

TRIBUNALE DI LUCERA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA

R.G.E. N°93/2009

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTEimmobili.it®
FASCICOLETTO n°1

BENI COMPONENTI IL LOTTO:

A) Appartamento di cinque vani ed accessori, al piano secondo di uno stabile condominiale ubicato in Vico del Gargano, alla via s.s. n°89, identificato nel catasto urbano al foglio 29, part. 727, sub 10.
Costituisce pertinenza dell' appartamento la quota indivisa della proprietà di 1/3 dell' area condominiale annessa al fabbricato di circa mq.324 su cui si apre l' androne comune dello stesso alloggio. Tale area è riportata in catasto alla partita 10987, foglio 29/A, part. 836 (ex 727/b).

Deposito in cancelleria
18-10-10
L'OPERATORE B2
(Stefania Aquilino)
(ing. Vincenzo Moffa)

“FASCIOLETTO DEL LOTTO DEL LOTTO n°1”

1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

A) Appartamento di cinque vani ed accessori, al piano secondo di uno stabile condominiale ubicato in Vico del Gargano, alla via S.S. n°89, identificato nel catasto urbano al foglio 29, part. 727, sub 10, con accesso dalla scala condominiale.

Costituisce pertinenza dell' appartamento la quota indivisa della proprietà di 1/3 dell' area condominiale annessa al fabbricato di circa mq. 324 su cui si apre l' androne comune dello stesso alloggio.

Tale area è riportata in catasto alla partita 10987, foglio 29/A, part. 836-(ex 727/b):



2) DESCRIZIONE ANALITICA DELL' IMMOBILE URBANO IDENTIFICATO CON LA LETTERA “A”

Trattasi di un appartamento monofamiliare indipendente ubicato al piano secondo di uno stabile condominiale situato in Vico del Gargano alla via Papa Giovanni XXIII n°68.

Esso è parte di un edificio costituito da piano terra, piano primo e secondo con copertura a tetto.

L' alloggio è costituito da cinque vani ed accessori con un ampio ingresso, il soggiorno, la cucina, due camere da letto, il bagno, un ripostiglio e tre balconi.

L' altezza utile interna è di mt. 2,87.

Nell' allegato a pag. 29 è riportata la planimetria dell' appartamento nelle condizioni attuali ed a pag. 32 è riportato in forma tabellare la superficie lorda dell' immobile oggetto di stima e quella netta dei singoli locali che lo compongono.

L' appartamento è occupato dal sig

che lo ha in locazione in base ad un regolare contratto registrato a San Severo in data 10/09/2009, con scadenza in data 07/09/2014.

La durata della locazione era stabilita, ai sensi del dell' art. 2 della legge n°431/1998, in quattro anni, con inizio dal 08/08/2009. Tale durata si sarebbe protratta automaticamente per un eguale periodo, salvo che il locatore, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della scadenza contrattuale, manifesti al conduttore la propria intenzione di adibire l' immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all' art. 3 della legge n. 431/1998 ovvero vendere l' immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo.

Il prezzo della locazione era stabilito in € 181,00 mensili e successivi aggiornamenti ISTAT. Il tutto è meglio specificato nel contratto riportato in copia a pag. 25÷28 dell' allegato a margine della presente relazione.

Costituisce pertinenza dell' appartamento la quota indivisa della proprietà di 1/3 dell' area condominiale annessa al fabbricato di circa mq. 324 su cui si apre l' androne comune dello stesso alloggio.

Tale area è riportata in catasto alla partita 10987, foglio 29/A, part. 836 (ex 727/b).

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Per una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi è stato fatto un repertorio fotografico riportato in allegato e costituito dalle seguenti foto:

foto n°1-2: vista dell' edificio in cui è ubicato al secondo piano l' appartamento oggetto di stima;

foto n°3: vista di uno dei balconi dell' immobile esecutato;

foto n°4-5: sala condominiale di accesso all' appartamento oggetto di stima. Si osservino le scale rivestite di pietra di Apricena e le ringhiere in ferro a disegni semplici;

foto n°6-7-8-9-10: gli intonaci sono sani e la pitturazione è uguale per pareti e soffitto;

3) SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio in cui è stato ubicato l'appartamento oggetto di stima è stato realizzato in seguito ad una prima concessione edilizia rilasciata dal sindaco del Comune di Vico del Gargano con prot. n°8362/79 pratica n°73 del 05/05/1980 e riguarda la costruzione del piano terra e dei due piani superiori (a pag. 3-6 dell'allegato).

