ING. FRANCESCO PAOLO PADALINO
STUDIO: 71122 FOGGIA – VIALE FRANCIA, 30 SC. A ☎/🖷 0881.205120 – 📱 328.4118631
DOMICILIO FISCALE: 71036 LUCERA (FG) – VIA INDIPENDENZA, 26 ☎/🖷 0881.546423
EMAIL: ING.PADALINO@LIBERO.IT - *PEC: FRANCESCOPAOLO.PADALINO@INGPEC.EU*

TRIBUNALE DI FOGGIA
ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DI LUCERA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. **224/2012** R.G.

promossa da: **BPM**

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2

INDICE

- *1. **RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2**:* *pag. 2*
  - *1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:* *pag. 2*
  - *1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO:* *pag. 4*
    - *1.2.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE "A":* *pag. 4*
    - *1.2.2 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE "B":* *pag. 9*
  - *1.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI:* *pag. 11*
  - *1.4 STATO DI POSSESSO:* *pag. 11*
  - *1.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:* *pag. 11*
    - *1.5.1 VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:* *pag. 11*
    - *1.5.2 VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:* *pag. 12*
    - *1.5.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:* *pag. 16*
  - *1.6 VALUTAZIONE DEL LOTTO:* *pag. 17*
  - *1.7 IPOTESI DI VENDITA:* *pag. 20*
- ***ALLEGATI:*** *pag. 21*

ING. FRANCESCO PAOLO PADALINO
STUDIO: 71122 FOGGIA – VIALE FRANCIA, 30 SC. A ☎/🖷 0881.205120 – 📱 328.4118631
DOMICILIO FISCALE: 71036 LUCERA (FG) – VIA INDIPENDENZA, 26 ☎/🖷 0881.546423
EMAIL: ING.PADALINO@LIBERO.IT - PEC: FRANCESCOPAOLO.PADALINO@INGPEC.EU

TRIBUNALE DI FOGGIA
ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DI LUCERA

ILL.MA DOTT.SSA FILOMENA MARI, G.E.

^^^^^^

PROCEDURA ESECUTIVA N. 224/2012 **R.E.**

Promossa da BPM

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO 2

1. RELAZIONE DI STIMA - LOTTO 2

1.1 – Identificazione dei beni oggetto di stima

Il lotto si compone di n. 2 immobili, così come, di seguito, sinteticamente, descritti:

IMMOBILE "A": *Appartamento per civile abitazione, con ingresso dal civico n. 79 di Via Carso, distribuito su due livelli (piano primo e secondo con terrazzo a livello), costituito da: cucina, sala, camere da letto, e vano bagno, in primo piano, oltre a lavanderia, con terrazzo a livello di circa 32*

m^2, in secondo piano; per una superficie commerciale complessiva dell'unità abitativa pari a circa 96 m^2.

IMMOBILE "B": *Autorimessa in piano terra, con ingresso carrabile dal civico n. 81, di Via Carso, caratterizzata da una superficie netta pari a circa 32 m^2, di altezza interna pari a circa 4,10 m, oltre a vano bagno e cantina interrata di superficie netta pari a circa 15m^2, con accesso dal civico n. 79; locali, questi, accessibili, direttamente, anche dall'autorimessa, attraverso una porta interna di collegamento tra i due terranei.*

1.2 Descrizione degli Immobili costituenti il Lotto

1.2.1 Descrizione analitica dell'appartamento (Immobile A)

L'immobile, in osservazione, è un appartamento, per civile abitazione, posto ai piani 1°-2°, di una palazzina indipendente edificata tra il 1957 e il 1964. Il manufatto edilizio si erge per due piani fuori terra, e presenta una struttura in elevazione in muratura portante, con orizzontamenti in latero-cemento, pareti divisorie interne in laterizio, e copertura a lastrico solare.

La facciata prospettica del fabbricato è intonacata a civile, e tinteggiata.

