

TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

riunione delle P.E. n.ri di R.G.E. 266/11 e 52/12

promosse da

BARCLAYS BANK PLC (R.G.E. 266/11), MPS GESTIONE

CREDITI BANCA SPA (R.G.E. 52/12) e UNICREDIT SPA

(creditore intevenuto R.G.E. 52/12)

contro

G.E. dott.ssa Giulia STANO

C.T.U. geom. Ottavio D'EMILIO

RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO

Premessa

Per una più facile lettura della perizia si ritiene opportuno riportare il quesito posto in corsivo ed a seguire la relativa risposta.

- *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;*

Il lotto UNICO di cui alla presente Procedura Esecutiva è una villetta a schiera costituita dai seguenti beni:

- A) Appartamento a piano primo composto da quattro vani ed accessori ubicato in Torremaggiore alla Via Sartorio n. 31 confinante a ovest con detta strada,

a nord con immobile sub 5, a sud con immobile sub 10. Iscritto al catasto fabbricati di Torremaggiore al foglio n.40, p.lla n. 373 sub 7

A1) Box a piano terra di mq utili 58 con pertinenti giardinetti ad est di mq 30 ed a ovest di mq 20, confinante a nord con immobili sub 6 ed a sud con immobile sub 9. Iscritto al catasto fabbricati di Torremaggiore al foglio n.40, p.lla n. 373 sub 8.

- *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);*

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO "A"

L'appartamento in questione è composto da un ingresso a piano terra da via Sartorio n. 31 che attraverso un cancelletto pedonale in ferro e scala esterna che approda al primo piano ad un pianerottolo, si giunge alla porta di accesso all'appartamento. All'interno l'appartamento presenta un ampio soggiorno di utili mq 35, una cucina di utili mq 21, un corridoio che disimpegna

l'ingresso alle due camere da letto una di utili mq 18, l'altra di utili mq 15, al bagno di utili mq 9 ed al piccolo locale ripostiglio-lavatoio di utili mq 4. La superficie netta complessiva è di mq 107 per una superficie lorda di mq 123, oltre ad una superficie per balconi, pianerottolo e scala esterna di mq 36. L'altezza utile interna dei vani è di circa 2,75 m.

DESCRIZIONE ANALITICA TABELLARE		
generali	tipologia del bene	Appartamento in villetta a schiera
	altezza interna utile	m 2,75
	composizione interna	Soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, cameretta, bagno e ripostiglio-lavatoio
per ciascun locale	superficie netta	
	soggiorno	mq 35
	cucina	mq 21
	corridoio	mq 5
	camera da letto	mq 18
	cameretta	mq 15
	bagno	mq 9
	ripostiglio-lavatoio	mq 4
	balconi	mq 22
	Scale esterne e pianerottolo	mq 14
	totale	mq 107
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	ambienti interni 1,00 balconi scale pianerott. 0,50
	superficie commerciale medesima	(107 + 0,50x36) = mq . 125,00
	esposizione	
	soggiorno	sud-ovest
	cucina	est
	corridoio	interno
camera da letto	ovest	
cameretta	nord-est	
bagno	nord-est	
Ripostiglio-lavatoio	interno	
tipo di fondazioni	Travi rovesce	

caratteristiche strutturali del bene	solai	Latero-cementizio
	copertura	piana
	manto di copertura	A falde inclinate
	scale	In calcestruzzo con rivestimento in pietra
	pareti esterne dell'edificio	Mattoni faccia vista con sotto mensole balconi sottoscale intonacate e tinteggiate al quarzo
caratteristiche interne di ciascun immobile (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)	infissi esterni	In legno e vetrocamera con tapparelle in alluminio
	infissi interni	Porte in legno massello color ciliegio- porta cucina a scomparsa doppia anta con vetri satinati e decorati a mano
	tramezzature interne	Laterizio forati sp. cm 10
	Pavimentazione e piastrellature	Pavimenti in gres porcellanato di prima scelta cm 40x40, piastrellature in gres porcellanato 25x25 per angolo cottura e per bagno in gres porcellanato effetto marmo 40x40
	porta d'ingresso	Tipo corazzato
	scale interne	n.n.
	impianto elettrico	Sottotraccia a norma
	impianto idrico	Sottotraccia
	impianto termico	Autonomo a caldaia a condensazione con termosifoni in alluminio
	impianto climatizzazione	Condizionatore a pompa di calore con motore e due split da 12000 btu, uno nel soggiorno ed uno nel corridoio
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni	NO
	giardino	NO
	altro	==

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli elaborati grafici (all. n. 1) e fotografici (all. n. 3) predisposti dallo scrivente.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BOX “A1”

Il locale box così come già anticipato nella relazione generale presenta dei problemi di difformità tra lo stato di progetto e lo stato di fatto. La destinazione d'uso è stata variata, il locale si presenta come una vera e propria tavernetta con locale bagno, angolo cottura, angolo tv e caminetto. Il soffitto piano è arredato con travature in legno con funzioni di solo decoro e non strutturali. Le pareti sono rivestite per circa un metro con listellatura in legno e per la restante parte con intonaco civile, l'angolo cottura è rivestito fino a 2 m con piastrelle in ceramica. Il bagno, dotato di tazza wc, bidet e lavabo è rivestito a tutta altezza con piastrelle in ceramica e presenta una piccola finestra aperta prospiciente la via Sartorio.