Successivamente veniva rilasciata una seconda concessione edilizia, con n°3194 pratica n°34 del 18/08/1997, per la realizzazione della copertura a tetto (vedi pag. 7-10 dell'allegato).

La planimetria della situazione attuale si trova alla pagina 29 dello stesso allegato mentre le copie dei grafici approvati e depositati presso l'archivio edile comunale sono riportate alle pag. 11-24.

 **ASTE** immobiliare



5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici o particolari informazioni per l' acquirente oltre a quelli precitati.

6) VALUTAZIONE DEL LOTTO

Le superfici dell' immobile pignorato sono le seguenti:

Appartamento: Superficie lorda mq 123,69

Balconi e verande mq 11,00

1/3 area esterna di pertinenza mq 324/3 mq 108,00

I relativi calcoli sono riportati a pag. 32 dell' allegato.

Il valore dell' immobile viene determinato sulla base del costo parametrico di mercato per alloggi simili nel Comune di Vico del Gargano e nella zona in cui è ubicato il compendio pignorato.

Da una indagine eseguita presso gli operatori immobiliari ed in base alla esperienza diretta dello scrivente si può affermare che i costi predetti sono i seguenti:

Superficie lorda residenziale (appartamento) €/mq 900,00

Balconi €/mq 300,00

Area di pertinenza €/mq 150,00

Pertanto il valore dell' immobile viene così determinato

Superficie lorda residenziale: mq 123,00 x € 900,00 = € 111.321,00

Balconi: mq 11,00 x € 300 = € 3.300,00

Area di pertinenza 1/3 mq 324 x €/mq 150,00 x 0,50 = € 8.100,00

(Si considera un abbattimento del 50% del valore dell' area per il fatto che è una quota indivisa)

Totale € 122.721,00

Possiamo quindi affermare che:

il più probabile valore di mercato del lotto n°1 è di € 122.721,00.

(euro centoventiduemilasettecentoventuno)

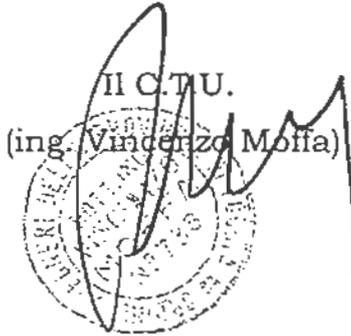


Costituiscono allegati della presente relazione i seguenti atti:

- documentazione catastale;
- documentazione urbanistica;
- copia contratto locazione;
- rilievo grafico;
- calcoli della superficie dell' immobile;
- repertorio fotografico.

Torremaggiore, li 14.10.2010

II C.T.U.
(ing. Vincenzo Moffa)



 **ASTE**immobili.it®

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1985 al 07/09/2010

Notifica	-	Partita	5867	Mod.58	-
----------	---	---------	------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Ultima	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
I		29	727	10	1		A/3	2	5 vani		L. 990	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	VIA MONTE S.ANGELO piano: 2;				
Notifica	-	Partita	5867	Mod.58	-

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Rilasciato da: Servizio Telematico



COMUNE DI VICO DEL GARGANO

l'affissione all'Albo Provinciale PROVINCIA DI FOGGIA

Albo di n. 11-5-80
el. 25 " "

dal 11-5-1980 al
25-5-1980

N. 983 Reg.

CONCESSIONE EDILIZIA

PROT. N. 8362/79

PRATICA N. 73

IL SINDACO

Vista la domanda a firma del signor ...

della concessione per la costruzione di ~~una palazzina per civili abitazioni~~
in questo Comune in via ~~Papa Giovanni XXIII°~~
sul suolo riportato in catasto al foglio n. ~~29/A~~ particella n. ~~727~~ intestato al
signor ~~...~~

Visi i disegni a firma dell'ing. ~~...~~ Bruno Fioravanti

allegati alla predetta domanda

Visto che la direzione dei lavori viene affidata all'ing. ~~...~~ Angelicchio Antonio
che accetta;