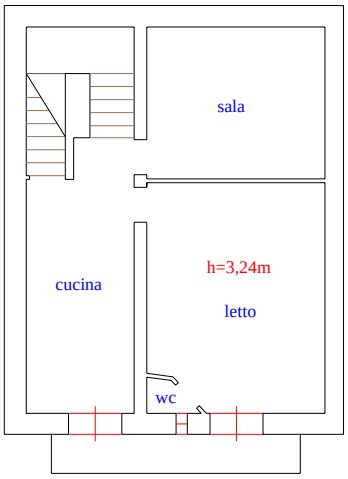
L'unità abitativa, oggetto d'apprezzamento, si colloca ai piani primo e secondo, cui si accede, direttamente dal vano scala interno (sprovvisto di ascensore), in corrispondenza del civico 79.

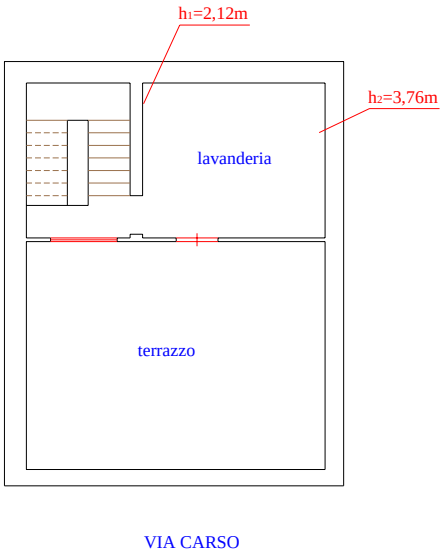
Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto, pertanto, si deve convenire che, in carenza di elementi specifici e comunque significativi, l'organismo edilizio pignorato risulta

esente da vizi o problemi statici, per cui lo stesso risulta idoneo all'uso e alla destinazione per cui è stato costruito.

Apprezzamenti generali dell'unità abitativa

L'appartamento si sviluppa su due livelli: al piano primo, trovano collocazione la *cucina, la camera da letto, il vano bagno e la sala, mentre,* al piano secondo, *la lavanderia con terrazzo a livello di superficie pari a circa 32 m*^{2}.





L'immobile affaccia solo su via Carso, da cui riceve accesso in corrispondenza del civico n. 79, mentre, sui rimanenti lati, confina con altri immobili.

Gli ambienti interni, ispezionati, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in riquadri di marmette di cemento per gli ambienti interni;
- pareti d'ambito intonacate al civile e tinteggiate (ad eccezione del vano bagno e della cucina, ove risultano parzialmente piastrellate);

▪ porte interne in legno; portone esterno in legno, rivestito, esternamente, in ferro;

▪ bagno rivestito con piastrelle di ceramica e pavimentato con riquadri di marmette di cemento, munito dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, e tazza,

▪ cucina rivestita con piastrelle di ceramica;

▪ finestre in ferro, con specchiature in vetro;

▪ tapparelle in PVC;

▪ balconi rivestiti con riquadri di graniglia di cemento;

▪ ringhiere del balcone in ferro;

▪ davanzali delle finestre e soglie in marmo;

▪ scale in marmo, con pareti, del vano scala, intonacate e tinteggiate, corrimano in PVC, e ringhiere in ferro;

▪ altezze interne: hi=3,24 mt per il piano primo, e hi variabile da 2,12mt a 3,76mt per il piano secondo;

▪ solai in latero-cemento, intonacati al civile e tinteggiati;

L'alloggio è inoltre munito dei seguenti impianti:

▪ impianto idrico, allacciato all'AQP, con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di scaldino;

▪ impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;

▪ impianto TV;

▪ impianto elettrico (antecedente alla normativa di cui al DM n. 37 del 22 gennaio 2008);

▪ impianto termico di riscaldamento, realizzato solo al piano primo mediante una stufa a legna, con un solo elemento di scambio.

Come si evince dalla planimetria allegata, l'unità immobiliare è munita di idonee aperture di aerazione, che consentono un discreto illuminamento degli ambienti nelle ore diurne, e di dimensioni sufficienti ad assicurare il necessario ricambio d'aria degli ambienti.

