

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 231/2011 - G.E. DOTT. G. STANO**

PROMOSSA DALLA ITALFONDIARIO S.P.A., CON L'AVV. MICHELE COLANGELO

CONTRO IL SIG. XXXX XXXX.

~~~

**FASCICOLO DEL LOTTO UNICO**

~~~

*Indice*

- Identificazione del bene oggetto della stima componente il lotto unico... 1
- Descrizione analitica dell'appartamento a) ..... 2
- Valutazione del lotto unico..... 7

~~~

*Identificazione del bene oggetto della stima componente il lotto unico*

L'immobile componente il lotto unico fa parte di un fabbricato condominiale, realizzato nel Comune di Chieuti (FG), Località Marina di Chieuti, in Zona tipizzata dal Regolamento Edilizio Comunale, attualmente vigente "B4", denominato Lotto T3, scala B, in via Oceano Atlantico n. 77.

L'edificio si sviluppa su due livelli di piano adibiti ad appartamenti per civili abitazioni (vedi foto n. 1).

Costruttivamente è stato realizzato con strutture in c.a. costituite da telai di travi e pilastri poggianti su fondazioni del tipo diretto, solai in latero-cemento, tompagnature realizzate con muratura in laterizio a cassa vuota e finitura

esterna con intonaco pitturato a civile; la copertura è a terrazzo non praticabile.

Il lotto è composto dal seguente immobile:

a) Appartamento per civile abitazione posto al primo piano, interno 13, con accesso dalla terza porta contando da sinistra, salendo per chi proviene dal vano scala condominiale, confinante con il vano scala, con altro appartamento e con altro fabbricato giuntato, contraddistinto sempre con la sigla "T3", scala A, salvo terzi.

Riportato in catasto Fabbricati del Comune Chieuti (FG), al foglio 1, particella 84, sub 16, piano 1, cat. A/3, classe 2, vani 4, r.c. euro 268.56.

*Descrizione analitica dell'appartamento a)*

L'appartamento al primo piano ad uso civile abitazione, ubicato in Chieuti (FG), località Marina di Chieuti, alla via Oceano Atlantico n. 77, ha superficie complessiva al lordo delle murature di pertinenza di circa 62,00 mq e altezza interna utile di circa 2,82 mt. È composto da ingresso-soggiorno ed angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio.

Tutti i vani sono rifiniti con pavimenti in ceramica; le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e pitturati a civile tranne il bagno e la cucina che hanno le pareti rivestite di ceramica. Il bagno è completo di lavabo, tazza, bidet e vasca in ceramica e di rubinetteria in acciaio cromato.

Sia gli infissi interni che quelli esterni sono in legno tamburato, e quest'ultimi sono completi di persiane. La porta d'ingresso non è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto idrico-fognante ed elettrico allacciati alle reti comunali per i quali, però, non risulta la dichiarazione di conformità in base alla L. 46/90 in quanto la concessione edilizia è stata rilasciata prima del

1990.

L'immobile nel complesso gode di un buon grado di manutenzione e di conservazione con discrete rifiniture di pregio.

#### *Riepilogo superfici*

| <b>Locale</b>                         | <b>Superficie netta<br/>mq</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Superficie<br/>commerciale mq</b> | <b>Esposizione</b> | <b>Condizioni di<br/>manutenzione</b> |
|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Ingresso-Soggiorno-<br>angolo cottura | 26,23                          | 1,16                | 30,43                                | N                  | Buone                                 |
| Disimpegno                            | 3,7                            | 1,16                | 4,29                                 | -                  | Buone                                 |
| Camera da letto                       | 9,9                            | 1,16                | 11,48                                | N                  | Buone                                 |
| Camreretta                            | 7,92                           | 1,16                | 9,19                                 | S                  | Buone                                 |
| Bagno                                 | 4,09                           | 1,16                | 4,74                                 | N                  | Buone                                 |
| Ripostiglio                           | 1,25                           | 1,16                | 1,45                                 | -                  | Buone                                 |
| <b>PARZIALI</b>                       | <b>53,09</b>                   |                     | <b>61,58</b>                         |                    |                                       |
| Balcone                               | 11,7                           | 0,33                | 3,86                                 | N                  | Discrete                              |
| <b>TOTALI</b>                         | <b>64,79</b>                   |                     | <b>65,45</b>                         |                    |                                       |

Superficie totale netta (escluso balcone ) pari a 53,09 mq.

Superficie totale commerciale (come da calcolo in tabella) pari a 61,58 mq.

Il coefficiente 1,16 rappresenta il rapporto tra la superficie lorda totale (al netto del balcone) con la superficie netta. La superficie lorda è stata calcolata con il 50% dei muri confinanti con altre proprietà e locali condominiali.

#### **Dotazioni condominiali**

a. Fanno parte delle dotazioni condominiali dell'edificio in oggetto:  
l'ingresso condominiale con il portone e le rampe di accesso al piano superiore.

#### **Stato di possesso degli immobili**

- A seguito all'Atto di Compravendita intercorso tra il sig. Varesano

Giacomo, nato a Corato l'1/01/1955, da una parte e l'esecutato dall'altra, giusto atto a rogito Notaio dott. Matteo Torelli, in data 26/11/2006, rep. 37421/12184, trascritto in Lucera l'11/12/2006, al n. 10459 del reg. gen. e n. 7587 del reg. part., l'immobile costituente il lotto 1 appartiene per intero sig. XXXX XXXX nato a Parma il 18/08/1940.