Visto il Regolamento edilizio comunale con annesso Programma di comunicazione approvato con
decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 13081 del dicembre 1975;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, modificata ed integrata con la legge 6 agosto
1967 n. 765;

Vista la legge 10 del 28 Gennaio 1977;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia comunale nella seduta del 5.12.1979
verbale n. 5;

Sentito il parere favorevole espresso dall'Ufficiale Sanitario nella seduta della Commissione edi-
lizia del ... verbale n. ...;

Vista la nota n. 3591 del 16.4.1980 della Sezione Urbanistica Regionale con
la quale esprime parere favorevole, con le seguenti prescrizioni:

Vista la delibera del C.C. n. 90 del 5-3-1980 che determina la spesa relativa agli oneri di urbaniz-
zazione primarie e secondarie e del costo di costruzione ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge 28-1-1977
n. 10 e leggi regionali n. 6 del 12-2-1979 e n. 66 del 31-10-1979;

Vista l'impegnativa unilaterale, irrevocabile in data 30.4.1980 e registrata il 2.5.1980
con la quale il richiedente si impegna a versare al Comune la somma di lire 2.706.000

di costruzione dovute ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge n. 10 del 28-1-1977 e leggi regionali n. 66/79;

ista la delibera del C.C. n. 109 del 22-3-1980;

ista l'impegnativa unilaterale irrevocabile per l'assunzione di oneri urbanizzativi primarie e secondarie in data 30.4.1980 e Reg. il 2.5.1980;

isto l'art. 6 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e leggi regionali n. 6 e 66/79.

CONCEDE

presente concessione per la costruzione edilizia meglio precisata nella premessa a favore del signor

le seguenti condizioni:

La costruzione deve avvenire in conformità al progetto approvato i cui grafici si restituiscono firmati e che costituiscono parte integrante della presente concessione.

Sono salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi.

E' vietato il deposito di materiali sulle strade e piazze pubbliche.

Il cantiere della costruzione deve restare chiuso ai lati, specialmente verso le strade e piazze comunali.

E' fatto obbligo di apporsi, se necessaria, idonea segnaletica stradale a salvaguardia della pubblica incolumità.

L'Amministrazione resta estranea a qualsiasi lite che possa sorgere con terzi e con enti in dipendenza della presente licenza e di eventuali danni nel corso ed a seguito dei lavori.

Le opere in cemento armato devono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile di Foggia, prima del loro inizio, ai sensi dell'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.

Nel cantiere, dal giorno di inizio delle opere a quello di ultimazione dei lavori, devono essere conservati gli atti relativi la presente concessione edilizia nonché l'attestazione del Genio Civile di Foggia dell'avvenuto deposito per le opere in cemento armato.

Prima dell'inizio dei lavori devono essere comunicate al Comune la data di effettivo inizio della costruzione, le generalità dell'imprenditore, ai fini delle responsabilità di cui all'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765. Tale denuncia dovrà essere controfirmata dal Direttore dei lavori.

La presente concessione ha valore non superiore ad un anno. Scaduto il termine sopra indicato cessa la validità della concessione e dovrà essere richiesta nuova autorizzazione.

La presente deve essere esibita a richiesta dei funzionari e degli agenti facultati per legge o incaricati da pubbliche autorità.

L'Assuntore dei lavori, il Direttore dei lavori, l'Assistente di cantiere dovranno vigilare per la salvaguardia e l'incolumità dei lavoratori addetti alle opere e ne risponderanno a norma delle leggi e regolamenti che regolano la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

specifica approvazione del progetto di variante e nel frattempo sospendere i lavori.