Stato d'uso dell'unità abitativa

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Gli impianti (elettrico ed idrico-fognario) a dotazione del fabbricato, risalenti all'epoca dell'originaria installazione, non sono stati mai oggetto di interventi di ristrutturazione, per cui, i medesimi risultano meritevoli di interventi di ammodernamento ed adeguamento alle normative vigenti. Si rendono inoltre necessari interventi di manutenzione sulla facciata esterne del fabbricato e all'interno del locale lavanderia in piano secondo.

Superficie Commerciale Immobile "A"

Dalla computazione dei dati metrici rinvenienti dalla disamina dell'elaborato planimetrico, prodotto in allegato, si apprende che l'unità immobiliare presenta la seguente superficie commerciale:

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.1)	*56,60 m^2*	*1,00*	*56,60 m^2*
Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.2)	*21,90 m^2*	*1,00*	*21,90 m^2*
Muri Perimetrali interni	*10,60 m^2*	*0,50*	*5,30 m^2*

Balconi	*4,50 m²*	*0,33*	*1,48 m²*
Terrazzo	*31,46 m²*	*0,33*	*10,38 m²*
Totale superficie commerciale (Immobile A)			95,66 m2 in cifra tonda 96m²

(La scelta dei coefficienti è stata effettuata modulando i valori tabellati dei "Manuali di Estimo" con le caratteristiche intrinseche dell'immobile)

Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento

Per quel che attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ed alla loro influenza sul valore di mercato del bene, può farsi riferimento, direttamente, al sottostante quadro sinottico:

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
Vetustà	*circa 50 anni*	*0,90 (rispetto all'usato medio di zona)*
Struttura	*Muratura*	*0,95 (rispetto all'usato medio di zona)*
Ubicazione	*Piano Primo/Secondo (senza ascensore)*	*0,90*
Conservazione e Manutenzione (Strutture, finiture, impianti, ecc.)	*Mediocre*	*0,85 (rispetto all'usato medio di zona)*
Funzionalità	*Provvisto di posto auto*	*1,00*
Finiture	*Mediocri*	*0,95*
Impianto riscaldamento	*sprovvisto*	*0,95*
Zona	*Centrale*	*1,00 (rispetto alla zona presa come riferimento)*
Esposizione	*Su n. 1 lato*	*1,00*

Superficie	*Medie dimensioni (>70 m^2)*	*1,00*

(cfr. Bibliografia in allegato)

(Coefficiente di deprezzamento totale)$_{Immobile}$: 0,59 *(dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)*

Si precisa che la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati ***usati*** *in stato conservativo normale (riferito a quello più frequente in zona*), ubicati nel medesimo comparto urbanistico del Comune di Torremaggiore (zona centrale – Via La Malfa/Viale A. Moro/Via Savonarola/L.go Loreto).

1.2.2 Descrizione analitica del Piano terra (Immobile B)

L'immobile, in osservazione, si colloca al piano terra della precedente palazzina, e si compone di:

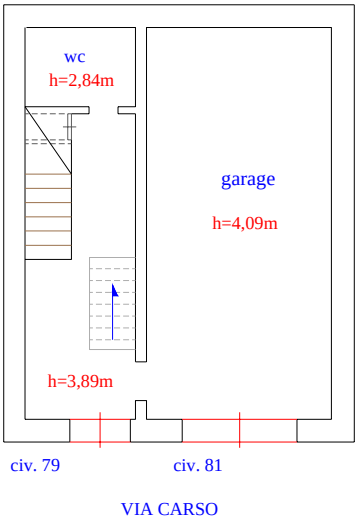
- un'autorimessa, con accesso carrabile dal piano terra di cui al civico 81,

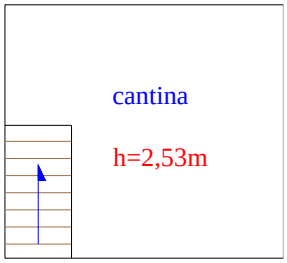
-e di: un locale per i servizi igienici e una cantina interrata, con accesso dal vano scala di cui al civico 79.

