



**TRIBUNALE DI FOGGIA
EX LUCERA**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. **235/2010** R.G.

promossa da: **BPM**

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1

(INTEGRATA CON LA RICHIESTA DI CHIARIMENTO DELL'AVV. MARIA
CHIARA ANTONACCI)

INDICE

□ 1. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1:	<i>pag. 2</i>
□ 1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:	<i>pag. 2</i>
□ 1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO:	<i>pag. 3</i>
□ 1.2.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE:	<i>pag. 3</i>
□ 1.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI:	<i>pag. 9</i>
□ 1.4 STATO DI POSSESSO:	<i>pag. 9</i>
□ 1.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:	<i>pag. 9</i>
□ 1.5.1 VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:	<i>pag. 9</i>
□ 1.5.2 VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI	
AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:	<i>pag. 10</i>
□ 1.5.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	<i>pag. 15</i>
□ 1.6 VALUTAZIONE DEL LOTTO:	<i>pag. 16</i>
□ 1.7 IPOTESI DI VENDITA:	<i>pag. 19</i>
□ ALLEGATI:	<i>pag. 20</i>





TRIBUNALE DI FOGGIA EX LUCERA

ILL.MA DOTT.SSA GIULIA STANO, G.E.

^^^^^^

PROCEDURA ESECUTIVA N. 235/2010 R.E.

Promossa da BPM

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO *PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO 1*

1.RELAZIONE DI STIMA - LOTTO 1

1.1 – Identificazione dei beni oggetto di stima

Il lotto si compone di n. 1 immobile, così come, di seguito, sinteticamente, descritto:

Locale adibito a bar-ristorante, denominato "IL TRAPPETO-CANTINA", posto al piano terra, di un fabbricato sito nel centro storico di Vico del Gargano, alla via Casale n. 168. Il locale si sviluppa al piano terra all'interno di una suggestiva e storica struttura, originariamente adibita a frantoio (sin dal 1200, quale frantoio baronale), ed opportunamente ristrutturata (con finiture di estrema eleganza), in relazione alla specifica destinazione d'uso di ristorazione e degustazione, su una superficie di circa 261mq. Il locale si compone di:



- *diversi ambienti, tra loro concamerati, ove trovano collocazione i tavoli e le sedute per i fruitori del locale,*

- *cucina,*

- *locali per i servizi igienici (wc uomini, wc donne, wc disabili),*

- *angolo cottura,*

- *una cantinola,*

- *un'area soppalcata, sfruttata per la collocazione di ulteriori posti a sedere.*

Per una superficie commerciale complessiva dell'immobile pari a circa 310,67 m². L'immobile confina con: via Casale (per due lati), con altra ditta ad est, e con terrapieno a sud.

In Catasto Fabbricati: F. 63 p.lla 1005 sub. 5, p.lla 1901 subb. 18-19-20.

1.2 Descrizione degli Immobili costituenti il Lotto

1.2.1 Descrizione analitica del locale

L'immobile, in osservazione, si colloca nel cuore del centro storico del comune di Vico del Gargano, ed è rappresentato da un locale destinato a bar-ristorante, che, in origine, nel 1200, era adibito a frantoio



(baronale). Il manufatto edilizio si erge per due piani fuori terra, oltre ad una cantinola interrata, e presenta una struttura in elevazione in muratura portante in pietra, solai sorretti da sistemi di volte e archi portanti in pietra, e copertura a tetto.

La facciata prospettica del fabbricato è tutta in pietra in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile, oggetto d'apprezzamento, si pone al piano terra, cui si accede, sia dal civico 168 di via Casale (dalla parte a monte del fabbricato, da cui, tramite una scalinata interna, si perviene al locale al piano terra), e, sia dal civico 165 (parte a valle del fabbricato, in considerazione dell'orografia dei luoghi).

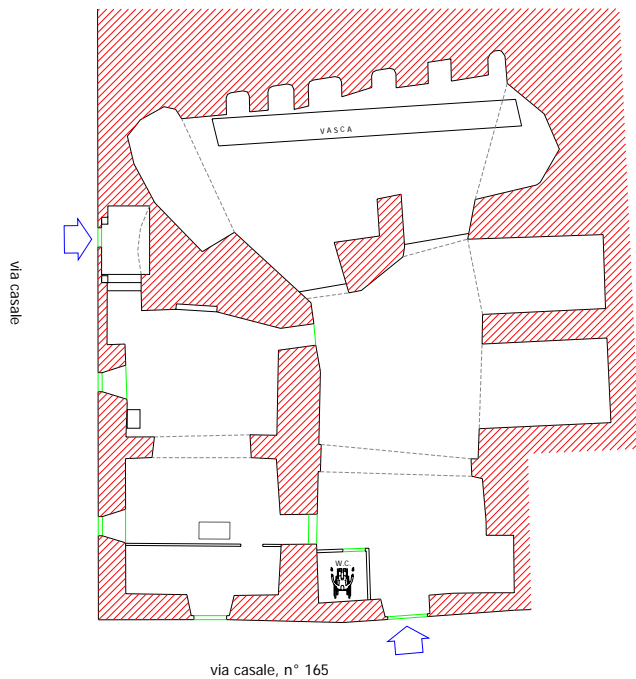
Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto, pertanto si deve convenire che, in carenza di elementi specifici e comunque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

Apprezamenti generali dell'immobile

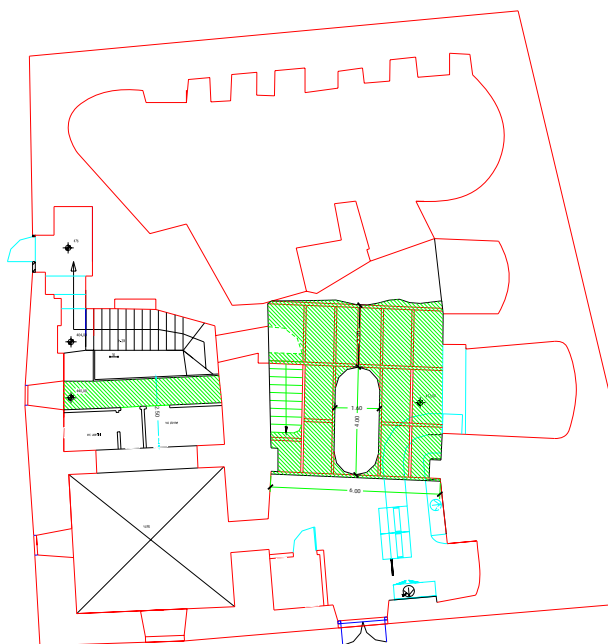
Il locale si sviluppa interamente al piano terra in ambienti tra loro comunicanti, posti anche a quote diverse rispetto al piano d'ingresso; esso si compone di: *ambienti concamerati, taluni dei quali ricavati anche nelle originarie brecce praticate nella roccia, ove trovano allocazione i tavoli e i posti a sedere per i fruitori del locale, cucina, locali per i servizi*



igienici (wc uomini, wc donne, wc disabili), angolo cottura, bancone per la somministrazione delle bevande, cantinola interrata, oltre ad una suggestiva area soppalcata, sfruttata per la collocazione di ulteriori posti a sedere.



Piano Terra



Piano Soppalco



L'immobile affaccia, per due lati, su Via Casale, mentre, su un lato confina con terrapieno.

Gli ambienti interni, ispezionati, di recente e pregevole ristrutturazione, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in lastroni di pietra;
- pareti del locale ristorazione caratterizzate dall'originaria pietra messa a nudo ed opportunamente ripulita;
- pareti d'ambito dell'esterno della cucina e del bagno per disabili, intonacate al civile e tinteggiate, mentre, all'interno, risultano piastrellate;
- porte e finestre in legno;
- bagni parzialmente piastrellati, muniti di lavabi e water;
- parte soppalcata, realizzata interamente in legno, su strutture in ferro;
- scala interna, per l'accesso al soppalco, realizzata con travi ipe e pedate in legno;
- davanzali delle finestre e soglie in marmo;
- scalinata interna, per l'accesso al locale dall'ingresso di monte, realizzata con elementi di pietra;
- altezze interne, variabili da $h_{\min}=2,25$ mt a $h_{\max}=5,70$ mt;

L'immobile è inoltre munito dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allacciato all'AQP, con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia a metano;
- impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;
- impianto TV;
- impianto elettrico di recente fattura;



▪ impianto termico di riscaldamento, alimentato mediante caldaia murale a gas metano, installata nel 2003, a tenuta stagna del tipo a condensazione, con corpi scaldanti del tipo a tubi radianti, posati al di sotto del pavimento.

L'unità immobiliare è inoltre munita oltre che di aperture, anche di idoneo sistema di aerazione forzato che assicura il necessario ricambio d'aria degli ambienti.

Stato d'uso del locale

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in *ottime condizioni* di manutenzione, in relazione al pregevole intervento di ristrutturazione attuato dalla società eseguita.

Superficie Commerciale

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti 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
<i>Interna calpestabile, muri divisorii interni</i>	261,00 m ²	1,00	261,00 m ²
<i>Muri perimetrali esterni</i>	35,00 m ²	1,00	35,00 m ²
<i>Muri Perimetrali interni</i>	-	0,50	-
<i>Soppalco</i>	29,34 m ²	0,50	14,67 m ²
Totale superficie commerciale (Lotto 1)			310,67 m²

(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
<i>Vetustà</i>	<i>Palazzo storico</i>	0,95 <i>(rispetto all’usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>Muratura</i>	1,00
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Terra</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione</i> <i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>Ottimo</i>	1,10
<i>Finiture</i>	<i>Ottime</i>	1,05
<i>Esposizione</i>	<i>Su n. 2 lati</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Centro storico</i>	1,00 <i>(rispetto alla zona presa come riferimento)</i>

(cfr. Bibliografia in allegato)

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobilie}: 1,097 *(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 Vico del G.no (zona Centro storico).



1.3 Dotazioni Condominiali

Da quanto potuto appurare, l'immobile della società debitrice non presenta alcuna dotazione condominiale.

1.4 Stato di Possesso

Allo stato, l'immobile pignorato risulta condotto dal sig. Tomaiuoli Michele Simone (quale legale rappresentante della società "Alice s.a.s. di Tomaiuoli Michele & C."), in forza del contratto precario oneroso immobiliare, stipulato tra la società "Alice s.a.s. di Tomaiuoli Michele & C.", e il custode avv. Iolanda Abate, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lucera il 02/09/2013 al n. 1585 serie III.

Tale contratto, alla condizione 1, prevede una concessione dei beni in via provvisoria e revocabile, fino alla aggiudicazione definitiva (a seguito di vendita con incanto o senza incanto), allorchè la concessione dovrà ritenersi cessata senza disdetta alcuna. Alla condizione 2, è, invece, previsto che la durata della locazione (prorogabile, per autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, fino all'aggiudicazione definitiva a seguito di vendita) sia pari ad anni uno, con decorrenza dal 02/07/2013.