- Nel cantiere edile deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella decorosa, e sempre chiaramente leggibile, nella quale saranno indicati il nome e cognome del proprietario, del progettista del direttore dei lavori, dell'impresa costruttrice, dell'assistente di cantiere.
- E' fatto divieto di occupare, anche temporaneamente, il suolo pubblico senza l'autorizzazione del Sindaco, il quale può accordarla in seguito all'espletamento delle formalità richieste (domanda, indicazione del suolo da occupare, pagamento di apposito canone, deposito cauzionale per eventuali ripristini).
- Ultimato il rustico e la copertura dell'edificio e comunque prima dell'esecuzione degli intonaci e delle rifiniture, il proprietario ne dovrà dare comunicazione al Sindaco. L'Ufficio Tecnico comunale provvederà ad accertare se i lavori eseguiti siano conformi al progetto approvato. Inoltre unitamente all'Ufficio Sanitario, costaterà, mediante verbale in triplice copia, la rispondenza della costruzione alle norme costruttive ed igieniche, con particolare riguardo agli impianti: idrico, igienico-sanitario, meccanico, termico ed elettrico.
- Eventuali interruzioni di lavori, per qualche causa, dovranno essere notificate al Sindaco entro le 24 ore.
- Le costruzioni nuove o modificate non possono essere occupate da persone o cose, fino a quando non sia stato rilasciato il certificato di abitabilità.
- Ultimati i lavori in tutte le loro rifiniture il Direttore dei lavori dovrà presentare al Comune la dichiarazione di regolare ultimazione dei lavori in conformità del progetto approvato, controfirmato dal proprietario, questi o il titolare della concessione edilizia dovrà richiedere al Comune la visita di controllo dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario, per il suddetto certificato di abitabilità.
- Alla costruzione dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura di almeno un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.
- Bisogna chiedere, con domanda a parte diretta al Sindaco, il permesso di erigere eventuali recinzioni.
- Bisogna chiedere, con domanda a parte al Comune, l'allacciamento della fogna interna del fabbricato alla fogna pubblica.
- Prima della posa in opera del solaio di copertura dello scantinato o in mancanza di questo appena la muratura esterna raggiunga l'altezza di metri uno rispetto alla quota del piano di campagna dovrà essere richiesto apposito controllo da parte dell'Ufficio Tecnico in merito alla conformità della costruzione al progetto approvato.
- La superficie catastale dichiarata ed accertata dovrà essere asservita con atto pubblico alla costruzione e trascritta alla Conservatoria del R.R. II. di Lucera, prima del rilascio della concessione edilizia.
- Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di rilascio

PRESCRIZIONI SPECIALI

 **ASTE**immobili.it[®]

Per le violazioni alle prescrizioni particolari nonché a quelle speciali, salvo sanzioni o pene speciali che fossero stabilite da altre Leggi o Regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica ed in particolare dall'art. 41 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967 n. 765 e dalla legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

-5. MAG 1980

Vico del Gargano,



IL SINDACO

Albo

COMUNE DI VICO DEL GARGANO

PROVINCIA DI FOGGIA

510
Pubblicato al 16.8.94 al 01.9.97
Prefetto
Vico del Gargano, li 02.9.94

Il Messo

CONCESSIONE EDILIZIA

Prot. n. 3194

Pratica n. 34

IL SINDACO

Vista la domanda a firma del signor/

C.F. _____ P. IVA _____



allegati alla predetta domanda.

Visto che la direzione dei lavori viene affidata all'ing/arch. ~~Luigi~~ Carlo Manicone ~~Francesco della Porta~~ che accetta;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Fabbricazione, approvati con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 5021 del 2 dicembre 1975;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 10 del 28 Gennaio 1977 e la legge 47/85.

Vista la legge Regionale N. 56 del 31-5-1980;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia comunale nella seduta del 10.9.1996 verbale n. 11;

Sentito il parere favorevole espresso dall'Ufficiale Sanitario ~~alla seduta della Commissione edilizia del~~ in data 10.9.1996 con nota n. 228;

dal Ministero per i Beni Culturali ed Amb.li
Visto il parere favorevole espresso ~~dal Ministero per i Beni Culturali ed Amb.li~~ del 29.4.1997 con nota n. 5370

Vista la delibera del C.C. n. 90 del 5-3-1980 che determina la spesa relativa agli oneri di urbanizzazione primarie e secondarie e del costo di costruzione ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge 28-1-1977 n. 10 e leggi regionali n. 6 del 12-2-1979 e n. 66 del 31-10-1979 e successive;

Visto che ~~l'impegnativa unitaria, irrevocabile in data~~ hanno versato ~~il richiedente~~ il richiedente al Comune la somma di lire 4.789.165

relativa alla spesa per le opere di urbanizzazione secondarie da versare alla data di stipula della medesima e la somma di lire _____ relativa al costo di costruzione, dovute ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge n. 10 del 28-1-1977 e leggi regionali n. 6 e 66/79, da versare come da schema di

convenzione in data _____ e, comunque entro i termini di validità della presente _____

Vista l'impegnativa unilaterale irrevocabile per l'assunzione di oneri urbanizzativi primarie e secondarie _____

in data _____ e Reg. il _____

Visto l'art. 6 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e leggi regionali n. 6 e 66/79.