L'autorimessa si sviluppa su una superficie netta di circa 32mq, ed è costituita da un unico ambiente a pianta rettangolare. Gli ambienti interni risultano pavimentati con cemento, mentre, le pareti sono intonacate al civile. Il locale è munito di impianto elettrico e l'altezza interna all'intradosso del solaio è pari a circa 4,10 mt.

Per quel che attiene al locale WC, invece, si rileva una pavimentazione in ceramica e un rivestimento (a circa metà altezza) con

riquadri di ceramica; il detto locale risulta munito dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, bidet e tazza.





Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione.

La cantina interrata, invece, ha uno sviluppo planimetrico rettangolare per una superficie netta di circa 15m^2; gli ambienti interni risultano privi di rifiniture, mentre l'altezza interna è pari a circa 2,53 mt.

Superficie Commerciale "Immobile B"

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Autorimessa	*39,00 m^2*	*1,00*	*39,00 m^2*
Locale WC	*4,24 m^2*	*1,00*	*4,24 m^2*
Cantina interrata	*15,00 m^2*	*0,40*	*6,00 m^2*
Totale superficie commerciale (Immobile B)			49,24 m^2 in cifra tonda 49m^2

(La scelta dei coefficienti è stata effettuata modulando i valori tabellati dei "Manuali di Estimo" con le caratteristiche intrinseche dell'immobile)

1.3 Dotazioni Condominiali

Da quanto potuto appurare, gli immobili del debitore risultano di tipo indipendente, e non presentano alcuna dotazione condominiale.

1.4 Stato di Possesso

Da informazioni raccolte in sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto apprendere che gli immobili pignorati (*immobile A*, ed *immobile B*), risultano, allo stato, occupati dal debitore.

1.5 Vincoli ed Oneri giuridici gravanti sul bene

1.5.1 Vincoli che resteranno a carico dell'Acquirente

Con riferimento dall'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro *il debitore*, in ordine agli immobili pignorati, costituente il lotto 2, è possibile segnalare quanto segue:

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:	**Negativo**
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:	**Negativo**
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:	**Negativo**
Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:	**Negativo**

1.5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della Procedura

Con riferimento all'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro il *debitore*, in ordine agli immobili pignorati (p.lle 5540 sub.1-2-3 del foglio 94 – ex p.lle 48 sub. 2-3-4 del foglio 52), è possibile segnalare quanto segue:

Iscrizioni

1- Nota d'iscrizione del 05/04/1995 *di cui al reg. part. 293 e reg. gen. 2282: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, a rogito del notaio dott. Enrico Cassano, rep. n. 200935 del 04/04/1995 (per £ 100.000.000 di cui £ 50.000.000 per capitale - durata anni 5).*

a favore		Contro	
Soggetti	*Quota/diritti*	*Soggetti*	*Quota/diritti*
BPM	1/1 su proprietà	Debitore	1/1 su proprietà
Immobili: **Lotto 2**			

2- Nota d'iscrizione del 22/03/2002 *di cui al reg. part. 280 e reg. gen. 2440: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, a rogito del notaio dott. Lorenzo Cassano rep. n. 107578 del 07/03/2002 (per € 46.000,00 di cui € 23.000,00 per capitale - durata anni 5).*

a favore		Contro	
Soggetti	*Quota/diritti*	*Soggetti*	*Quota/diritti*
BPM	1/1 su proprietà	Debitore	1/1 su proprietà
Immobili: **Lotto 2**			

3- Nota d'iscrizione del 22/12/2005 *di cui al reg. part. 1781 e reg. gen. 10576: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, a rogito del notaio dott. Lorenzo Cassano rep. n. 132457/31452 del 14/12/2005 (per € 42.000,00 di cui € 28.000,00 per capitale - durata anni 4 e mesi 6).*

a favore		Contro	
Soggetti	*Quota/diritti*	*Soggetti*	*Quota/diritti*
BPM	1/1 su proprietà	Debitore	1/1 su proprietà
Immobili: **Lotto 2**			