**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:**

**vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Dalle indagini svolte non risultano vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

➤ atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Dalla documentazione prodotta presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Chieuti è stato riscontrato che, il terreno su cui sorge il fabbricato è di proprietà privata.

➤ convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge;

non ci sono provvedimenti di assegnazione, né esistenza di usufrutto.

➤ altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

Dalle indagini effettuate non risultano limitazioni d'uso (N.B. il condominio non risulta costituito).

**Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

➤ iscrizioni;

Dalla documentazione prodotta dalla parte creditrice e dalle indagini svolte alla Conservatoria RR. II. Di Lucera risultano le seguenti iscrizioni sopra il bene oggetto del pignoramento:

- iscrizione dell'ipoteca volontaria a per concessione a garanzia di mutuo effettuata in data 11/12/2006, al n. 10460 del reg. gen. e n. 1794, Notaio Matteo Torelli del 29/11/2006 rep. 37422/12185, a favore di Sanpaolo Banco di Napoli;

- iscrizione dell'ipoteca legale effettuata in data 10/03/2007, al n. 2163 del reg. gen. e n. 347 del reg. part., Esatri Esazione Tributi S.p.a. sede Milano del 26/02/2007 rep. 1677/68, a favore di Esatri Esazione Tributi S.p.a. sede Milano;

- iscrizione dell'ipoteca legale effettuata in data 08/08/2008, al n. 7340 del reg. gen. e n. 1325 del reg. part., Equitalia Emilia Nord spa sede Parma del 16/07/2008 rep. 100979/78, a favore di Equitalia Emilia Nord spa sede Parma;

- iscrizione dell'ipoteca legale effettuata in data 31/03/2010, al n. 2792 del reg. gen. e n. 367 del reg. part., Equitalia Esatri Nord spa sede Milano del 19/03/2010 rep. 5953/68, a favore di Equitalia Esatri Nord spa sede Milano;

➤ pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Dalle indagini svolte risulta quanto segue:

- trascrizione di pignoramento immobiliare effettuato in data 19/10/2011, al n. 8960 del reg. gen. e n. 6633 del reg. part., Tribunale di Lucera del 27/09/2011 rep. 738, a favore di Italfondario s.p.a. sede Roma;

➤ per eventuali difformità urbanistico - catastali:

Per le difformità urbanistico - catastali v. i successivi due punti.

➤ difformità urbanistico-edilizie:

➤ Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieuti l'immobile costituente il lotto unico è parte di un fabbricato per civili abitazioni sito in comune di Chieuti (FG), Località Marina di Chieuti, alla via Oceano Atlantico n. 77, realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 959/T3 del 20/05/1988. Il calcolo delle strutture in c.a. fu depositato presso il genio civile di Foggia il 18/09/1989, giusto prot. N. 21096, mentre il collaudo strutturale fu depositato il 23/01/1990 giusto prot. N. 1646. Il permesso di abitabilità fu rilasciato dal Sindaco del comune di Chieuti (FG) il 25/06/1993.

Dall'esame delle suddette pratiche edilizie non risultano difformità urbanistico - edilizie.

➤ difformità Catastali:

Dalle indagini svolte non risultano esserci delle difformità catastali.

**altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

➤ l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):

Dalle informazioni assunte non risulta costituito nessun condominio e, quindi, non esistono spese fisse di gestione o manutenzione condominiale annuali.

➤ eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

Dalle informazioni assunte non risultano esserci spese straordinarie.

➤ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data della perizia;

Dalle informazioni assunte non risultano esserci spese condominiali scadute non pagate.

➤ eventuali cause in corso;

Dalle informazioni assunte non risultano esserci cause in corso.

#### *Valutazione del lotto unico*

Il valore di mercato dell'immobile è stato calcolato tenendo presente nella giusta misura la legge della domanda e dell'offerta, la quale costituisce una norma basilare ai fini di una corretta ed esatta valutazione; pertanto, allo scopo di dare una giusta valutazione oggettiva ed appropriata dell'immobile, si sono espletate indagini circa il mercato edilizio della città di Chieti (FG) e nello specifico della località Marina di Chieti.

Dalle indagini ed accertamenti svolti, in considerazione del tipo di immobile, destinato ad uso abitativo (utilizzato solo per il periodo estivo) e dei servizi offerti e presenti in zona, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, variano da un minimo di Euro 600,00 ad un massimo di Euro 1200,00 al mq calcolati al lordo delle murature di pertinenza.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, lo stato di efficienza, il corredo impiantistico, ecc., ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato sia di 975,00 Euro/mq calcolato al lordo delle murature di pertinenza (superficie commerciale);

Da tanto torna che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, sia dato dal prodotto del valore unitario per i mq di superficie commerciale.

Momento di stima: attualità (Agosto 2012);

a. Appartamento

$$\text{mq } 65,45 \times \text{€}/\text{mq } 975,00 = \text{€ } 63.813,75$$

Arrotondati ad € **64.000,00** (sessantaquattromila/00 Euro).

Tanto in espletamento dell'incarico ricevuto, rassegna la presente relazione.

Allegati:

- Documentazione fotografica:

- o Planimetria con posizionamento scatti fotografici;
- o N. 10 scatti fotografici;

- Elaborati grafici:

- o Planimetria quotata;

- Documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Chieuti (FG);

- Documentazione reperita presso l'ufficio del Catasto di Foggia;

- Atto di provenienza in favore del debitore esecutato.

Lucera, 13/09/2012

(il CTU)