CONCEDE

la presente concessione per la costruzione edilizia meglio precisata nella premessa a favore del signor _____

sotto le seguenti condizioni:

- La costruzione deve avvenire in conformità al progetto approvato i cui grafici si restituiscono firmati e che costituiscono parte integrante della presente concessione.

- Sono salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi.

- E' vietato il deposito di materiali sulle strade e piazze pubbliche.

- Il cantiere della costruzione deve restare chiuso ai lati, specialmente verso le strade e piazze comunali.

- E' fatto obbligo di apporsi, se necessaria, idonea segnaletica stradale a salvaguardia della pubblica incolumità.

- L'Amministrazione resta estranea a qualsiasi lite che possa sorgere con terzi e con enti in dipendenza della presente licenza e di eventuali danni nel corso ed a seguito dei lavori.

- Le opere in cemento armato devono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile di Foggia, prima del loro inizio, ai sensi dell'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.

- Nel cantiere, dal giorno di inizio delle opere a quello di ultimazione dei lavori, devono essere conservati gli atti relativi alla presente concessione edilizia nonché l'attestazione del Genio Civile di Foggia dell'avvenuto deposito per le opere in cemento armato.

- Prima dell'inizio dei lavori devono essere comunicate al Comune la data di effettivo inizio della costruzione, l'identità dell'imprenditore, ai fini delle responsabilità di cui all'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765. Tale denuncia dovrà essere controfirmata dal Direttore dei lavori.

- La presente concessione ha valore non superiore ad un anno. Scaduto il termine sopra indicato cessa la validità della concessione e dovrà essere richiesta nuova autorizzazione.

- La presente deve essere esibita a richiesta dei funzionari e degli agenti facultati per legge o incaricati da pubbliche autorità.

- L'Assuntore dei lavori, il Direttore dei lavori, l'Assistente di cantiere dovranno vigilare per la salvaguardia dell'incolumità dei lavoratori addetti alle opere e ne risponderanno a norma delle leggi e regolamenti che regolano la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

- Qualora, prima dell'inizio dei lavori od in corso d'opera, si ravvissasse la convenienza o la necessità di varianti, prima di iniziare l'esecuzione il titolare della concessione deve ottenere la specifica approvazione del progetto variante e nel frattempo sospendere i lavori.

- Nel cantiere edile deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella decorosa, e sempre chiaramente leggibile, nella quale saranno indicati il nome e cognome del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa costruttrice, dell'assistente di cantiere.

-- E' fatto divieto di occupare, anche temporaneamente, il suolo pubblico senza l'autorizzazione del Sindaco, il quale può accordarla in seguito all'espletamento delle formalità richieste (domanda, indicazione del suolo da occupare, pagamento di apposito canone, deposito cauzionale per eventuali ripristini).

-- Ultimato il rustico e la copertura dell'edificio è comunque prima dell'esecuzione degli intonaci e delle rifiniture, il proprietario ne dovrà dare comunicazione al Sindaco. L'Ufficio Tecnico comunale provvederà ad accertare se i lavori eseguiti siano conformi al progetto approvato. Inoltre unitamente all'Ufficio Sanitario, constaterà, mediante verbale in triplice copia, la rispondenza della costruzione alle norme costruttive ed igieniche, con particolare riguardo agli impianti idrico, igienico-sanitario, meccanico, termico ed elettrico.

-- Eventuali interruzioni di lavori, per qualche causa, dovranno essere notificate al Sindaco entro le 24 ore.

-- Le costruzioni nuove o modificate non possono essere occupate da persone o cose, fino a quando non sia stato rilasciato il certificato di abitabilità.