4- Nota di iscrizione del 23/04/2009 *di cui al reg. part. 779 e reg. gen. 3950: Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 dell'Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia del 17/04/2009 n. rep. 46011/2009 (per € 80.575,70 di cui € 40.287,85 per capitale).*

a favore		Contro	
Soggetti	*Quota/diritti*	*Soggetti*	*Quota/diritti*
EQUITALIA FOGGIA SPA	1/1 su proprietà	Debitore	1/1 su proprietà
Immobili: **Lotto 2**			

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1- Nota di trascrizione del 18/01/2013 *di cui al reg. part. 365 e reg. gen. 468: Pignoramento immobiliare per atto giudiziario del Tribunale di Lucera del 21/11/2012 n. rep. 1383/2012.*

a favore		Contro	
Soggetti	*Quota/diritti*	*Soggetti*	*Quota/diritti*
BPM	1/1 su proprietà	Debitore	1/1 su proprietà
Immobili: **Lotto 2**			

Pignoramento trascritto per la somma di € 15.054,29.

Difformità Urbanistico-catastali

Per i tre immobili (due in piano terra ed uno in piano primo/secondo) costituenti il lotto 2, da quanto potuto appurare attraverso la consultazione degli archivi telematici degli atti catastali, risulta depositata n. 1 sola planimetria, attribuita all'immobile di cui al sub. 3 della p.lla 5540 del foglio 94 (planimetria, che, tra l'altro, risulta sicuramente appartenente ad altro immobile, ed erroneamente associata all'unità immobiliare di cui ai piano 1°-2°, così come è dato desumere dalla semplice visione dell'elaborato che, invece, riporta un "piano terra risalente al 1940"); alcuna planimetria risulta invece per gli altri due immobili, così come emerge dal rapporto di stampa generato dal sistema di consultazione del Sister, in riscontro alla richiesta avanzata dallo scrivente, volta all'acquisizione delle planimetrie catastali dei tre immobili [*cfr. allegato n. 7*].

La regolarizzazione di siffatta situazione (sia in ordine alla rettifica della planimetria associata all'u.i. di cui al sub. 3 della p.lla 5540, e sia in riferimento alla produzione delle planimetrie catastali di cui ai sub. 1-2 della medesima particella) agli atti del N.C.E.U. comporta una spesa pari a circa ***€ 800,00*** (onnicomprensivi di spese tecniche e spese per la

registrazione catastale).

Con tale aggiornamento catastale, si andrà, anche, a rettificare l'effettiva categoria catastale dei due terranei, atteso che:

-l'immobile di cui al foglio 94, p.lla 5540 sub. 1, allo stato attuale, risulta un vano scala, con cantina e locale wc;

-l'immobile di cui al foglio 94, p.lla 5540 sub. 2, allo stato attuale, risulta un'autorimessa.

Difformità Urbanistico-edilizie

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con la situazione planimetrica rappresentata sugli elaborati progettuali (allegati al nulla osta per l'esecuzione di lavori edili, prot. n. 1588 del 24/12/1964), lo scrivente ha riscontrato quanto segue:

- *i locali terranei sono conformi a quanto riportato sugli elaborati progettuali, eccezion fatta per talune lievi variazioni interne, consistenti in una nuova ubicazione del vano bagno, e nell'allargamento dell'apertura di accesso al garage di cui al civico 81.*

- *gli ambienti di cui ai piani primo e secondo sono conformi a quanto riportato sugli elaborati progettuali, eccezion fatta per: lievi variazioni interne, consistenti nella mancata realizzazione di una finestra al 2° piano, e di un'apertura per il secondo accesso alla lavanderia.*

Tali interventi risultano eseguito in assenza di apposita ***D.I.A.*** (*ai sensi dell'art. 22 comma 3, lettera a, del D.P.R. 380/01*).

Allo stato attuale, la situazione dei luoghi, che non ha portato ad alcun incremento di superficie utile, e/o ad un aumento del carico urbanistico, è

sanabile mediante semplice *D.I.A. in Sanatoria* (*opere interne – ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001*), per la quale è richiesto un esborso economico pari a circa ***€ 1.500,00*** (comprensivi di spese tecniche e sanzione pecuniaria, pari a € 516,00).