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 *la società debitrice*, in ordine all'immobile pignorato, costituente il lotto 1, è possibile segnalare quanto segue:



<i>Domande giudiziali ed altre trascrizioni:</i>	Negativo
<i>Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:</i>	Negativo
<i>Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:</i>	Negativo
<i>Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:</i>	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 i *debitori*, in ordine all'immobile pignorato, è possibile segnalare quanto segue:

Iscrizioni

1- Nota d'iscrizione del 19/02/2003 di cui al reg. part. 166 e reg. gen. 1749: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, a rogito del notaio dott.ssa Carla D'Addetta, rep. n. 8583 del 17/02/2003 (per € 120.000,00 di cui € 60.000,00 per capitale - durata anni 10).

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BPM	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 1



2- Nota d'iscrizione del 03/02/2005 di cui al reg. part. 91 e reg. gen. 1000: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, a rogito del notaio dott.ssa Carla D'Addetta del 02/02/2005 (per € 540.000,00 di cui € 270.000,00 per capitale).

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BPM	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 1

3- Nota d'iscrizione del 31/03/2006 di cui al reg. part. 442 e reg. gen. 2543: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, a rogito del notaio dott.ssa Carla D'Addetta del 30/03/2006 (per € 1.260.000,00 di cui € 420.000,00 per capitale).

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BPM	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 1

4- Nota di iscrizione del 25/06/2008 di cui al reg. part. 859 e reg. gen. 5566: Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 dell'Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia del 24/06/2008 n. rep. 12805/2008 (per € 26.855,50 di cui € 13.427,75 per capitale).



a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
EQUITALIA FOGGIA SPA	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 1

5- Nota di iscrizione del 12/10/2009 di cui al reg. part. 1684 e reg. gen. 10189: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona del 22/09/2009 n. rep. 1207/2009 (per un totale di € 26.255,00);

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BANCA CARIME S.P.A.	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 1

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1- Nota di trascrizione del 19/01/2010 di cui al reg. part. 419 e reg. gen. 534: Pignoramento esattoriale per atto giudiziario del Tribunale di Lucera del 07/01/2010 n. rep. 19/2010.

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
EQUITALIA ETR SPA	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 1

2- Nota di trascrizione del 01/02/2011 di cui al reg. part. 632 e reg. gen. 854: Pignoramento immobiliare per atto giudiziario del Tribunale di



Lucera sezione distaccata di Rodi G.co del 03/12/2010 n. rep. 532/2010.

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BPM	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 1

Pignoramento trascritto per la somma di € 429.036,96.

Difformità Urbanistico-catastali

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con la situazione planimetrica riportata sugli elaborati catastali, lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- diversa compartimentazione degli ambienti interni, mediante realizzazione di n. 1 tramezzo per la suddivisione di un ambiente in due distinti ambienti, per la realizzazione della cucina.

L'aggiornamento al N.C.E.U. della nuova situazione planimetrica comporta una spesa pari a circa € **500,00** (onnicomprensivi di spese tecniche e spese per la registrazione catastale).

Difformità Urbanistico-edilizie

Rispetto alla situazione planimetrica rappresentata sugli elaborati di progetto allegati al *Permesso di Costruire di cui alla pratica n. 5 del 25/5/2004; e Denuncia di Inizio attività prot. n. 5987 del 12/06/2003*, si rileva solo la lieve difformità afferente alla realizzazione di un tramezzo per la compartimentazione dell'ambiente cucina.



La difformità che ne discende risulta del tutto irrilevante trattandosi di opere interne, eseguite in assenza della relativa e prescrittiva *Comunicazione di Edilizia Libera* (ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), in quanto interventi rientranti tra quelli eseguibili come "Attività Edilizia Libera". Allo stato attuale, la situazione dei luoghi, che non ha portato ad un incremento di superficie utile, e/o ad un aumento del carico urbanistico, è sanabile mediante semplice S.C.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 uno sforzo economico pari a circa **€ 1.200,00** (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, rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento immobiliare (f. 63 p.lla 999/5, p.lla 1000/9, p.lla 1002/5 e p.lla 1005/5), i detti dati identificativi, allo stato attuale, hanno subito delle variazioni, originando le seguenti nuove particelle:

-particella 1005 sub. 5 del foglio 63, con graffate:

-particella 1901 sub. 18 del foglio 63

-particella 1901 sub. 19 del foglio 63

-particella 1901 sub. 20 del foglio 63

Particelle, queste, che rinvengono dalle seguenti originarie particelle del foglio 63 (specificate nell'atto di pignoramento): p.lla 999 sub. 5, p.lla 1000 sub. 9, p.lla 1002 sub. 5 e p.lla 1005/5, a seguito di Variazione del 26/03/2013 n. 14443.1/2013 in atti dal 26/03/2013 (protocollo n. FG0061827) per



BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE costituita dalla soppressione della particella CEU sez fgl 63 pla 1000 sub 9 per allineamento mappe.

A loro volta, queste ultime particelle provengono dalle seguenti originarie particelle: f. 63 p.lla 999/4, p.lla 1000/8, p.lla 1002/3 e p.lla 1005.

1.5.3 Altre Informazioni per l'Acquirente

-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

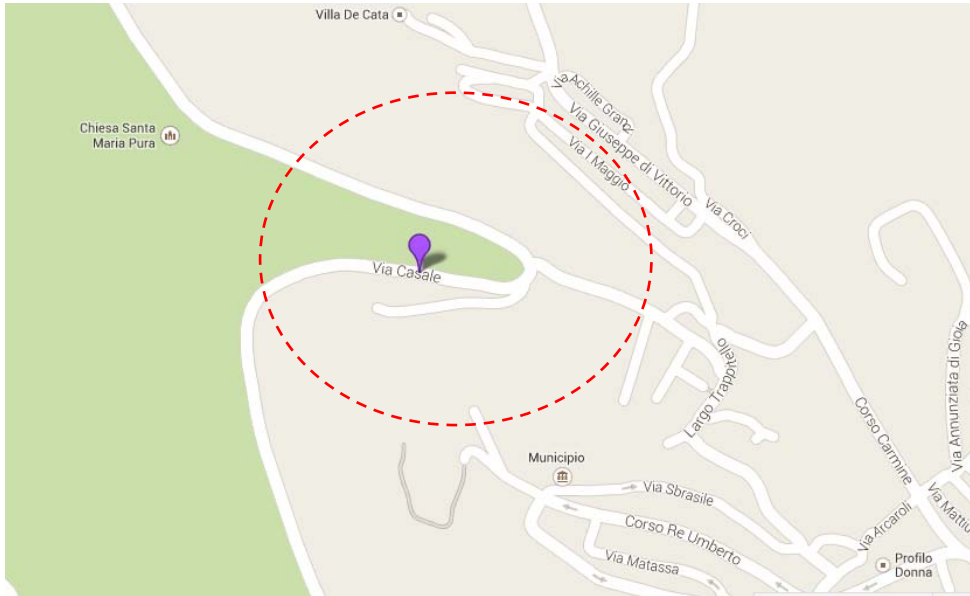
Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento "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 €/m²);
3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del "valore unitario reale" (in €/m²).

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 (Zona Centro storico) 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 € 1.600,00/m², per gli immobili a destinazione commerciale (atteso che il locale "Il trappeto-La Cantina" costituisce un centro eno-gastronomico di riferimento per tutto il Gargano).

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: VICO DEL GARGANO

Fascia/zona: Centrale/VIA DEL RISORGIMENTO, V.PAPA GIOVANNI . XXIII, V.F. NERI, V.DE GRAZIA, V.MATASSA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1000	1550	L

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 tabella riportata nel *paragrafo n. 1.2.1*, e dei relativi coefficienti correttivi (*Coefficiente di deprezzamento totale: 1,097*), si ottiene il seguente "valore unitario reale":

$$V_{u.r.} = € 1.600,00/mq \times 1,097 = € 1.755,00/mq \text{ (arrotondato)}$$

che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (pari a circa $310,67 m^2$), produce il seguente valore del LOTTO 1:

$$\text{Valore LOTTO 1: } 310,67m^2 \times € 1.755,00/mq = € 545.225,85$$



1.7 Ipotesi di Vendita

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

PRIMA IPOTESI	importi
Valore Lotto 1	€ 545.225,85
Oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica	+ € 1.700,00
a carico della Procedura	
IPOTESI DI VENDITA	€ 546.925,85

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

SECONDA IPOTESI	importi
Valore Lotto 1	€ 545.225,85
Oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica	- € 1.700,00
a carico dell'acquirente	
IPOTESI DI VENDITA	€ 543.525,85

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, 20/11/2013

Il C.T.U.

(ing. Francesco Paolo Padalino)



ALLEGATI

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

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”, Prestinenzza Puglisi, DEI ediz. 2005.
- “Guida alla Stima delle abitazioni”, Prestinenzza Puglisi, DEI ediz. 2005.





**TRIBUNALE DI FOGGIA
EX LUCERA**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. **235/2010** R.G.

promossa da: **BPM**

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1

INDICE

□ 1. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1:	<i>pag. 2</i>
□ 1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:	<i>pag. 2</i>
□ 1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO:	<i>pag. 3</i>
□ 1.2.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE:	<i>pag. 3</i>
□ 1.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI:	<i>pag. 9</i>
□ 1.4 STATO DI POSSESSO:	<i>pag. 9</i>
□ 1.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:	<i>pag. 9</i>
□ 1.5.1 VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:	<i>pag. 9</i>
□ 1.5.2 VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:	<i>pag. 10</i>
□ 1.5.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	<i>pag. 15</i>
□ 1.6 VALUTAZIONE DEL LOTTO:	<i>pag. 16</i>
□ 1.7 IPOTESI DI VENDITA:	<i>pag. 19</i>
□ ALLEGATI:	<i>pag. 20</i>





TRIBUNALE DI FOGGIA EX LUCERA

ILL.MA DOTT.SSA GIULIA STANO, G.E.

^^^^^^

PROCEDURA ESECUTIVA N. 235/2010 R.E.

Promossa da BPM

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO *PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO 1*

1.RELAZIONE DI STIMA - LOTTO 1

1.1 – Identificazione dei beni oggetto di stima

Il lotto si compone di n. 1 immobile, così come, di seguito, sinteticamente, descritto:

Locale adibito a bar-ristorante, denominato "IL TRAPPETO-CANTINA", posto al piano terra, di un fabbricato sito nel centro storico di Vico del Gargano, alla via Casale n. 168. Il locale si sviluppa al piano terra all'interno di una suggestiva e storica struttura, originariamente adibita a frantoio (sin dal 1200, quale frantoio baronale), ed opportunamente ristrutturata (con finiture di estrema eleganza), in relazione alla specifica destinazione d'uso di ristorazione e degustazione, su una superficie di circa 261mq. Il locale si compone di:



- *diversi ambienti, tra loro concamerati, ove trovano collocazione i tavoli e le sedute per i fruitori del locale,*
- *cucina,*
- *locali per i servizi igienici (wc uomini, wc donne, wc disabili),*
- *angolo cottura,*
- *una cantinola,*
- *un'area soppalcata, sfruttata per la collocazione di ulteriori posti a sedere.*

Per una superficie commerciale complessiva dell'immobile pari a circa 310,67 m². L'immobile confina con: via Casale (per due lati), con altra ditta ad est, e con terrapieno a sud.