-- Ultimati i lavori in tutte le loro rifiniture il Direttore dei lavori dovrà presentare al Comune la dichiarazione di regolare ultimazione dei lavori in conformità del progetto approvato, controfirmato dal proprietario, questi o il titolare della concessione edilizia dovrà richiedere al Comune la visita di controllo dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario, per il suddetto certificato di abitabilità.

-- Alla costruzione dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura di almeno un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

-- Bisogna chiedere, con domanda a parte diretta al Sindaco, il permesso di erigere eventuali recinzioni.

-- Bisogna chiedere, con domanda a parte al Comune, l'allacciamento della fogna interna del fabbricato alla fogna pubblica.

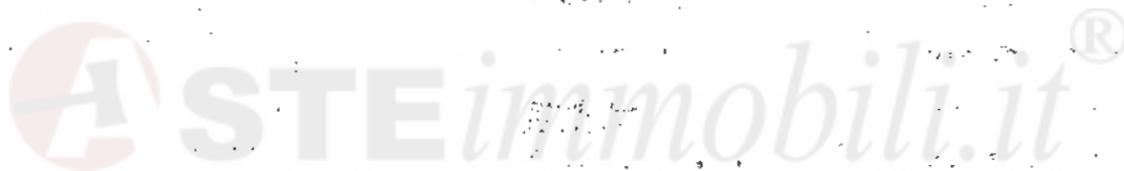
-- Prima della posa in opera del solaio di copertura dello scantinato o in mancanza di questo appena la muratura esterna raggiunga l'altezza di metri uno rispetto alla quota del piano di campagna dovrà essere richiesto apposito controllo da parte dell'Ufficio Tecnico in merito alla conformità della costruzione al progetto approvato.

-- La superficie catastale dichiarata ed accertata dovrà essere asservita con atto pubblico alla costruzione e trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Lucera, prima del rilascio della concessione edilizia.

-- Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di rilascio.

PRESCRIZIONI SPECIALI

- che siano osservate tutte le prescrizioni della L. 46/90 (sicurezza impianti);
- che siano osservate tutte le prescrizioni della L. 373/76 (contenimento consumo energetico per usi termici negli edifici);
- che siano osservate tutte le prescrizioni della L. 13/89 e successive modificazioni e integrazioni (superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche);
- l'inizio dei lavori è subordinato al deposito dei calcoli statici presso l'Ufficio del G. Civile di Foggia, ai sensi della L. 64/74 e L.R. 27/85.
- che la copertura venga adibita a scopo non abitativo e che la falda parta dalla superficie esterna del fabbricato senza salti di quota.

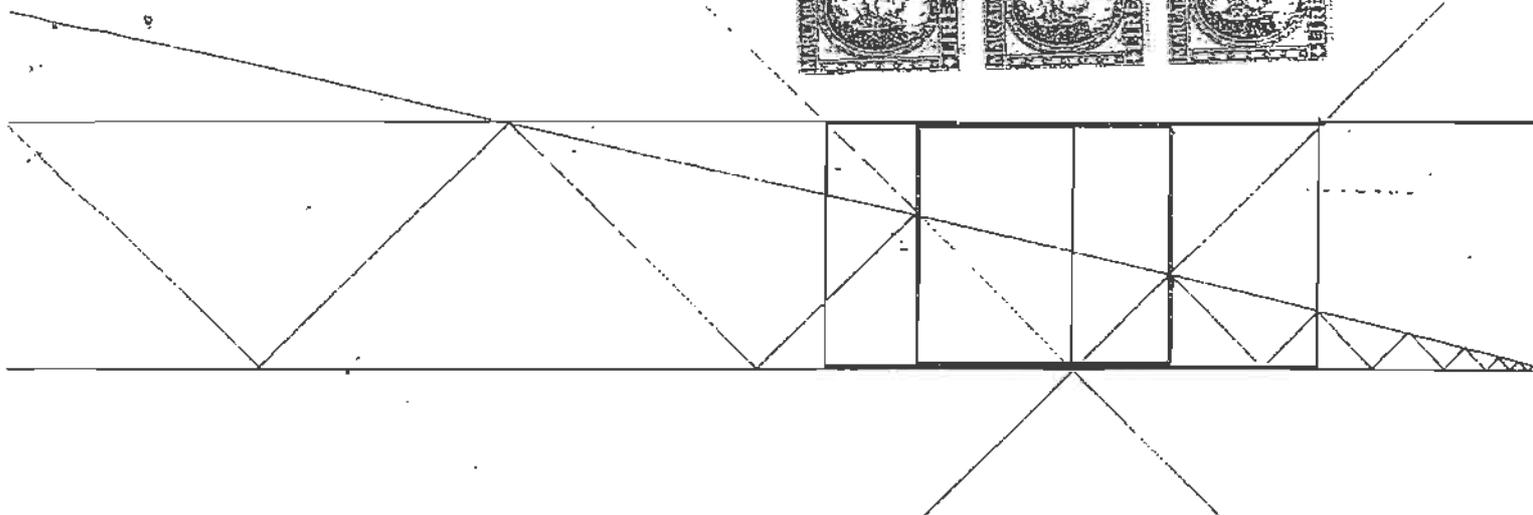
 ASTEimmobili.it[®]