Il locale forma corpo unico con due “giardini” che sarebbe più appropriato definirli aree scoperte in quanto pavimentate quindi in assenza di vegetazione. Una delle due aree scoperte di mq 20 è prospiciente la Via Sartorio, con cancello carrabile dove si apre poi l'ingresso principale del locale dotato di porta in ferro carrabile a quattro ante di cui quelle centrali vetrate, consentono l'accesso pedonale. L'abuso realizzato in questa area è un piccolo ripostiglio ricavato sotto la scala esterna che conduce all'appartamento al primo piano.

L'altra area scoperta di mq 30 ha accesso dall'interno del locale mediante portoncino in ferro. Anch'essa è quindi rivestita in pavimentazione commerciale da esterni e su di essa è presente in maniera abusiva un locale ripostiglio di mq 4 circa realizzato con mattoni forati con uno spessore muri di cm 10, intonacato internamente ed esternamente a civile e con copertura in pannello ondulato di polistirene e alluminio.

La variazione di destinazione con modifiche interne e la realizzazione del ripostiglio esterno sono completamente abusive, lo stato di progetto prevede solo il locale box senza bagno e le due aree esterne sgombrere da costruzioni. Gli abusi descritti non sono in alcuna maniera sanabili, andrebbe quindi ripristinata la situazione di progetto con almeno la demolizione del bagno con chiusura della piccola finestra, del caminetto e dei ripostigli esterni, essendo queste opere murarie, non considerando quindi lo smontaggio della cucina che avverrà quando il locale verrà ceduto e lasciando comunque la piastrellatura dell'angolo cottura che non compromette la destinazione box e quindi il suo smantellamento sarebbe solo uno spreco di danaro.

Lo scrivente procederà con la descrizione analitica tabellare dello stato di fatto e nel paragrafo di stima terrà conto dei costi per il ripristino alla situazione di progetto.

DESCRIZIONE ANALITICA TABELLARE		
generali	tipologia del bene da progetto	box auto
	destinazione d'uso	tavernetta
	altezza interna utile	m 2,9
	composizione interna	sala tavernetta con angolo cottura, caminetto, angolo tv e bagno
	composizione esterna	aree scoperte con locale abusivo destinato a ripostiglio di mq 4
per ciascun locale	superficie netta interna	mq 58
	Superficie netta esterna	mq 50
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	per l'interno 1,00 per gli esterni 0,5
	superficie commerciale medesima	(58+50x0.5) mq 83

	esposizione	sud-ovest /nord est
	condizioni di manutenzione	buono
caratteristiche strutturali del bene	tipo di fondazioni	Travi rovesce
	solai	Latero-cementizio
	copertura	piana
	manto di copertura	a falde inclinate
	scale	n.n.
	pareti esterne dell'edificio	Piastrellatura in ceramica
caratteristiche interne di ciascun immobile (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)	infissi esterni	porta in ferro per ripostiglio abusivo
	infissi interni	Bussola in legno per porta bagno, finestrino in anticorodal per bagno
	tramezzature interne	laterizio forati sp. cm 10
	pavimentazione	Piastrelle in gres
	porta d'ingresso	Porta a quattro ante in ferro con ante centrali vetrate
	scale interne	n.n.
	impianto elettrico	Sottotraccia a norma
	impianto idrico	sottotraccia
	impianto termico	Caminetto a legna, stufa e fancoil elettrici

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli elaborati grafici (all. n. 2) e fotografici (all. n. 3) predisposti dallo scrivente.

- *eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.); non vi sono dotazioni condominiali da segnalare.*
- *stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; 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 alla acquisizione dei suindicati elementi;

I beni oggetto del presente fascicolo appartengono:

LOTTO UNICO

- _____

Alla debitrice la proprietà dell'immobile oggetto del presente fascicolo è pervenuta con atto per notar Cassano di San Severo del 26.07.2007, Rep. 142381, Racc. 35785

Quindi il proprietario del bene oggetto di pignoramento immobiliare preso in esame nel presente fascicolo ed identificato come lotto UNICO è:

-
- *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, sulla 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;*
nulla da evidenziare.
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
nulla da evidenziare.
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
nulla da evidenziare in quanto non è stata riscontrata alcuna convenzione matrimoniale gravante sul lotto in esame.
- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali,*

obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

non vi sono pesi o limitazioni di sorta da segnalare per il compendio costituente il lotto UNICO.