Difformità Catastali

In ordine ai dati catastali dell'*Immobile costituente il Lotto,* si precisa che, non sussiste alcuna difformità rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento immobiliare:

- **foglio 94**, **p.lla 5540 sub. 1** per il primo terraneo (vano scala con cantina e locale wc);
- **foglio 94**, **p.lla 5540 sub. 2** per l'altro terraneo (autorimessa).
- **foglio 94**, **p.lla 5540 sub. 3** per l'u.i. in piano 1°-2°.

1.5.3 Altre Informazioni per l'Acquirente

Essendo la palazzina di tipo indipendente non sussiste alcun obbligo di tipo condominiale, per cui, in ordine alle altre spese, si può asserire quanto segue:

-*Spese condominiali ordinarie*:	**Negativo**
-*Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:*	**Negativo**
-*Spese condominiali scadute non pagate:*	**Negativo**
-*Cause pendenti* (fatta eccezione per la presente procedura):	**Negativo**

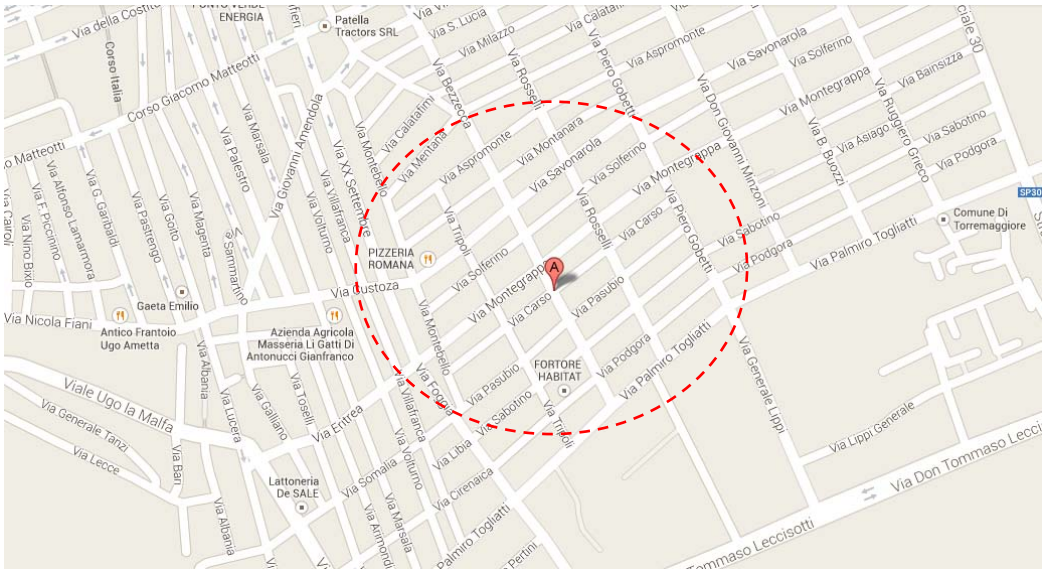
1.6 Valutazione del Lotto

Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello ***comparativo***, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento *"sintetico"*, consente di conoscere un ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Questo procedimento si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

1. determinazione tipologica del fabbricato da stimare;
2. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi ("*valore unitario ordinario*" in €/m^2);
3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del "*valore unitario reale*" (in €/m^2).