In Catasto Fabbricati: F. 63 p.lla 1005 sub. 5, p.lla 1901 subb. 18-19-20.

1.2 Descrizione degli Immobili costituenti il Lotto

1.2.1 Descrizione analitica del locale

L'immobile, in osservazione, si colloca nel cuore del centro storico del comune di Vico del Gargano, ed è rappresentato da un locale destinato a bar-ristorante, che, in origine, nel 1200, era adibito a frantoio



(baronale). Il manufatto edilizio si erge per due piani fuori terra, oltre ad una cantinola interrata, e presenta una struttura in elevazione in muratura portante in pietra, solai sorretti da sistemi di volte e archi portanti in pietra, e copertura a tetto.

La facciata prospettica del fabbricato è tutta in pietra in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile, oggetto d'apprezzamento, si pone al piano terra, cui si accede, sia dal civico 168 di via Casale (dalla parte a monte del fabbricato, da cui, tramite una scalinata interna, si perviene al locale al piano terra), e, sia dal civico 165 (parte a valle del fabbricato, in considerazione dell'orografia dei luoghi).

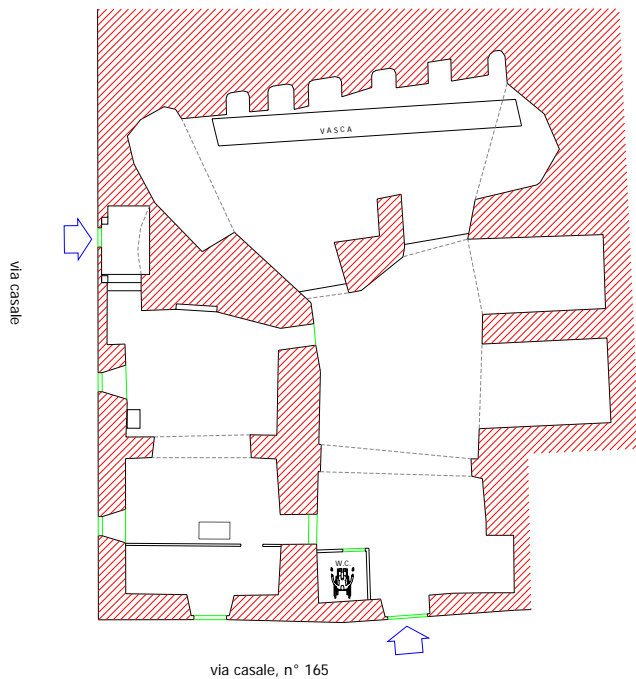
Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto, pertanto si deve convenire che, in carenza di elementi specifici e comunque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

Apprezamenti generali dell'immobile

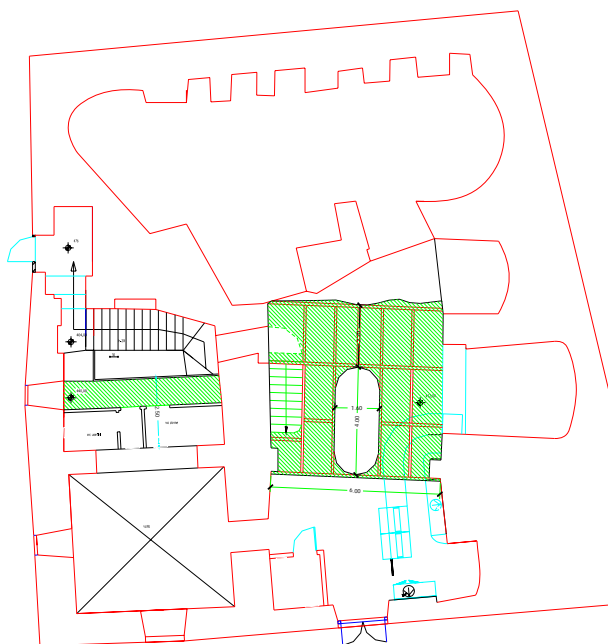
Il locale si sviluppa interamente al piano terra in ambienti tra loro comunicanti, posti anche a quote diverse rispetto al piano d'ingresso; esso si compone di: *ambienti concamerati, taluni dei quali ricavati anche nelle originarie brecce praticate nella roccia, ove trovano allocazione i tavoli e i posti a sedere per i fruitori del locale, cucina, locali per i servizi*



igienici (wc uomini, wc donne, wc disabili), angolo cottura, bancone per la somministrazione delle bevande, cantinola interrata, oltre ad una suggestiva area soppalcata, sfruttata per la collocazione di ulteriori posti a sedere.



Piano Terra



Piano Soppalco



L'immobile affaccia, per due lati, su Via Casale, mentre, su un lato confina con terrapieno.

Gli ambienti interni, ispezionati, di recente e pregevole ristrutturazione, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in lastroni di pietra;
- pareti del locale ristorazione caratterizzate dall'originaria pietra messa a nudo ed opportunamente ripulita;
- pareti d'ambito dell'esterno della cucina e del bagno per disabili, intonacate al civile e tinteggiate, mentre, all'interno, risultano piastrellate;
- porte e finestre in legno;
- bagni parzialmente piastrellati, muniti di lavabi e water;
- parte soppalcata, realizzata interamente in legno, su strutture in ferro;
- scala interna, per l'accesso al soppalco, realizzata con travi ipe e pedate in legno;
- davanzali delle finestre e soglie in marmo;
- scalinata interna, per l'accesso al locale dall'ingresso di monte, realizzata con elementi di pietra;
- altezze interne, variabili da $h_{\min}=2,25$ mt a $h_{\max}=5,70$ mt;

L'immobile è inoltre munito dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allacciato all'AQP, con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia a metano;
- impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;
- impianto TV;
- impianto elettrico di recente fattura;



▪ impianto termico di riscaldamento, alimentato mediante caldaia murale a gas metano, installata nel 2003, a tenuta stagna del tipo a condensazione, con corpi scaldanti del tipo a tubi radianti, posati al di sotto del pavimento.

L'unità immobiliare è inoltre munita oltre che di aperture, anche di idoneo sistema di aerazione forzato che assicura il necessario ricambio d'aria degli ambienti.

Stato d'uso del locale

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in *ottime condizioni* di manutenzione, in relazione al pregevole intervento di ristrutturazione attuato dalla società eseguita.

Superficie Commerciale

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti 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
<i>Interna calpestabile, muri divisorii interni</i>	261,00 m ²	1,00	261,00 m ²
<i>Muri perimetrali esterni</i>	35,00 m ²	1,00	35,00 m ²
<i>Muri Perimetrali interni</i>	-	0,50	-
<i>Soppalco</i>	29,34 m ²	0,50	14,67 m ²
Totale superficie commerciale (Lotto 1)			310,67 m²

(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
<i>Vetustà</i>	<i>Palazzo storico</i>	0,95 <i>(rispetto all’usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>Muratura</i>	1,00
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Terra</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione</i> <i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>Ottimo</i>	1,10
<i>Finiture</i>	<i>Ottime</i>	1,05
<i>Esposizione</i>	<i>Su n. 2 lati</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Centro storico</i>	1,00 <i>(rispetto alla zona presa come riferimento)</i>

(cfr. Bibliografia in allegato)

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobilie}: 1,097 *(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 Vico del G.no (zona Centro storico).



1.3 Dotazioni Condominiali

Da quanto potuto appurare, l'immobile della società debitrice non presenta alcuna dotazione condominiale.

1.4 Stato di Possesso

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha potuto riscontrare che l'immobile pignorato, allo stato, risulta condotto dal sig. Tomaiuoli Michele Simone (quale legale rappresentante della società "Alice s.a.s. di Tomaiuoli Michele & C."), in forza del contratto di locazione stipulato, in Vico del G.no il 28/10/2011, tra la società esecutata e il sig. Tomaiuoli Michele Simone, legale rappresentante della società "Alice s.a.s. di Tomaiuoli Michele & C.", e registrato presso l'Ufficio del Registro di San Severo il 28/10/2011 al n. 4664/3.

Tale contratto all'art. 3 prevede che la durata della locazione sia pari a nove anni, con decorrenza dal 05/10/2011, e prima scadenza al 04/10/2020, che s'intenderà tacitamente rinnovata in mancanza di formale disdetta da parte di uno dei soggetti contraenti.

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 *la società debitrice*, in ordine all'immobile pignorato, costituente il lotto 1, è possibile segnalare quanto segue:



<i>Domande giudiziali ed altre trascrizioni:</i>	Negativo
<i>Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:</i>	Negativo
<i>Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:</i>	Negativo
<i>Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:</i>	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 i *debitori*, in ordine all'immobile pignorato, è possibile segnalare quanto segue:

Iscrizioni

1- Nota d'iscrizione del 19/02/2003 di cui al reg. part. 166 e reg. gen. 1749: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, a rogito del notaio dott.ssa Carla D'Addetta, rep. n. 8583 del 17/02/2003 (per € 120.000,00 di cui € 60.000,00 per capitale - durata anni 10).

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BPM	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 1



2- Nota d'iscrizione del 03/02/2005 di cui al reg. part. 91 e reg. gen. 1000: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, a rogito del notaio dott.ssa Carla D'Addetta del 02/02/2005 (per € 540.000,00 di cui € 270.000,00 per capitale).

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BPM	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 1

3- Nota d'iscrizione del 31/03/2006 di cui al reg. part. 442 e reg. gen. 2543: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, a rogito del notaio dott.ssa Carla D'Addetta del 30/03/2006 (per € 1.260.000,00 di cui € 420.000,00 per capitale).

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BPM	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 1

4- Nota di iscrizione del 25/06/2008 di cui al reg. part. 859 e reg. gen. 5566: Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 dell'Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia del 24/06/2008 n. rep. 12805/2008 (per € 26.855,50 di cui € 13.427,75 per capitale).



a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
EQUITALIA FOGGIA SPA	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 1

5- Nota di iscrizione del 12/10/2009 di cui al reg. part. 1684 e reg. gen. 10189: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona del 22/09/2009 n. rep. 1207/2009 (per un totale di € 26.255,00);

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BANCA CARIME S.P.A.	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 1

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1- Nota di trascrizione del 19/01/2010 di cui al reg. part. 419 e reg. gen. 534: Pignoramento esattoriale per atto giudiziario del Tribunale di Lucera del 07/01/2010 n. rep. 19/2010.

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
EQUITALIA ETR SPA	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 1

2- Nota di trascrizione del 01/02/2011 di cui al reg. part. 632 e reg. gen. 854: Pignoramento immobiliare per atto giudiziario del Tribunale di



Lucera sezione distaccata di Rodi G.co del 03/12/2010 n. rep. 532/2010.

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BPM	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 1

Pignoramento trascritto per la somma di € 429.036,96.

