

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 3

Gli immobili inclusi nel lotto n. 3, sono costituiti da: ***piena proprietà immobiliare di "1) appartamento per civile abitazione sito in Apricena (FG), via ===== n. 4, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 693 sub. 4, cat. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani - Rendita Catastale € 302,13 – ubicazione catastale, via ===== n. 4, P.1°e 2) locale adibito a garage sito in Apricena (FG), via ===== n. 6, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 693 sub. 5, cat. A/6, classe 4, consistenza 2 vani - Rendita Catastale € 123,95 – ubicazione catastale, via ===== n. 6, P.T."***

I confini dei due beni sono a Nord con via =====, a Est con proprietà Scamazza, a Ovest con proprietà =====, salvo altri.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento a piano primo, è ubicato in un fabbricato di maggior consistenza di vecchia costruzione, e risulta allo stato attuale in uno stato di abbandono.

L'accesso avviene da portoncino a piano terra su via ===== n. 4 da cui, tramite una scalinata indipendente, si accede a piano primo dove è ubicato l'appartamento. In particolare vi è un disimpegno da cui si accede ai diversi vani formati da n. 2 wc, e da n. 3 camere. La cucina è dotata di balcone con affaccio su via =====, mentre la camera da letto matrimoniale è dotata di un balconcino con affaccio su cortile interno.

Dal vano adibito a Wc sul lato prospiciente via =====, si accede (tramite una scalinata al grezzo) al vano tecnico di sottotetto completamente abbandonato e al rustico.

I vani risultano ben illuminati da finestre e porte balconi. Gli impianti pur se esistenti, non sono dotati di certificazione alla normativa vigente e comunque necessitano di revisione generale.

Il pavimento è misto, in parte del tipo commerciale in cemento a scaglie di marmo, in parte in pietra naturale, in parte in ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile e sono allo stato finito anche se in condizioni scarse.

La struttura portante del fabbricato di maggior consistenza, è in muratura con elementi portanti verticali costituiti da setti murari, mentre gli orizzontamenti sono rappresentati in parte da solai piani e in parte da solaio a volte.

Le rifiniture possono essere in genere essere considerate scarse e con necessità di un loro rifacimento.

L'altezza interna netta di interpiano è di circa mt 2,94 per la parte costituita da solai piani e di mt 4,40 per la parte costituita da solai a volte.

Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, di ogni vano indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

LOTTO N.3: Appartamento F. 39, p.IIIa 693 sub. 4

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
PIANO PRIMO				
Vano scala + Wc	12,40	15,00	1,00	15,00
Cucina	19,49	22,25	1,00	22,25
Dis. 1	11,85	14,00	1,00	14,00
Dis. 2	7,54	9,39	1,00	9,39
Wc	3,73	5,50	1,00	5,50
Letto M.	24,40	27,45	1,00	27,45
Camera	11,82	13,34	1,00	13,34
Balcone		2,01	0,40	0,80
Totale	mq 91,23	mq 108,94		mq 107,73

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono scarse sia per quanto riguarda la situazione interna che esterna inerente la facciata sulla strada pubblica.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE A PIANO TERRA

Il locale a piano terra inserito nel lotto n. 3, è ubicato in un fabbricato di maggior consistenza di vecchia costruzione, e risulta sottostante all'appartamento di cui sopra.

L'accesso avviene sia tramite serranda in acciaio da via ===== civico n. 6 e sia da una porta interna dall'androne di piano terra dell'appartamento inserito nel lotto n. 5 che dovrà essere chiusa a seguito della eventuale vendita separata dei due lotti.

Il locale ha forma rettangolare ed è dotato anche di piccolo wc.

L'impianto elettrico pur se esistente e funzionante, non è dotato di certificazione alla normativa vigente.

Il pavimento è in ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile e sono allo stato finito.

La struttura portante del fabbricato di maggior consistenza, è in muratura con elementi portanti verticali costituiti da setti murari. Il solaio del locale è orizzontale, formato da profilati di acciaio e voltine di mattoni.

Le rifiniture possono essere in genere essere considerate sufficienti in base alla destinazione d'uso del locale il quale viene utilizzato come garage – deposito dagli intestatari.

L'altezza interna netta di interpiano è di circa mt 4,80.

Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, di ogni vano indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa. In questo caso si considera un vano unico.

LOTTO N.3: Locale a Piano Terra F. 39, p.IIa 693 sub. 5

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
------------------------------	-------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------------------------------

PIANO TERRA

Locale	66,92	73,75	1,00	73,75
Totale	<i>mq 66,92</i>	<i>mq 73,75</i>		<i>mq 73,75</i>

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono sufficienti sia per quanto riguarda la situazione interna che esterna inerente la facciata sulla strada pubblica.