Una mirata indagine economica, dedotta dal coacervo di dati estimativi, mutuati da riviste specialistiche e bollettini immobiliari su siti informatici (*Agenzia del Territorio*), ancorché da indagini di mercato, espletate sul territorio, presso agenzie d'intermediazione immobiliare, consente di poter ritenere, in relazione alla ubicazione (Comune di Torremaggiore: Zona Centrale - Via La Malfa/Viale A. Moro/Via Savonarola/L.go Loreto) dei luoghi oggetto di apprezzamento (*cfr. planimetria*),



quale valore unitario di mercato, nella compravendita di unità immobiliari, *in stato conservativo normale*, di tipo medio, con finiture normali, e munite di regolarità urbanistica per la loro commerciabilità, l'importo di:

- *€ 900,00/m²*, per gli immobili a destinazione residenziale;

- *€ 800,00/m²*, per gli immobili destinati a box.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA
Comune: TORREMAGGIORE
Fascia/zona: Centrale/VIA P.GOBETTI,V.LE A.MORO,VIA C.BATTISTI,VIA U.LA MALFA, VIA N. FIANI,L.GO LORETO,VIA CUSTOZA, V,SAVONAROLA.
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	900	L	3	4,2	N
Box	NORMALE	550	800	L	2,7	4	N

E' chiaro che il riferimento economico surriportato si deve ritenere meramente indicativo, quindi suscettibile di ritocchi e correzioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima (*ubicazione, forme architettoniche, tipo di strutture, tipo di finiture, vetustà, stato di manutenzione, impianti, ecc.*), che, comparate con quelle standard, dei fabbricati quotati presso le agenzie dell'intermediazione immobiliare, forniscono degli opportuni coefficienti di differenziazione, che limano il "*valore unitario ordinario*" a quello "*reale*" (V_{ur}).

Pertanto, nel caso di specie, tenuto conto delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima, riassunte nella tabelle riportate nei *paragrafi n. 7.2.1 e 7.2.2*, e dei relativi coefficienti correttivi (*Coefficiente di deprezzamento totale: 0,59*), si ottengono i seguenti "*valori unitari reali*":

$V_{u.r.(immobile\ A)}$ = € 900,00/mq × 0,59 = € 531,00/mq (arrotondato)

$V_{u.r.(immobile\ B)}$ = € 800,00/mq × 0,59 = € 472,00/mq (arrotondato)

che, moltiplicati per le rispettive superfici commerciali degli immobili, producono il seguente valore del LOTTO 2:

Lotto 2

Immobile	Valore unitario	Sup. commerciale	Valore di mercato
Immobile A	€ 531,00/m^2	96 m^2	**€ 50.976,00**
Immobile B	€ 472,00/m^2	49 m^2	**€ 23.128,00**
		Totale valore LOTTO 2	**€ 74.104,00**

1.7 Ipotesi di Vendita

Nel successivo quadro sinottico vengono, infine, prospettate le due eventuali ipotesi di vendita:

PRIMA IPOTESI	importi
Valore Lotto 2	€ 74.104,00
Oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica **a carico della Procedura**	+ € 2.300,00
IPOTESI DI VENDITA	**€ 76.404,00**

Tab. 1 – Prima Ipotesi di Vendita: Oneri a carico della Procedura

SECONDA IPOTESI	importi
Valore Lotto 2	€ 74.104,00
Oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica **a carico dell'acquirente**	- € 2.300,00
IPOTESI DI VENDITA	**€ 71.804,00**

Tab. 2 – Seconda Ipotesi di Vendita: Oneri a carico dell'Acquirente

°°°°°

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico affidatogli, rimette la presente relazione tecnica, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lucera, 12/06/2014

Il C.T.U.

(ing. Francesco Paolo Padalino)

ALLEGATI

1. *Planimetria immobili del LOTTO 2 in scala 1/100;*
2. *Repertorio fotografico dello stato dei luoghi del LOTTO 2;*
3. *Attestato di Prestazione energetica (APE) del LOTTO 2.*

Riferimenti e Bibliografia:

-"Manuale di Estimo", Stefano Amicabile, Hoepli ediz. 2004;

-"Manuale di Estimo Immobiliare", Giovanni Turola, Il Sole 24 Ore-Pirola 1997;

-"Corso di Economia ed Estimo", Stefano Amicabile, Hoepli ediz. 2002;

-"Stima 2000", Fabio Mari, DEI ediz. 2000;

-"Prontuario per l'edilizia", Prestinenza Puglisi, DEI ediz. 2005.

-"Guida alla Stima delle abitazioni", Prestinenza Puglisi, DEI ediz. 2005.