Difformità Urbanistico-catastali

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con la situazione planimetrica riportata sugli elaborati catastali, lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- diversa compartimentazione degli ambienti interni, mediante realizzazione di n. 1 tramezzo per la suddivisione di un ambiente in due distinti ambienti, per la realizzazione della cucina.

L'aggiornamento al N.C.E.U. della nuova situazione planimetrica comporta una spesa pari a circa **€ 500,00** (onnicomprensivi di spese tecniche e spese per la registrazione catastale).

Difformità Urbanistico-edilizie

Rispetto alla situazione planimetrica rappresentata sugli elaborati di progetto allegati al *Permesso di Costruire di cui alla pratica n. 5 del 25/5/2004; e Denuncia di Inizio attività prot. n. 5987 del 12/06/2003*, si rileva solo la lieve difformità afferente alla realizzazione di un tramezzo per la compartimentazione dell'ambiente cucina.



La difformità che ne discende risulta del tutto irrilevante trattandosi di opere interne, eseguite in assenza della relativa e prescrittiva *Comunicazione di Edilizia Libera* (ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), in quanto interventi rientranti tra quelli eseguibili come "Attività Edilizia Libera". Allo stato attuale, la situazione dei luoghi, che non ha portato ad un incremento di superficie utile, e/o ad un aumento del carico urbanistico, è sanabile mediante semplice S.C.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 uno sforzo economico pari a circa **€ 1.200,00** (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, rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento immobiliare (f. 63 p.lla 999/5, p.lla 1000/9, p.lla 1002/5 e p.lla 1005/5), i detti dati identificativi, allo stato attuale, hanno subito delle variazioni, originando le seguenti nuove particelle:

-particella 1005 sub. 5 del foglio 63, con graffate:

-particella 1901 sub. 18 del foglio 63

-particella 1901 sub. 19 del foglio 63

-particella 1901 sub. 20 del foglio 63

Particelle, queste, che rinvengono dalle seguenti originarie particelle del foglio 63 (specificate nell'atto di pignoramento): p.lla 999 sub. 5, p.lla 1000 sub. 9, p.lla 1002 sub. 5 e p.lla 1005/5, a seguito di Variazione del 26/03/2013 n. 14443.1/2013 in atti dal 26/03/2013 (protocollo n. FG0061827) per



BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 63 pla 1000 sub 9 per allineamento mappe.

A loro volta, queste ultime particelle provengono dalle seguenti originarie particelle: f. 63 p.lla 999/4, p.lla 1000/8, p.lla 1002/3 e p.lla 1005.

1.5.3 Altre Informazioni per l'Acquirente

-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

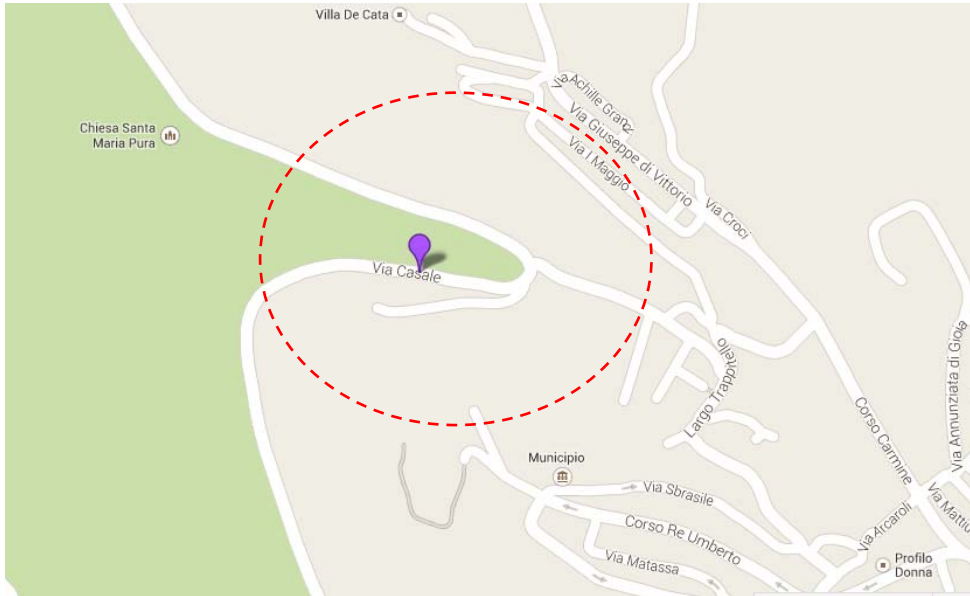
Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento "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 €/m²);
3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del "valore unitario reale" (in €/m²).

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 (Zona Centro storico) 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 € 1.600,00/m², per gli immobili a destinazione commerciale (atteso che il locale "Il trappeto-La Cantina" costituisce un centro eno-gastronomico di riferimento per tutto il Gargano).

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: VICO DEL GARGANO

Fascia/zona: Centrale/VIA DEL RISORGIMENTO, V. PAPA GIOVANNI . XXIII, V. F. NERI, V. DE GRAZIA, V. MATASSA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1000	1550	L

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 tabella riportata nel *paragrafo n. 1.2.1*, e dei relativi coefficienti correttivi (*Coefficiente di deprezzamento totale: 1,097*), si ottiene il seguente "valore unitario reale":

$$V_{u.r.} = \text{€ } 1.600,00/\text{mq} \times 1,097 = \text{€ } 1.755,00/\text{mq} \text{ (arrotondato)}$$

che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (pari a circa $310,67 \text{ m}^2$), produce il seguente valore del LOTTO 1:

$$\text{Valore LOTTO 1: } 310,67\text{m}^2 \times \text{€ } 1.755,00/\text{mq} = \text{€ } 545.225,85$$



1.7 Ipotesi di Vendita

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

PRIMA IPOTESI	importi
Valore Lotto 1	€ 545.225,85
Oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica	+ € 1.700,00
a carico della Procedura	
IPOTESI DI VENDITA	€ 546.925,85

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

SECONDA IPOTESI	importi
Valore Lotto 1	€ 545.225,85
Oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica	- € 1.700,00
a carico dell'acquirente	
IPOTESI DI VENDITA	€ 543.525,85

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, 25/10/2013

Il C.T.U.

(ing. Francesco Paolo Padalino)



ALLEGATI

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

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”, Prestinenzza Puglisi, DEI ediz. 2005.
- “Guida alla Stima delle abitazioni”, Prestinenzza Puglisi, DEI ediz. 2005.





**TRIBUNALE DI FOGGIA
EX LUCERA**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. **235/2010** R.G.

promossa da: **BPM**

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2

(INTEGRATA CON LA RICHIESTA DI CHIARIMENTO DELL'AVV. MARIA
CHIARA ANTONACCI)

INDICE

□ 1. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2:	<i>pag. 2</i>
□ 1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:	<i>pag. 2</i>
□ 1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO:	<i>pag. 3</i>
□ 1.2.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE:	<i>pag. 3</i>
□ 1.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI:	<i>pag. 6</i>
□ 1.4 STATO DI POSSESSO:	<i>pag. 7</i>
□ 1.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:	<i>pag. 7</i>
□ 1.5.1 VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:	<i>pag. 7</i>
□ 1.5.2 VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI	
AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:	<i>pag. 8</i>
□ 1.5.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	<i>pag. 10</i>
□ 1.6 VALUTAZIONE DEL LOTTO – IPOTESI DI VENDITA:	<i>pag. 11</i>
□ ALLEGATI:	<i>pag. 14</i>





TRIBUNALE DI FOGGIA EX LUCERA

ILL.MA DOTT.SSA GIULIA STANO, G.E.

^^^^^^

PROCEDURA ESECUTIVA N. 235/2010 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. 1 immobile, così come, di seguito, sinteticamente, descritto:

Locale ad uso cucina laboratorio artigianale posto al piano terra, di un fabbricato sito nel centro storico del comune di Vico del Gargano, alla via Casale n. 103. Il locale si compone di due ambienti tra loro comunicanti, con accesso dalla via Casale, di cui, il primo, adibito a cucina laboratorio, e, il secondo, a magazzino, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 32,71 m².

L'immobile confina con: Via Casale (per due lati), a sud-ovest, con altra ditta, e a sud-est, pure con altra ditta.



In Catasto Fabbricati: F. 63 p.lla 1013 sub. 3.

1.2 Descrizione degli Immobili costituenti il Lotto

1.2.1 Descrizione analitica del locale

L'immobile, in osservazione, si colloca nel cuore del centro storico del comune di Vico del Gargano, ed è rappresentato da un locale in piano terra destinato a cucina/laboratorio artigianale. Il fabbricato di secolare fattura si erge per due piani fuori terra, e presenta una struttura in elevazione in muratura portante di pietrame informe, orizzontamenti realizzati con solai in latero-cemento, e cordoli armati, e copertura a tetto.



La facciata prospettica del fabbricato, in buono stato di conservazione e manutenzione, è intonacata e presenta cantonali e stipiti in pietra.

L'immobile, oggetto d'apprezzamento, si pone al piano terra, cui si accede dal civico 103 di via Casale (già civico 146).

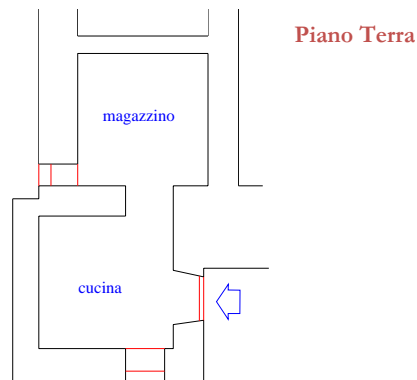
Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto, pertanto si deve convenire che, in carenza di elementi



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.

Apprezamenti generali dell'immobile

Il locale si sviluppa interamente al piano terra e si compone di *due ambienti concamerati, muniti, ciascuno di opportuna apertura di aerazione.*



L'immobile affaccia, per due lati, su Via Casale, mentre, a sud-ovest, con altra ditta, e, a sud-est, pure con altra ditta.

Gli ambienti interni, ispezionati, di recente ristrutturazione, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in gres-porcellanato;
- pareti d'ambito quasi del tutto piastrellate con elementi di ceramica, e per le restanti parti, intonacati e tinteggiati;
- porte e finestre in legno;
- davanzali delle finestre e soglie in marmo;
- altezza interna $h_i=2,62$ mt;

L'immobile è inoltre munito dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allacciato all'AQP;
- impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;



- impianto elettrico di recente fattura;

L'unità immobiliare è inoltre munita di aperture, assicurano il necessario ricambio d'aria degli ambienti.

Stato d'uso del locale

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in *ottime condizioni* di manutenzione, in relazione a recenti interventi di ristrutturazione eseguiti sull'immobile.