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

- *iscrizioni;*

non vi sono altre iscrizioni contro il debitore, sul lotto in esame.

- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

dalla documentazione ipocatastale prodotta dalla parte creditrice e dalle ricerche effettuate, si può rilevare che sul bene in esame gravano le trascrizioni oggetto del presente procedimento

- *per eventuali difformità urbanistico-catastali;*

non esiste alcuna difformità tra situazione urbanistica di progetto e quella catastale, la difformità, già ampiamente descritta risulta tra la situazione reale e quella di progetto e riguarda esclusivamente il locale box a piano terra .

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

non vi sono condizioni per l'obbligatorietà alla costituzione del condominio.

- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

non vi sono spese straordinarie da segnalare.

- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

nulla da evidenziare.

- *eventuali cause in corso;*

nulla da evidenziare.

- *valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, del valore al mq e del 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 spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; il valore finale del bene (lotto), al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi: a) in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale; c) ovvero siano lasciati interamente a carico dell' acquirente;*

Criteri di stima

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. 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 (mq di superficie convenzionale) è assunto con

riferimento ad ideali appartamenti e box auto 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 (Aprile 2013).

Il valori saranno approssimati per € 100.

Fonti informazioni

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quello in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa – Gabetti) e intermediatori privati. Inoltre si sono consultata riviste specialistiche del settore come il “Consulente Immobiliare”.

Adeguamenti e correzioni della stima

- *stato d'uso e manutenzione*

al momento del sopralluogo l'appartamento erano normalmente utilizzato per lo scopo cui è stato realizzato. Il box invece è stato trasformato ed utilizzato come tavernetta.

Lo stato di manutenzione generale può considerarsi ottimo per fattura e per la recente epoca di realizzazione del fabbricato (2007), l'appartamento è tenuto in ottime condizioni e rappresenta a pieno la destinazione civile con cui è censito (cat. A/2), di particolare pregio le finiture con intonaci a stucco marmorino, pavimenti in gres porcellanato di 1^a scelta antichizzato, piastrellature del bagno in gres porcellanato effetto marmo, porte in legno, infissi in legno con doppio vetro, tapparelle in alluminio, impianto elettrico con predisposizione ad antifurto, impianto di condizionamento nel soggiorno e nel disimpegno.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.15 per l'appartamento ed un coefficiente pari a 0.93 per il box in considerazione dei costi da sostenere per il ripristino della situazione attuale con quella di

progetto che sono stati calcolati nell'ordine di € 4200 in totale per la demolizione del bagno con ripristino pavimento intonaco e zoccolatura, la chiusura della finestra del bagno, la demolizione del caminetto con ripristino intonaco e zoccolatura, la demolizione dei ripostiglio sottoscala e di quello posteriore con ripristino pavimentazione ed intonaci.

- *lo stato di possesso*

Gli immobili attualmente sono tenuti in possesso dalla debitrice sig.ra

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- *vincoli ed oneri giuridici;*

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

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- *spese condominiali insolute;*

come detto anche in precedenza non è costituito il condominio.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- *bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi;*

non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile de quo alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- *altri oneri o pesi*

Non sussistono altri oneri e pesi

VALUTAZIONE DEL LOTTO

L'indagine di mercato è stata effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare di Torremaggiore che per beni simili a quelli pignorati ha fornito un dato nell'ordinarietà di 1300 €/mq per l'abitazione

e di 700 €/mq per il box. A questi valori saranno imputati i coefficienti di correzione circa lo stato d'uso e manutenzione, unici tra l'altro, a fare da discriminante in quanto gli altri coefficienti sono nulli poichè pari a 1.

Avendo quindi come base la superficie commerciale calcolata nella descrizione analitica tabellare, i valori ordinari al mq ed i coefficienti correttivi, nella seguente tabella verrà calcolato il valore dell'intero lotto

Descrizione	Superficie commerciale	Coeff. correttivo	Sup. virtuale	Valore unitario	Valore totale
appartamento	mq 125	1.15	mq 144	1300€/mq	€ 187200
box	mq 83	0.93	mq 77	700€/mq	€ 53900
TOTALE					€ 241100

- *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;*

Il bene in oggetto è interamente di proprietà della debitrice, quindi non vi è la necessità di individuare parti divisibili e/o di calcolare il valore delle quote indivise.

Valore del lotto (quota pari ad 1/1 della proprietà)

€ 241.100,00 (euro duecentoquarantunomilacento)

INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Planimetria dell'appartamento di progetto, catastale e stato di fatto;
2. Planimetria del box di progetto, catastale e stato di fatto;
3. Documentazione fotografica;
4. Copia P.C. n° 17/2003 e successiva variante in D.I.A. del 06.03.2007;

5. Copia certificazione finale delle opere;
6. Copia del certificato di abitabilità.
7. Copia certificato energetico

Lucera 24 Aprile 2013

Il C.T.U.

Geom Ottavio D'Emilio