Per le violazioni alle prescrizioni particolari nonché a quelle speciali, salvo sanzioni o pene speciali che fossero stabilite da altre Leggi o Regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica ed in particolare dall'art. 41 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967 n. 765, dalla legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e L. 47/85.

18 AGO. 1997

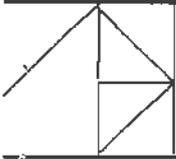
Vico del Gargano,

L'ASSESSORE DELEGATO
ALL'EDILIZIA
MASSESA DELEGATO



COMUNE L. VICO DEL GARGANO
FG.

ASTEimmobili.it®



STUDIO ARCHITETTURA
TECNICA - ARREDAMENTO

VIA GIAMBULLARI 8 ROMA
TEL. 06/7590571

PROGETTO DI UNA PALAZZINA PER CIVILE
ABITAZIONE DA REALIZZARSI IN QUESTO CO-
MUNE IN VIA DI M. S. ANGELO DI PROPRIETA'
DEL SIG. ANGELICCHIO FRANCESCO.

TAV. N°

IL PROPRIETARIO

IL PROGETTISTA

ARCH. BRUNO FIORAVANTI

AGGIORNAMENTI

DIRETTORE LAVORI

VISTO

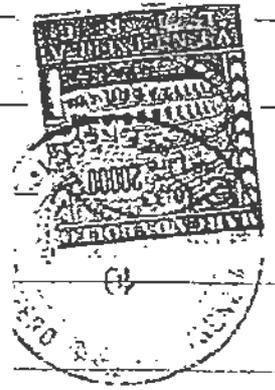


16 h.fo 3591

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA

pag. 25

Al sensi degli artt. 1571 e seguenti del Codice Civile e Legge 9 dicembre 1998, n.431.



L'unità immobiliare sita in Via G. no via Papa Giovanni XXIII n. 191 composta di,

n° 1 vani utili e di n° 2 accessori

PATTI E CONDIZIONI:

1) STATO DELL'IMMOBILE La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e

di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione riconoscendo che sono esenti da difetti che

possano influire sulla salute di chi vi abita. Si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dalla

parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque resterà a beneficio dell'im-

mobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.

2) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE Il conduttore dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà ad-

bita esclusivamente ad abitazione propria e dei componenti il nucleo familiare con lui residenti.

3) DURATA DELLA LOCAZIONE La durata della locazione viene fissata e stabilita ai sensi del n° 1 dell'art.2 della legge:

n° 431/1998, in quattro anni, con inizio dal 8.9.2002 Tale durata si prorogherà automaticamente per un eguale

periodo, salvo che il locatore, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale,

manifesti al conduttore la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art.

3 della legge n. 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo.

4) **RECESSO ANTICIPATO** La parte conduttrice ha/non ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata a/r.

5) **CORRISPETTIVO** Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di Lire/Euro 181 00 mensili da pagare anticipatamente in contanti nel domicilio della parte locatrice ovvero a mezzo

6) **AGGIORNAMENTO ISTAT** Il canone così come contrattualmente stabilito sarà annualmente aggiornato, automaticamente e senza bisogno di espressa richiesta, con la variazione, accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nei dodici mesi precedenti nella misura del 75 %

7) **ONERI ACCESSORI** Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978 nonché, per patto espresso, il compenso dell'amministratore dello stabile e l'importo della polizza globale fabbricato. Il tutto nella misura del 100 % rispetto a quella risultante dai preventivi e rendiconti condominiali.