Superficie Commerciale

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti 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
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni</i>	20,83 m ²	1,00	20,83 m ²
<i>Muri perimetrali esterni</i>	9,38 m ²	1,00	9,38 m ²
<i>Muri Perimetrali interni</i>	5,00 m ²	0,50	2,50 m ²
Totale superficie commerciale (Lotto 2)			32,71 m²

(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
<i>Vetustà</i>	<i>Palazzo storico</i>	0,95 (rispetto all'usato medio di zona)
<i>Struttura</i>	<i>Muratura</i>	1,00
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Terra</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione</i> (Strutture, finiture, impianti, ecc.)	<i>Ottimo</i>	1,10
<i>Finiture</i>	<i>In media</i>	1,00
<i>Esposizione</i>	<i>Su n. 2 lati</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Centro storico</i>	1,00 (rispetto alla zona presa come riferimento)

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobile}: 1,045 (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 Vico del G.no (zona Centro storico).

1.3 Dotazioni Condominiali

Da quanto potuto appurare, l'immobile della società debitrice non presenta alcuna dotazione condominiale.



1.4 Stato di Possesso

Allo stato, l'immobile pignorato risulta condotto dal sig. Tomaiuoli Michele Simone (quale legale rappresentante della società "Alice s.a.s. di Tomaiuoli Michele & C."), in forza del contratto precario oneroso immobiliare, stipulato tra la società "Alice s.a.s. di Tomaiuoli Michele & C.", e il custode avv. Iolanda Abate, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lucera il 02/09/2013 al n. 1585 serie III.

Tale contratto, alla condizione 1, prevede una concessione dei beni in via provvisoria e revocabile, fino alla aggiudicazione definitiva (a seguito di vendita con incanto o senza incanto), allorchè la concessione dovrà ritenersi cessata senza disdetta alcuna. Alla condizione 2, è, invece, previsto che la durata della locazione (prorogabile, per autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, fino all'aggiudicazione definitiva a seguito di vendita) sia pari ad anni uno, con decorrenza dal 02/07/2013.

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 *la società debitrice*, in ordine all'immobile pignorato, 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 i *debitori*, in ordine all'immobile pignorato, è possibile segnalare quanto segue:

Iscrizioni

1- Nota di iscrizione del 25/06/2008 di cui al reg. part. 859 e reg. gen. 5566: *Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 dell'Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia del 24/06/2008 n. rep. 12805/2008 (per € 26.855,50 di cui € 13.427,75 per capitale).*

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
EQUITALIA FOGGIA SPA	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 2

2- Nota di iscrizione del 12/10/2009 di cui al reg. part. 1684 e reg. gen. 10189: *Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona del 22/09/2009 n. rep. 1207/2009 (per un totale di €*



26.255,00);

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BANCA CARIME S.P.A.	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà
<i>Immobili: Lotto 2</i>			

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1- Nota di trascrizione del 01/02/2011 di cui al reg. part. 632 e reg. gen. 854: Pignoramento immobiliare per atto giudiziario del Tribunale di Lucera sezione distaccata di Rodi G.co del 03/12/2010 n. rep. 532/2010.

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BPM	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà
<i>Immobili: Lotto 2</i>			

Pignoramento trascritto per la somma di € 429.036,96.

Difformità Urbanistico-catastali

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con la situazione planimetrica riportata sugli elaborati catastali, lo scrivente non ha riscontrato alcuna difformità.

Difformità Urbanistico-edilizie

Anche in questo caso, dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con la



situazione planimetrica rappresentata sugli elaborati progettuali (allegati alla richiesta del Certificato di Agibilità), lo scrivente non ha riscontrato alcuna difformità.

Difformità Catastali

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

-particella 1013 sub. 3 del foglio 63,

Particella, questa, che rinvia dalla originaria: *p.lla 1013 sub. 2.*

1.5.3 Altre Informazioni per l'Acquirente

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



1.6 Valutazione del Lotto – Ipotesi di Vendita

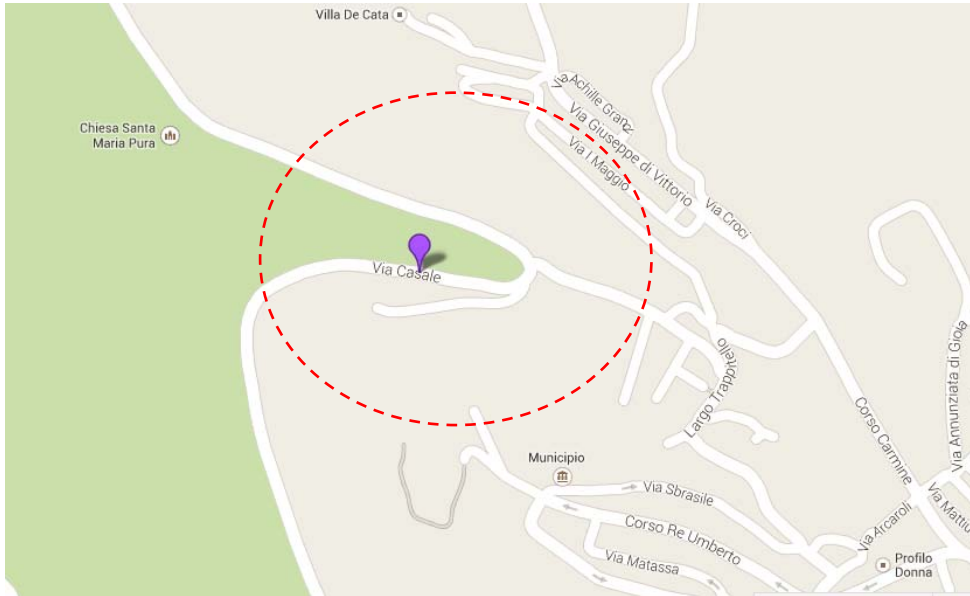
Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento *“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 €/m²);
3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del *“valore unitario reale”* (in €/m²).

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 (Zona Centro storico) 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 € 1.200,00/m², per gli immobili a destinazione commerciale (cucina laboratorio artigianale).

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: VICO DEL GARGANO

Fascia/zona: Centrale/VIA DEL RISORGIMENTO, V.PAPA GIOVANNI . XXIII, V.F. NERI, V.DE GRAZIA, V.MATASSA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1000	1550	L

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 tabella riportata nel *paragrafo n. 7.2.1*, e dei relativi coefficienti correttivi (*Coefficiente di deprezzamento totale: 1,045*), si ottiene il seguente "valore unitario reale":

$$V_{u.r.} = € 1.200,00/mq \times 1,045 = € 1.254,00/mq \text{ (arrotondato)}$$

che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (pari a circa $32,71 m^2$), produce il seguente valore del LOTTO 2:

$$\text{Valore LOTTO 2: } 32,71m^2 \times € 1.254,00/mq = € 41.018,34$$

Valore, questo, che coincide, anche, con quello di vendita, atteso che alcun onere di regolarizzazione catastale e/o urbanistica è dovuto da parte dell'acquirente.

o o o o o

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, 20/11/2013

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.*

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”, Prestinenzza Puglisi, DEI ediz. 2005.
- “Guida alla Stima delle abitazioni”, Prestinenzza Puglisi, DEI ediz. 2005.





**TRIBUNALE DI FOGGIA
EX LUCERA**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. **235/2010** R.G.

promossa da: **BPM**

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2

INDICE

❑	1. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2:	<i>pag. 2</i>
❑	1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:	<i>pag. 2</i>
❑	1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO:	<i>pag. 3</i>
❑	1.2.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE:	<i>pag. 3</i>
❑	1.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI:	<i>pag. 6</i>
❑	1.4 STATO DI POSSESSO:	<i>pag. 7</i>
❑	1.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:	<i>pag. 7</i>
❑	1.5.1 VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:	<i>pag. 7</i>
❑	1.5.2 VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:	<i>pag. 8</i>
❑	1.5.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	<i>pag. 10</i>
❑	1.6 VALUTAZIONE DEL LOTTO – IPOTESI DI VENDITA:	<i>pag. 11</i>
❑	ALLEGATI:	<i>pag. 14</i>





TRIBUNALE DI FOGGIA EX LUCERA

ILL.MA DOTT.SSA GIULIA STANO, G.E.

^^^^^^

PROCEDURA ESECUTIVA N. 235/2010 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. 1 immobile, così come, di seguito, sinteticamente, descritto:

Locale ad uso cucina laboratorio artigianale posto al piano terra, di un fabbricato sito nel centro storico del comune di Vico del Gargano, alla via Casale n. 103. Il locale si compone di due ambienti tra loro comunicanti, con accesso dalla via Casale, di cui, il primo, adibito a cucina laboratorio, e, il secondo, a magazzino, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 32,71 m².

L'immobile confina con: Via Casale (per due lati), a sud-ovest, con altra ditta, e a sud-est, pure con altra ditta.



In Catasto Fabbricati: F. 63 p.lla 1013 sub. 3.

1.2 Descrizione degli Immobili costituenti il Lotto

1.2.1 Descrizione analitica del locale

L'immobile, in osservazione, si colloca nel cuore del centro storico del comune di Vico del Gargano, ed è rappresentato da un locale in piano terra destinato a cucina/laboratorio artigianale. Il fabbricato di secolare fattura si erge per due piani fuori terra, e presenta una struttura in elevazione in muratura portante di pietrame informe, orizzontamenti realizzati con solai in latero-cemento, e cordoli armati, e copertura a tetto.



La facciata prospettica del fabbricato, in buono stato di conservazione e manutenzione, è intonacata e presenta cantonali e stipiti in pietra.

L'immobile, oggetto d'apprezzamento, si pone al piano terra, cui si accede dal civico 103 di via Casale (già civico 146).

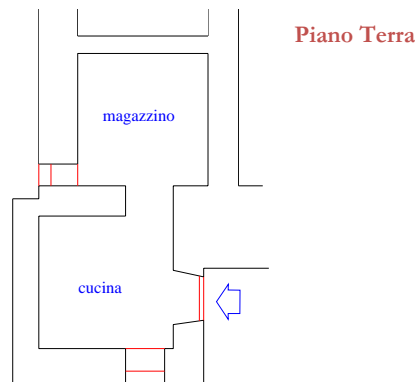
Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto, pertanto si deve convenire che, in carenza di elementi



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.

Apprezamenti generali dell'immobile

Il locale si sviluppa interamente al piano terra e si compone di *due ambienti concamerati, muniti, ciascuno di opportuna apertura di aerazione.*



L'immobile affaccia, per due lati, su Via Casale, mentre, a sud-ovest, con altra ditta, e, a sud-est, pure con altra ditta.

Gli ambienti interni, ispezionati, di recente ristrutturazione, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in gres-porcellanato;
- pareti d'ambito quasi del tutto piastrellate con elementi di ceramica, e per le restanti parti, intonacati e tinteggiati;
- porte e finestre in legno;
- davanzali delle finestre e soglie in marmo;
- altezza interna $h_i=2,62$ mt;

L'immobile è inoltre munito dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allacciato all'AQP;
- impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;



- impianto elettrico di recente fattura;

L'unità immobiliare è inoltre munita di aperture, assicurano il necessario ricambio d'aria degli ambienti.