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella rintracciata dal sottoscritto CTU, non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni se non quelli già indicati in precedenza e riportati di seguito:

A. ISCRIZIONI

- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Lucera il 30/01/2007 al n. 994 R.G. e n. 144 R.P. a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.p.A. per € 230.000 a garanzia di mutuo di € 135.000.
- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca giudiziale derivante da garanzia di un credito capitale di € 95.906,99 iscritta a Lucera il 30/06/2010 al n. 5308 R.G. e n. 712 R.P. a favore di Mercantile Leasing S.p.A., in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucera del 16/09/2009 rep. 170/2009.

B. TRASCRIZIONI

- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 19/08/2011 rep. 656/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 16/11/2011 ai n. 9561 R.G. e n. 7352 R.P. a favore del creditore precedente.
- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 29/11/2011 rep. 869/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Lucera in data 03/01/2012 ai n. 54 R.G. e n. 52 R.P. a favore di RELEASE S.p.A..

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, saranno ovviamente cancellati al momento dalla procedura stessa con la vendita dell'immobile relativamente.

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta per ogni punto, la risposta:

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;*

Non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.

- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

Da quanto rintracciato, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

Da quanto a conoscenza, non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

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

Da quanto a conoscenza del sottoscritto CTU, non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale che gravano sul bene se non quelli già descritti ai punti precedenti.

- *Esistenza di un usufrutto;*

L'immobile non è gravato da usufrutto.

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 iscrizioni a carico delle parti debentrici aventi ad oggetto l'immobile pignorato se non quelle sopra elencate a favore dei creditori che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quelle sopra elencate e a favore dei creditori, che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- eventuali difformità urbanistico – edilizie;

non vi sono difformità urbanistico – edilizie sugli immobili pignorati.

- difformità catastali;

Vi sono delle piccole difformità catastali inerente principalmente la ubicazione di tramezzature interne non riportate sulla planimetria che risulta quella ancora dell'impianto (1940). Il sottoscritto non ha ritenuto di dover aggravare di ulteriori costi la procedura con l'aggiornamento della piantina catastale in quanto comunque i beni sono ben determinati.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

non esistono spese di gestione condominiale.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Da quanto a conoscenza, non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute che interessano parti comuni.

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

Da quanto a conoscenza del sottoscritto, non esistono delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni.

- eventuali cause in corso;

Da quanto a conoscenza del sottoscritto, non esistono cause in corso.

STIMA DEL BENE LOTTO N. 3

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili inseriti nel lotto n. 3, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso attuale dei beni pignorati, il loro posizionamento nel contesto del Comune di Apricena, oltre ovviamente allo stato di conservazione del bene sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne e dalla attuale richiesta di mercato di immobili simili.

In particolare, come detto già in precedenza, i beni pignorati inseriti nel lotto n. 3, sono rappresentati da:

LOTTO N. 3: piena proprietà immobiliare di "1) appartamento per civile abitazione sito in Apricena (FG), via ===== n. 4, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.lla 693 sub. 4, cat. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani - Rendita Catastale € 302,13 – ubicazione catastale, via ===== n. 4, P.1° e 2) locale adibito a garage sito in Apricena (FG), via ===== n. 6, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.lla 693 sub. 5, cat. A/6, classe 4, consistenza 2 vani - Rendita Catastale € 123,95 – ubicazione catastale, via ===== n. 6, P.T."

La stima dei beni oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti elencati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, caratterizzato da una medio bassa richiesta di immobili di tali caratteristiche, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di

beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base alla ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dalla attuale richiesta di mercato, da un minimo di 600 €/mq, a un massimo di 900 €/mq.

Pertanto tenuto conto della ubicazione effettiva dei beni oggetto di stima (zona centrale del Comune di Apricena), nonché della situazione generale di manutenzione dei beni stessi, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale di €/mq 700,00 (Euro settecento/00) per l'appartamento di piano primo e di €/mq 800,00 (Euro ottocento/00) per il locale di piano terra.

Il valore venale dei beni pignorati inclusi nel lotto N. 3, risulta quindi:

mq 107,73 x €/mq 700,00 = € **75.411,00** - per l'appartamento a P.1°

mq 73,75 x €/mq 800,00 = € **59.000,00** - per il locale a P.T.

Valore venale del lotto n. 3:

€ 75.411,00 + 59.000,00 = € **134.411,00**

VALORE VENALE DEL LOTTO N. 3: € 134.411,00

(euro centotrentaquattromilaquattrocentoundici/00).

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N.3: € 134.400,00

(Euro Centotrentaquattromilaquattrocento/00)

Data, _____

IL PERITO

(Dott. Ing. Michele FESTA)