'espletamento della pratica, è quantificabile in complessivi **€1.000,00**.

5. VALUTAZIONE

La stima del valore della U.I. oggetto della presente E.I. è stata eseguita avendo in conto lo stato dell'immobile, così come innanzi descritto.

5.1 Procedimento di stima

Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale, in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo.

Il parametro di base per la valutazione dell'abitazione (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali immobili di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

Momento di stima: attualità (febbraio 2012).

Il valore totale sarà approssimato per € 100.

5.2 Fonti di informazione

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

5.3 I criteri di stima

Adeguamenti e correzioni della stima

- *stato d'uso e manutenzione*

Al momento del sopralluogo l'abitazione era normalmente utilizzata per lo scopo cui è stato realizzato; lo stato di manutenzione generale dell'abitazione può considerarsi ottimo, in quanto è stato da poco ristrutturato.

- *lo stato di possesso*

Il bene attualmente è di proprietà in quota parte del debitore e tenuto in possesso dallo stesso.

- *vincoli ed oneri giuridici*

Non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene de quo.

- *Costi di sanatoria*

Non prevedibili.

- *spese condominiali insolute*

Non applicabili.

- *bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi*

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

- *altri oneri o pesi*

Sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato esiste un diritto di livello a favore del Comune di Torremaggiore. Per l'abolizione di tale vincolo, dalle informazioni ricevute dagli uffici del Comune di Torremaggiore, si è in attesa della procedura in merito all'affrancazione degli usi civici in attuazione della L.R. n.7 del 28/01/1998.

Alla luce di quanto sopra, al valore del bene è opportuno applicare un coefficiente di correzione pari a 0,75.

5.4 Valore del bene

In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per beni simili a quello pignorato, considerando inoltre i parametri oggettivi dello stesso bene, lo scrivente ha ritenuto assegnare al bene il valore unitario.

tabella del valore unitario di mercato

Descrizione	Valore unitario di riferimento
Abitazione	€/mq 1.100,00

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

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

- 0,30 – veranda/ballatoio;

LOTTO 1

- ⇒ Superficie lorda coperta appartamento: 175 mq
- ⇒ Superficie veranda e ballatoio : 67,3 mq
- ⇒ Superficie commerciale: $S_c = 175 \text{ mq} + (0,3 \times 67,3 \text{ mq}) = 195,20 \text{ mq}$

tabella riepilogativa dei valori di mercato

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore totale
Abitazione	mq 195,20	€/mq 1.100,00	€ 214.700,00
Valore totale di mercato			€ 214.700,00

A tale valore di mercato dovrà essere applicato il coefficiente correttivo pari a 0,75 (per quanto descritto al paragrafo 5.3) e dovrà essere detratto il costo per la regolarizzazione catastale (€1.000,00 - V. paragrafo 4.2). Il congruo valore dell'abitazione è pertanto il seguente:

$$\begin{aligned}\text{Valore dell'abitazione} &= (\text{Valore di Mercato} \times 0,75) - \text{€1.000,00} = \\ &= (\text{€214.700,00} \times 0,75) - \text{€1.000,00} = \text{€160.000,00}\end{aligned}$$

Trattandosi di quota indivisa, la valutazione della sola quota di proprietà del deibitore, pari a 3/4 dell'intero, è pari a:

VALORE DELLA SOLA QUOTA (3/4) = € 160.000,00 x 3/4 = € 120.000,00 ;

Il Prezzo a base d'asta del LOTTO 1 è quindi pari a:

<p>Prezzo a base d'asta €120.000,00 (diconsi Euro centoventimila/00)</p>
--

ELENCO ALLEGATI

- A/a - Rilievo fotografico:** n.10 foto.
- A/b - Documentazione catastale:** 1) Visura F.59 Fabbricati Torremaggiore p.lla 437 sub.4; 2) Stralcio catastale F.59 Torremaggiore; 3) Planimetria catastale F.59 Fabbricati Torremaggiore p.lla 437 sub.4.
- A/c - Rilievo planimetrico** Planimetria piano primo – Immobile identificato al F.59 p.lla 437/4

In fede

Lucera, 05 marzo 2012

L'Esperto
Ing. Michele DEL MASTRO