Stato d'uso del locale

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in *ottime condizioni* di manutenzione, in relazione a recenti interventi di ristrutturazione eseguiti sull'immobile.

Superficie Commerciale

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti 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
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni</i>	20,83 m ²	1,00	20,83 m ²
<i>Muri perimetrali esterni</i>	9,38 m ²	1,00	9,38 m ²
<i>Muri Perimetrali interni</i>	5,00 m ²	0,50	2,50 m ²
Totale superficie commerciale (Lotto 2)			32,71 m²

(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
<i>Vetustà</i>	<i>Palazzo storico</i>	0,95 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>Muratura</i>	1,00
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Terra</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione</i> <i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>Ottimo</i>	1,10
<i>Finiture</i>	<i>In media</i>	1,00
<i>Esposizione</i>	<i>Su n. 2 lati</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Centro storico</i>	1,00 <i>(rispetto alla zona presa come riferimento)</i>

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobile}: 1,045 (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 Vico del G.no (zona Centro storico).

1.3 Dotazioni Condominiali

Da quanto potuto appurare, l'immobile della società debitrice non presenta alcuna dotazione condominiale.



1.4 Stato di Possesso

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha potuto apprendere che l'immobile pignorato, allo stato, risulta condotto dal sig. Tomaiuoli Michele Simone (quale legale rappresentante della società "Alice s.a.s. di Tomaiuoli Michele & C."), in forza del contratto di locazione stipulato, in Vico del G.no il 28/10/2011, tra la società esecutata e il sig. Tomaiuoli Michele Simone, legale rappresentante della società "Alice s.a.s. di Tomaiuoli Michele & C.", e registrato presso l'Ufficio del Registro di San Severo il 28/10/2011 al n. 4664/3.

Tale contratto, all'art. 3, prevede che la durata della locazione sia pari a nove anni, con decorrenza dal 05/10/2011, e prima scadenza al 04/10/2020, che s'intenderà tacitamente rinnovata in mancanza di formale disdetta da parte di uno dei soggetti contraenti.

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 *la società debitrice*, in ordine all'immobile pignorato, 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 i debitori, in ordine all'immobile pignorato, è possibile segnalare quanto segue:

Iscrizioni

1- Nota di iscrizione del 25/06/2008 di cui al reg. part. 859 e reg. gen. 5566: *Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 dell'Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia del 24/06/2008 n. rep. 12805/2008 (per € 26.855,50 di cui € 13.427,75 per capitale).*

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
EQUITALIA FOGGIA SPA	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 2

2- Nota di iscrizione del 12/10/2009 di cui al reg. part. 1684 e reg. gen. 10189: *Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona del 22/09/2009 n. rep. 1207/2009 (per un totale di € 26.255,00);*



a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BANCA CARIME S.P.A.	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 2

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1- Nota di trascrizione del 01/02/2011 di cui al reg. part. 632 e reg. gen. 854: Pignoramento immobiliare per atto giudiziario del Tribunale di Lucera sezione distaccata di Rodi G.co del 03/12/2010 n. rep. 532/2010.

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BPM	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 2

Pignoramento trascritto per la somma di € 429.036,96.

Difformità Urbanistico-catastali

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con la situazione planimetrica riportata sugli elaborati catastali, lo scrivente non ha riscontrato alcuna difformità.

Difformità Urbanistico-edilizie

Anche in questo caso, dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con la situazione planimetrica rappresentata sugli elaborati progettuali (allegati



alla richiesta del Certificato di Agibilità), lo scrivente non ha riscontrato alcuna difformità.

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:

-particella 1013 sub. 3 del foglio 63,

Particella, questa, che rinviene dalla originaria: *p.lla 1013 sub. 2.*

1.5.3 Altre Informazioni per l'Acquirente

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



1.6 Valutazione del Lotto – Ipotesi di Vendita

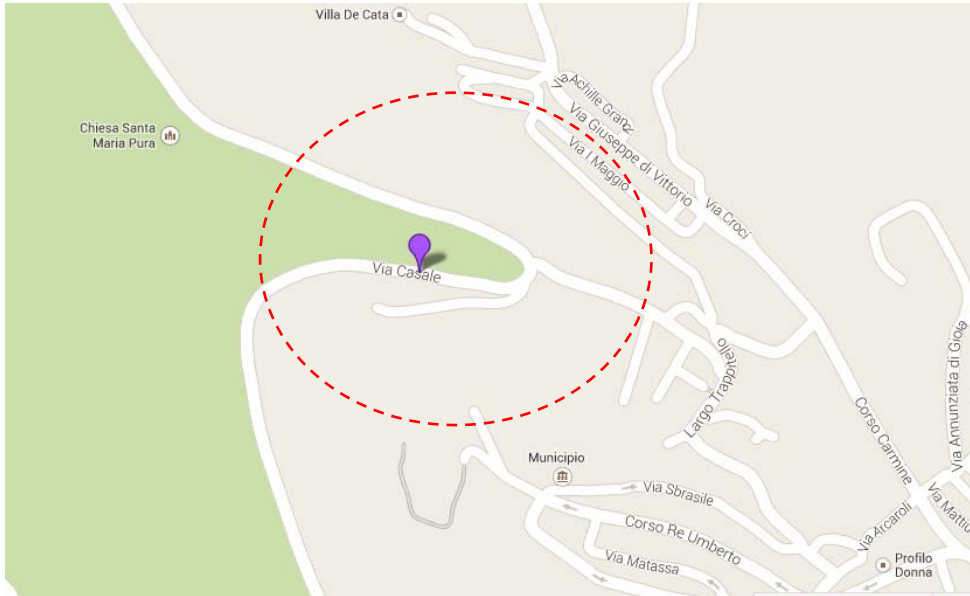
Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento *“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 €/m²);
3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del *“valore unitario reale”* (in €/m²).

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 (Zona Centro storico) 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 € 1.200,00/m², per gli immobili a destinazione commerciale (cucina laboratorio artigianale).

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: VICO DEL GARGANO

Fascia/zona: Centrale/VIA DEL RISORGIMENTO, V.PAPA GIOVANNI . XXIII, V.F. NERI, V.DE GRAZIA, V.MATASSA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1000	1550	L

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 tabella riportata nel *paragrafo n. 7.2.1*, e dei relativi coefficienti correttivi (*Coefficiente di deprezzamento totale: 1,045*), si ottiene il seguente "valore unitario reale":

$$V_{u.r.} = € 1.200,00/mq \times 1,045 = € 1.254,00/mq \text{ (arrotondato)}$$

che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (pari a circa $32,71 m^2$), produce il seguente valore del LOTTO 2:

$$\text{Valore LOTTO 2: } 32,71m^2 \times € 1.254,00/mq = € 41.018,34$$

Valore, questo, che coincide, anche, con quello di vendita, atteso che alcun onere di regolarizzazione catastale e/o urbanistica è dovuto da parte dell'acquirente.

o o o o o

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, 25/10/2013

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.*

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”, Prestinenzza Puglisi, DEI ediz. 2005.
- “Guida alla Stima delle abitazioni”, Prestinenzza Puglisi, DEI ediz. 2005.





**TRIBUNALE DI FOGGIA
EX LUCERA**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. **235/2010** R.G.

promossa da: **BPM**

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 3

INDICE

□ 1. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 3:	<i>pag. 2</i>
□ 1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:	<i>pag. 2</i>
□ 1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO:	<i>pag. 3</i>
□ 1.2.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE:	<i>pag. 3</i>
□ 1.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI:	<i>pag. 7</i>
□ 1.4 STATO DI POSSESSO:	<i>pag. 7</i>
□ 1.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:	<i>pag. 7</i>
□ 1.5.1 VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:	<i>pag. 7</i>
□ 1.5.2 VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:	<i>pag. 8</i>
□ 1.5.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	<i>pag. 10</i>
□ 1.6 VALUTAZIONE DEL LOTTO – IPOTESI DI VENDITA:	<i>pag. 11</i>
□ ALLEGATI:	<i>pag. 14</i>





TRIBUNALE DI FOGGIA EX LUCERA

ILL.MA DOTT.SSA GIULIA STANO, G.E.

^^^^^^

PROCEDURA ESECUTIVA N. 235/2010 R.E.

Promossa da BPM

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO *PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO 3*

1.RELAZIONE DI STIMA - LOTTO 3

1.1 Identificazione dei beni oggetto di stima

Il lotto si compone di n. 1 immobile, così come, di seguito, sinteticamente, descritto:

▪ *Locale ad uso negozio di prodotti tipici posto al piano terra, di un fabbricato sito nel centro storico del comune di Vico del Gargano, alla via Casale n. 146. Il locale si compone di un unico ambiente di circa 18mq, con annessa nicchia in roccia di circa 3mq, oltre ad una cisterna interrata, rivestita in pietra squadrata, di profondità pari a circa 3 mt, accessibile attraverso una scalinata interna, realizzata con gradevoli rifiniture che ben si coniugano con la foggia storica delle strutture; per una superficie commerciale complessiva pari a circa 32,60m².*



L'immobile confina con: terrapieno, per due lati, con la Via Casale a sud-ovest, e con altra ditta a nord-ovest.

In Catasto Fabbricati: F. 63 p.IIIa 1096 sub. 5.

1.2 Descrizione degli Immobili costituenti il Lotto

1.2.1 Descrizione analitica del locale

L'immobile, in osservazione, si colloca nel cuore del centro storico del comune di Vico del Gargano, ed è rappresentato da un locale in piano terra destinato ad attività commerciale, per la rivendita di prodotti tipici. Il



fabbricato, di secolare fattura, si erge per due piani fuori terra, e presenta una struttura in elevazione in muratura portante di pietrame informe, con solai in pietra, della tipologia

volta a botte, e copertura a tetto, a falde in legno, con manto in coppi.

La facciata prospettica del fabbricato, in buono stato di conservazione e manutenzione, è intonacata e presenta stipiti in pietra.

L'immobile, oggetto d'apprezzamento, si pone al piano terra, cui si accede dal civico 146 di via Casale.

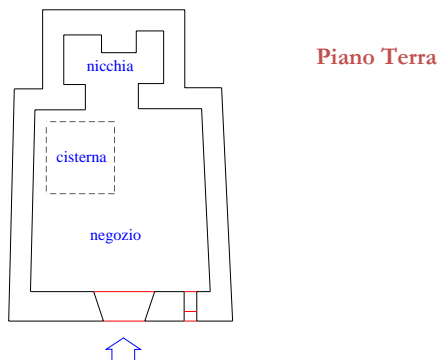
Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici



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.

Apprezamenti generali dell'immobile

Il locale si sviluppa interamente al piano terra e si compone di *un unico ambiente di circa 18mq, con annessa nicchia in roccia di circa 3mq, oltre ad una cisterna interrata, rivestita in pietra squadrata, di profondità pari a circa 3 mt, accessibile attraverso una scalinata interna, realizzata con gradevoli rifiniture che ben si coniugano con la foggia storica delle strutture.*



L'immobile affaccia, per un lato, su Via Casale, per due lati, su terrapieno, e a nord-ovest, con altra ditta.