8) **MOROSITA'** Il mancato pagamento di una sola rata del canone salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge n. 392/1978 o degli oneri accessori per un importo pari a due mensilità del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto. Per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone sarà applicato un rateo di mora pari al 6% annuo.

9) **DEPOSITO CAUZIONALE** A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice ha corrisposto alla parte locatrice la somma di Lire/Euro _____ non imputabile in conto canoni (ovvero ha stipulato polizza fideiussoria n. _____) che verrà restituita al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti. Il deposito sarà/non sarà fruttifero di interessi legali.

10) **OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA** E' espressamente pattuito che, in caso di esecuzione dei lavori elencati nell'abrogato art. 23 della legge n.392/1978, il locatore potrà ottenere dal conduttore un adeguamento del canone in misura pari al tasso legale sul capitale impiegato. Tale aumento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene effettuata richiesta.

11) **MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA CASA LOCATA** La parte conduttrice è costituita custo-

de della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa è tenuta ad eseguire tutte

le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature

ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In esse rientrano, per patto espresso, quelle ineren-

ti le parti degli impianti igienico-sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immo-

bile locato, nonché le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico ed alle conseguenziali opere di ripristino non-

ché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non

sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a dare tempestiva comunicazione scritta alla parte loca-

trice medesima. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte

locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

12) DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO E' fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale, di

immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare del conduttore, di modificare l'uso convenuto o cede-

re il contratto.

13) REGOLAMENTO CONDOMINIALE La parte conduttrice è obbligata a rispettare e a far rispettare ai propri fami-

gliari e/o dipendenti, le norme del regolamento condominiale e quelle che venissero deliberate dall'assemblea del

condominio.

14) REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO Tale onere sarà ripartito tra le parti contraenti nelle seguen-

ti percentuali: *meta per ciascuno.*

15) VISITA DELL'IMMOBILE La parte locatrice potrà, anche a mezzo di persone delegate, visitare almeno una volta

l'anno concordando l'accesso con il conduttore previa comunicazione scritta. Il conduttore si impegna inoltre, in caso

di vendita dell'immobile o fine locazione, a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte degli eventuali acqui-

renti o subentranti nella locazione, una volta alla settimana per due ore consecutive, tra le 16 e le 18.

16) ESONERO DA RESPONSABILITA' La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni

responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo dei dipendenti della parte

locatrice, compreso il portiere o terzi in genere.

17) ELEZIONE DI DOMICILIO A tutti gli effetti del presente contratto ed anche per la notifica di eventuali atti giudiziari

la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato e presso la casa del Comune in cui è situato l'immobile.

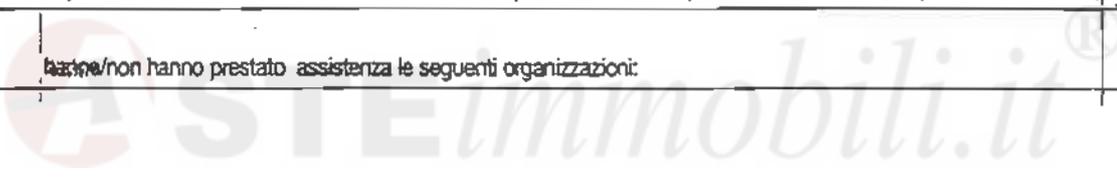
18) **AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI** La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

19) **RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE** Per quanto non previsto le parti richiamano espressamente le norme del codice civile e quelle delle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

20) **RISOLUZIONE** In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà *ipso jure* con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.

Registralo a

21) **ASSISTENZA DELLE ORGANIZZAZIONI** Le parti si danno reciprocamente atto che, al presente contratto, hanno/non hanno prestato assistenza le seguenti organizzazioni:



Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente le clausole dai n°1 al n° che sono state rilette.

11 SET 2009
52.00
DIRETTORE

DIRETTORE REGG
Luigi (ricarico)
[Signature]