

# **TRIBUNALE CIVILE di LUCERA**

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

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

**Allegato “B” – Relazione di stima Lotto 2**

**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. 6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	pag. 6
4.1. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....	pag. 6
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	pag. 6
5. VALUTAZIONE .....	pag. 8
5.1. Procedimento di stima.....	pag. 8
5.2. Fonti di informazione.....	pag. 9
5.3. I criteri di stima.....	pag. 9
5.4. Valore del bene.....	pag.10
ELENCO ALLEGATI.....	pag.12

## Relazione di stima

### Lotto 2

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

**Quota pari a 3/8** della U.I. sita in Torremaggiore (FG) specificatamente:

Magazzino e locale deposito al piano terra sito nel Comune di Torremaggiore alla c.da Ferrante riportata al N.C.E.U. al foglio 59 p.lla 437 sub.1 (v. *allegato "B"*), con accesso da portico, sviluppante 151 mq di superficie netta coperta e 175 di superficie lorda coperta, 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. Il magazzino/deposito è censito in catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) al F.59 p.lla 437 sub.1 (v. *allegato "B/b"*) - Categoria C/2 – classe 1 – consistenza 156 m<sup>2</sup> – rendita €394,78 - Indirizzo: Contrada Ferrante n.KM.0,5 piano T - Utilità Comuni: Foglio 59 p.lla 437 sub.5 - Ditta: (...omissis....) "Enfiteusi per 3/8"; (...omissis....) "Enfiteusi per 2/8"; debitore "Enfiteusi per 3/8"; Comune di Torremaggiore per "Diritto del concedente per 1/1".

## 2. DESCRIZIONE ANALITICA

Al fine di una migliore descrizione dei luoghi, lo scrivente redigeva elaborati grafici (v. allegato "B/c") e fotografici (v. allegato "B/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 **terra** del fabbricato innanzi descritto.

Il detto bene, utilizzato, almeno fino al momento del sopralluogo, dal debitore, ha un accesso esclusivo tramite porta in ferro, previo passaggio tramite un portico comune. Il magazzino/deposito sviluppa un totale complessivo di 151 mq di superficie netta coperta e 175 mq di superficie lorda, complessivamente in

discreto stato di conservazione e manutenzione. Inoltre è presente un soppalco avente la superficie pari a circa 25 mq e un'altezza dal piano pari a circa 2,45 mt.

Il locale ha un'altezza utile pari a 4,00 mt.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di illuminazione. Allo scrivente non venivano esibite le dichiarazioni di conformità, né gli è stato possibile reperirle.

<b>DESCRIZIONE ANALITICA – Magazzino al Piano terra</b>		
<b>Generali</b>	tipologia del bene	<b>Magazzino/deposito</b>
	altezza interna utile	<b>m. 4,00</b>
	composizione interna	<b>Unico ambiente, con piccolo soppalco interno</b>
	composizione esterna	<b>Accesso da esterno, tramite un portico comune.</b>
<b>Specifici</b>	<b>superficie netta</b>	
	Unico ambiente	<b>mq 151,00</b>
	Sup. lorda complessiva	<b>mq 175,00</b>
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	<b>ambienti interni 1,00</b>
<b>caratteristiche strutturali del bene</b>	tipo di fondazioni	<b>Fondazioni continue</b>
	Solai	<b>In laterocemento</b>
	Copertura	<b>copertura a falde inclinate con tegole</b>
	pareti esterne dell'edificio	<b>In muratura portante</b>
<b>caratteristiche interne di ciascun immobile</b>	infissi esterni	<b>ferro</b>
	Tramezzature interne	<b>Laterizio forati sp. Cm 10</b>
	pavimentazione	<b>Cemento/commerciale</b>
	Porte d'ingresso	<b>ferro</b>
	Impianto elettrico	<b>Sottotraccia</b>

### 3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In sede di sopralluogo si appurava che l'immobile era in possesso del debitore.

### 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.la 437 sub.1 (per la quota parte pari a 3/8) 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 TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI

- L'immobile identificato al foglio 59 p.lla 437 sub.1 (per la quota parte pari a 3/8) 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 437/1 F.59 (deposito al piano terra) non vi è rispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi, con riferimento alla mancanza di una finestra, alla presenza di un soppalco e alla presenza di portico antistante l'accesso a tale deposito;

---

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 del deposito/magazzino (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. Il parametro di base per la valutazione dell'area di pertinenza dell'abitazione è assunto con riferimento ad ideali beni di paragone, 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 il magazzino/deposito era normalmente utilizzato per lo scopo cui è stato realizzato; lo stato di manutenzione generale del magazzino può considerarsi discreto.

- *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 0,70.**

#### 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
Deposito/magazzino	€/mq 600,00

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.

#### **LOTTO 2**

- ⇒ Superficie lorda coperta deposito: 175 mq
- ⇒ Superficie commerciale:  $S_c = 175$  mq

**tabella riepilogativa dei valori di mercato**

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore totale
Deposito/magazzino	mq 175,00	€/mq 600,00	€ 105.000,00
<b>Valore totale di mercato</b>			<b>€ 105.000,00</b>

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

A tale valore di mercato dovrà essere applicato il coefficiente correttivo pari a 0,70 (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 del deposito/magazzino è pertanto il seguente:

$$\begin{aligned}\text{Valore del magazzino/deposito} &= (\text{Valore di Mercato} \times 0,70) - \text{€1.000,00} = \\ &= (\text{€105.000,00} \times 0,70) - \text{€1.000,00} = \text{€72.500,00}\end{aligned}$$

Trattandosi di quota indivisa, la valutazione della sola quota di proprietà del debitore, pari a 3/8 dell'intero, è pari a:

$$\underline{\text{VALORE DELLA SOLA QUOTA (3/8)} = \text{€ 72.500,00} \times 3/8 = \text{€ 27.187,50} ;$$

Il Prezzo a base d'asta del LOTTO 2 è quindi pari a:

<p><b>Prezzo a base d'asta €27.187,50</b> <b>(diconsi Euro ventisettemilacentottantasette/50)</b></p>
---

## ELENCO ALLEGATI

- B/a - Rilievo fotografico:** n.5 foto.
- B/b - Documentazione catastale:** 1) Visura F.59 Fabbricati Torremaggiore p.lla 437 sub.1; 2) Stralcio catastale F.59 Torremaggiore; 3) Planimetria catastale F.59 Fabbricati Torremaggiore p.lla 437 sub.1.
- B/c - Rilievo planimetrico** Planimetria piano terra – Immobile identificato al F.59 p.lla 437/1

---

In fede

Lucera, 05 marzo 2012

L'Esperto  
Ing. Michele DEL MASTRO