Gli ambienti interni, ispezionati, di recente ristrutturazione, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in lastre di pietra;
- pareti d'ambito intonacate e tinteggiate, ad eccezione per la



parete della nicchia ricavata nella roccia, che risulta, invece, ripulita e mantenuta allo stato naturale;

- porte e finestre in legno;
- stipiti in pietra;
- altezza interna: $h_{\min}=1,75$ mt, $h_{\max}=2,50$ mt,;

L'immobile è inoltre munito dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di recente fattura;

L'unità immobiliare è inoltre munita di una piccola apertura, di aerazione prospiciente sul prospetto principale.

Stato d'uso del locale

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in *ottime condizioni* di manutenzione, in relazione a recenti interventi di ristrutturazione eseguiti sull'immobile.

Superficie Commerciale

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti 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
<i>Interna calpestabile, muri divisorii interni</i>	21,73 m ²	1,00	21,73 m ²
<i>Muri perimetrali esterni</i>	8,85 m ²	1,00	8,85 m ²
<i>Muri Perimetrali interni</i>	4,04 m ²	0,50	2,02 m ²
Totale superficie commerciale (Lotto 3)			32,60 m²

(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
<i>Vetustà</i>	<i>Palazzo storico</i>	0,95 <i>(rispetto all’usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>Muratura</i>	1,00
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Terra</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione</i> <i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>Ottimo</i>	1,10
<i>Finiture</i>	<i>Superiori alla media</i>	1,02
<i>Esposizione</i>	<i>Su n. 1 lato</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Centro storico</i>	1,00 <i>(rispetto alla zona presa come riferimento)</i>

(cfr. Bibliografia in allegato)

(Coefficiente di deprezzamento totale)*Immobilie: 1,0659* *(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 Vico del G.no (zona Centro storico).



1.3 Dotazioni Condominiali

Da quanto potuto appurare, l'immobile della società debitrice non presenta alcuna dotazione condominiale.

1.4 Stato di Possesso

In sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto appurare che l'immobile pignorato, allo stato, è nella piena disponibilità e fruibilità dell'amministratore della società debitrice.

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 *la società debitrice*, in ordine all'immobile pignorato, costituente il lotto 3, è possibile segnalare quanto segue:

<i>Domande giudiziali ed altre trascrizioni:</i>	Negativo
<i>Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:</i>	Negativo
<i>Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:</i>	Negativo
<i>Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:</i>	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 i *debitori*, in ordine all'immobile pignorato, è possibile segnalare quanto segue:

Iscrizioni

1- Nota di iscrizione del 25/06/2008 di cui al reg. part. 859 e reg. gen. 5566: *Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 dell'Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia del 24/06/2008 n. rep. 12805/2008 (per € 26.855,50 di cui € 13.427,75 per capitale).*

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
EQUITALIA FOGGIA SPA	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto3

2- Nota di iscrizione del 12/10/2009 di cui al reg. part. 1684 e reg. gen. 10189: *Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona del 22/09/2009 n. rep. 1207/2009 (per un totale di € 26.255,00);*

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BANCA CARIME S.P.A.	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 3



Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1- Nota di trascrizione del 01/02/2011 di cui al reg. part. 632 e reg. gen. 854: Pignoramento immobiliare per atto giudiziario del Tribunale di Lucera sezione distaccata di Rodi G.co del 03/12/2010 n. rep. 532/2010.

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BPM	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà
Immobili: Lotto 3			

Pignoramento trascritto per la somma di € 429.036,96.

Difformità Urbanistico-catastali

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con la situazione planimetrica riportata sugli elaborati catastali, lo scrivente non ha riscontrato alcuna difformità.

Difformità Urbanistico-edilizie

Anche in questo caso, dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con la situazione planimetrica rappresentata sugli elaborati progettuali (allegati alla richiesta del Certificato di Agibilità), lo scrivente non ha riscontrato alcuna difformità.

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:

-particella 1096 sub. 5 del foglio 63,

Particella, questa, che rinvie dalla originaria: *p.lla 1096 sub. 2.*

1.5.3 Altre Informazioni per l'Acquirente

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



1.6 Valutazione del Lotto – Ipotesi di Vendita

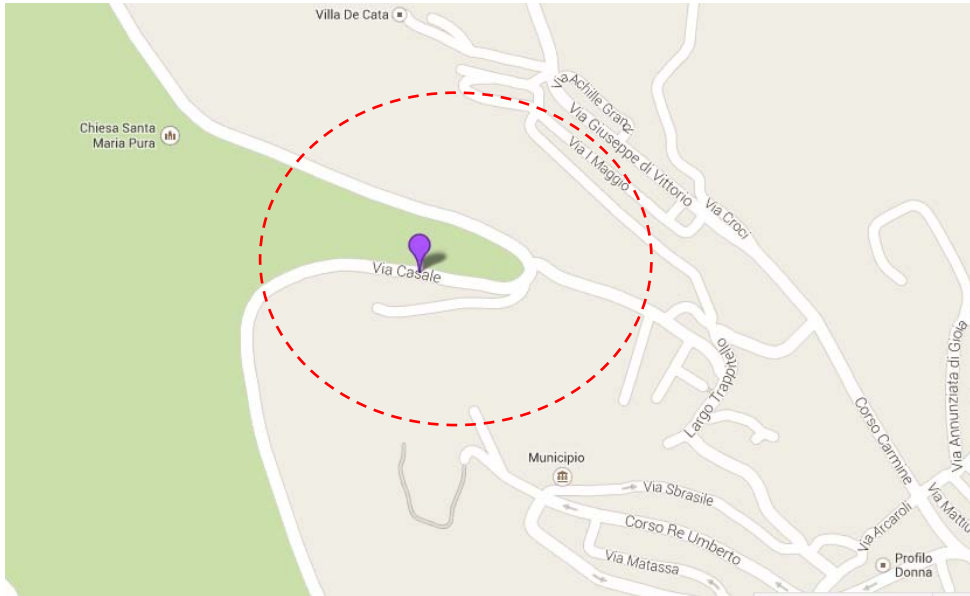
Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento *“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 €/m²);
3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del *“valore unitario reale”* (in €/m²).

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 (Zona Centro storico) 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 € 1.300,00/m², per gli immobili a destinazione commerciale (vendita di prodotti tipici).

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: VICO DEL GARGANO

Fascia/zona: Centrale/VIA DEL RISORGIMENTO, V. PAPA GIOVANNI . XXIII, V.F. NERI, V. DE GRAZIA, V. MATASSA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1000	1550	L

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 tabella riportata nel *paragrafo n. 8.2.1*, e dei relativi coefficienti correttivi (*Coefficiente di deprezzamento totale: 1,0659*), si ottiene il seguente "valore unitario reale":

$$V_{u.r.} = € 1.300,00/mq \times 1,0659 = € 1.386,00/mq \text{ (arrotondato)}$$

che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (pari a circa $32,60 m^2$), produce il seguente valore del LOTTO 3:

$$\text{Valore LOTTO 3: } 32,60m^2 \times € 1.386,00/mq = € 45.183,60$$

Valore, questo, che coincide, anche, con quello di vendita, atteso che alcun onere di regolarizzazione catastale e/o urbanistica è dovuto da parte dell'acquirente.

o o o o o

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, 25/10/2013

Il C.T.U.

(ing. Francesco Paolo Padalino)

ALLEGATI

- 1. Planimetria immobili del LOTTO 3 in scala 1/100;*
- 2. Repertorio fotografico dello stato dei luoghi del LOTTO 3.*

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”, Prestinenzza Puglisi, DEI ediz. 2005.
- “Guida alla Stima delle abitazioni”, Prestinenzza Puglisi, DEI ediz. 2005.





**TRIBUNALE DI FOGGIA
EX LUCERA**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. **235/2010** R.G.

promossa da: **BPM**

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 3

INDICE

❑	1. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 3:	<i>pag. 2</i>
❑	1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:	<i>pag. 2</i>
❑	1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO:	<i>pag. 3</i>
❑	1.2.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE:	<i>pag. 3</i>
❑	1.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI:	<i>pag. 7</i>
❑	1.4 STATO DI POSSESSO:	<i>pag. 7</i>
❑	1.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:	<i>pag. 7</i>
❑	1.5.1 VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:	<i>pag. 7</i>
❑	1.5.2 VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:	<i>pag. 8</i>
❑	1.5.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	<i>pag. 10</i>
❑	1.6 VALUTAZIONE DEL LOTTO – IPOTESI DI VENDITA:	<i>pag. 11</i>
❑	ALLEGATI:	<i>pag. 14</i>





TRIBUNALE DI FOGGIA EX LUCERA

ILL.MA DOTT.SSA GIULIA STANO, G.E.

^^^^^^

PROCEDURA ESECUTIVA N. 235/2010 R.E.

Promossa da BPM

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO *PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO 3*

1.RELAZIONE DI STIMA - LOTTO 3

1.1 Identificazione dei beni oggetto di stima

Il lotto si compone di n. 1 immobile, così come, di seguito, sinteticamente, descritto:

▪ *Locale ad uso negozio di prodotti tipici posto al piano terra, di un fabbricato sito nel centro storico del comune di Vico del Gargano, alla via Casale n. 146. Il locale si compone di un unico ambiente di circa 18mq, con annessa nicchia in roccia di circa 3mq, oltre ad una cisterna interrata, rivestita in pietra squadrata, di profondità pari a circa 3 mt, accessibile attraverso una scalinata interna, realizzata con gradevoli rifiniture che ben si coniugano con la foggia storica delle strutture; per una superficie commerciale complessiva pari a circa 32,60m².*



L'immobile confina con: terrapieno, per due lati, con la Via Casale a sud-ovest, e con altra ditta a nord-ovest.

In Catasto Fabbricati: F. 63 p.IIIa 1096 sub. 5.

1.2 Descrizione degli Immobili costituenti il Lotto

1.2.1 Descrizione analitica del locale

L'immobile, in osservazione, si colloca nel cuore del centro storico del comune di Vico del Gargano, ed è rappresentato da un locale in piano terra destinato ad attività commerciale, per la rivendita di prodotti tipici. Il



fabbricato, di secolare fattura, si erge per due piani fuori terra, e presenta una struttura in elevazione in muratura portante di pietrame informe, con solai in pietra, della tipologia

volta a botte, e copertura a tetto, a falde in legno, con manto in coppi.

La facciata prospettica del fabbricato, in buono stato di conservazione e manutenzione, è intonacata e presenta stipiti in pietra.

L'immobile, oggetto d'apprezzamento, si pone al piano terra, cui si accede dal civico 146 di via Casale.

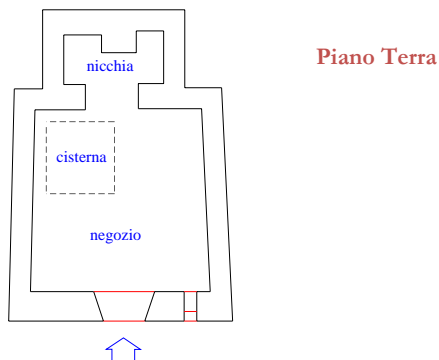
Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici



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.

Apprezamenti generali dell'immobile

Il locale si sviluppa interamente al piano terra e si compone di *un unico ambiente di circa 18mq, con annessa nicchia in roccia di circa 3mq, oltre ad una cisterna interrata, rivestita in pietra squadrata, di profondità pari a circa 3 mt, accessibile attraverso una scalinata interna, realizzata con gradevoli rifiniture che ben si coniugano con la foggia storica delle strutture.*



L'immobile affaccia, per un lato, su Via Casale, per due lati, su terrapieno, e a nord-ovest, con altra ditta.

Gli ambienti interni, ispezionati, di recente ristrutturazione, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in lastre di pietra;
- pareti d'ambito intonacate e tinteggiate, ad eccezione per la



parete della nicchia ricavata nella roccia, che risulta, invece, ripulita e mantenuta allo stato naturale;

- porte e finestre in legno;
- stipiti in pietra;
- altezza interna: $h_{\min}=1,75$ mt, $h_{\max}=2,50$ mt,;

L'immobile è inoltre munito dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di recente fattura;

L'unità immobiliare è inoltre munita di una piccola apertura, di aerazione prospiciente sul prospetto principale.

Stato d'uso del locale

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in *ottime condizioni* di manutenzione, in relazione a recenti interventi di ristrutturazione eseguiti sull'immobile.

Superficie Commerciale

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti 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
<i>Interna calpestabile, muri divisorii interni</i>	21,73 m ²	1,00	21,73 m ²
<i>Muri perimetrali esterni</i>	8,85 m ²	1,00	8,85 m ²
<i>Muri Perimetrali interni</i>	4,04 m ²	0,50	2,02 m ²
Totale superficie commerciale (Lotto 3)			32,60 m²

(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
<i>Vetustà</i>	<i>Palazzo storico</i>	0,95 <i>(rispetto all’usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>Muratura</i>	1,00
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Terra</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione</i> <i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>Ottimo</i>	1,10
<i>Finiture</i>	<i>Superiori alla media</i>	1,02
<i>Esposizione</i>	<i>Su n. 1 lato</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Centro storico</i>	1,00 <i>(rispetto alla zona presa come riferimento)</i>

(cfr. Bibliografia in allegato)

(Coefficiente di deprezzamento totale)*Immobilie: 1,0659* *(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 Vico del G.no (zona Centro storico).



1.3 Dotazioni Condominiali

Da quanto potuto appurare, l'immobile della società debitrice non presenta alcuna dotazione condominiale.

1.4 Stato di Possesso

In sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto appurare che l'immobile pignorato, allo stato, è nella piena disponibilità e fruibilità dell'amministratore della società debitrice.

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 *la società debitrice*, in ordine all'immobile pignorato, costituente il lotto 3, è possibile segnalare quanto segue:

<i>Domande giudiziali ed altre trascrizioni:</i>	Negativo
<i>Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:</i>	Negativo
<i>Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:</i>	Negativo
<i>Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:</i>	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 i *debitori*, in ordine all'immobile pignorato, è possibile segnalare quanto segue:

Iscrizioni

1- Nota di iscrizione del 25/06/2008 di cui al reg. part. 859 e reg. gen. 5566: *Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 dell'Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia del 24/06/2008 n. rep. 12805/2008 (per € 26.855,50 di cui € 13.427,75 per capitale).*

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
EQUITALIA FOGGIA SPA	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto3

2- Nota di iscrizione del 12/10/2009 di cui al reg. part. 1684 e reg. gen. 10189: *Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona del 22/09/2009 n. rep. 1207/2009 (per un totale di € 26.255,00);*

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BANCA CARIME S.P.A.	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 3



Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1- Nota di trascrizione del 01/02/2011 di cui al reg. part. 632 e reg. gen. 854: Pignoramento immobiliare per atto giudiziario del Tribunale di Lucera sezione distaccata di Rodi G.co del 03/12/2010 n. rep. 532/2010.

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BPM	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà
Immobili: Lotto 3			

Pignoramento trascritto per la somma di € 429.036,96.

Difformità Urbanistico-catastali

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con la situazione planimetrica riportata sugli elaborati catastali, lo scrivente non ha riscontrato alcuna difformità.

Difformità Urbanistico-edilizie

Anche in questo caso, dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con la situazione planimetrica rappresentata sugli elaborati progettuali (allegati alla richiesta del Certificato di Agibilità), lo scrivente non ha riscontrato alcuna difformità.

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:

-particella 1096 sub. 5 del foglio 63,

Particella, questa, che rinviene dalla originaria: *p.lla 1096 sub. 2.*

1.5.3 Altre Informazioni per l'Acquirente

-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 – Ipotesi di Vendita

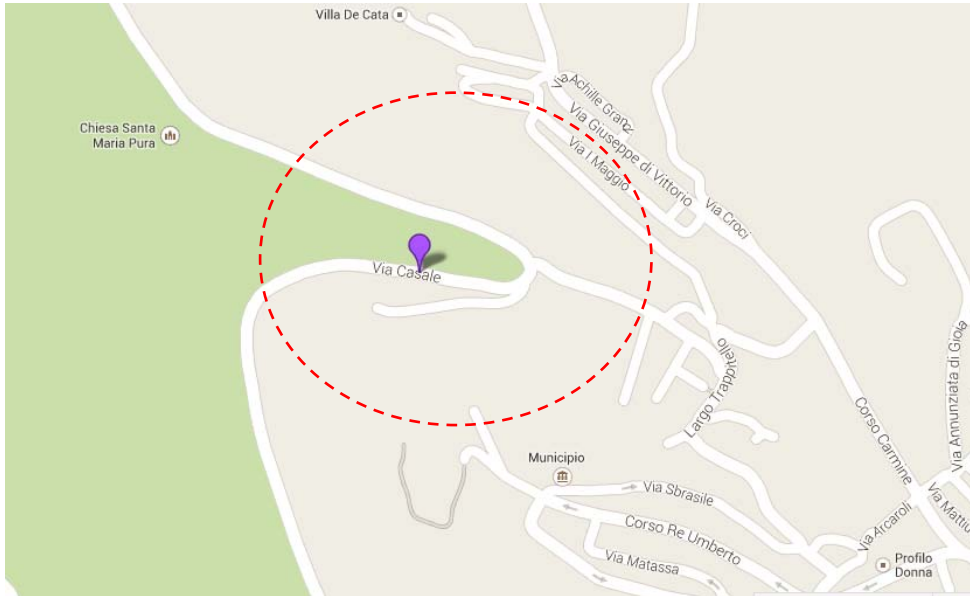
Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento “*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 €/m²);
3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del “*valore unitario reale*” (in €/m²).

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 (Zona Centro storico) 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 € 1.300,00/m², per gli immobili a destinazione commerciale (vendita di prodotti tipici).

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: VICO DEL GARGANO

Fascia/zona: Centrale/VIA DEL RISORGIMENTO, V.PAPA GIOVANNI . XXIII, V.F. NERI, V.DE GRAZIA, V.MATASSA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1000	1550	L

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 tabella riportata nel *paragrafo n. 8.2.1*, e dei relativi coefficienti correttivi (*Coefficiente di deprezzamento totale: 1,0659*), si ottiene il seguente "valore unitario reale":

$$V_{u.r.} = € 1.300,00/mq \times 1,0659 = € 1.386,00/mq \text{ (arrotondato)}$$

che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (pari a circa $32,60 m^2$), produce il seguente valore del LOTTO 3:

$$\text{Valore LOTTO 3: } 32,60m^2 \times € 1.386,00/mq = € 45.183,60$$

Valore, questo, che coincide, anche, con quello di vendita, atteso che alcun onere di regolarizzazione catastale e/o urbanistica è dovuto da parte dell'acquirente.

o o o o o

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, 25/10/2013

Il C.T.U.

(ing. Francesco Paolo Padalino)

ALLEGATI

1. *Planimetria immobili del LOTTO 3 in scala 1/100;*
2. *Repertorio fotografico dello stato dei luoghi del LOTTO 3.*

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”, Prestinenzza Puglisi, DEI ediz. 2005.
- “Guida alla Stima delle abitazioni”, Prestinenzza Puglisi, DEI ediz. 2005.





**TRIBUNALE DI FOGGIA
EX LUCERA**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. **235/2010** R.G.

promossa da: **BPM**

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 4

(INTEGRATA CON LA RICHIESTA DI CHIARIMENTO DELL'AVV. MARIA
CHIARA ANTONACCI)

INDICE

□ 1. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 4:	<i>pag. 2</i>
□ 1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:	<i>pag. 2</i>
□ 1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO:	<i>pag. 4</i>
□ 1.2.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE:	<i>pag. 4</i>
□ 1.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI:	<i>pag. 9</i>
□ 1.4 STATO DI POSSESSO:	<i>pag. 9</i>
□ 1.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:	<i>pag. 10</i>
□ 1.5.1 VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:	<i>pag. 10</i>
□ 1.5.2 VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI	
AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:	<i>pag. 10</i>
□ 1.5.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	<i>pag. 13</i>
□ 1.6 VALUTAZIONE DEL LOTTO:	<i>pag. 14</i>
□ 1.7 IPOTESI DI VENDITA:	<i>pag. 17</i>
□ ALLEGATI:	<i>pag. 18</i>





TRIBUNALE DI FOGGIA EX LUCERA

ILL.MA DOTT.SSA GIULIA STANO, G.E.

^^^^^^

PROCEDURA ESECUTIVA N. 235/2010 R.E.

Promossa da BPM

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO *PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO 4*

1.RELAZIONE DI STIMA - LOTTO 4

1.1 – Identificazione dei beni oggetto di stima

Il lotto si compone di n. 1 immobile, così come, di seguito, sinteticamente, descritto:

Locale adibito a bar-gelateria pizzeria e braceria, denominato "ORTO DEL CONTE", posto al piano terra, nel centro storico di Vico del Gargano, in località Casale, alla via Stefanelli snc. Il locale si sviluppa al piano terra all'interno di una suggestiva e storica struttura, perimetrata, su un lato, dalla cinta muraria del centro storico; l'immobile, particolarmente curato nei particolari architettonici, si compone di:

- un manufatto aperto su tre lati, adibito alla somministrazione di bevande e cibo ai fruitori del locale,



- magazzini e depositi al piano interrato, cui si accede attraverso una scalinata interna,

- servizi igienici, al piano interrato,

- e di un'ampia area pertinenziale, scoperta, tutta pavimentata con lastroni di pietra, e delimitata, da un lato, dalla cinta muraria, e dall'altro, da un pregevole muro a secco.

Il locale, per le sue peculiarità ambientali ed architettoniche, ben si presta sia a destinazioni gastronomiche che a fruizioni in ambiti culturali, musicali e museali.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, e si estende su una superficie complessiva di circa 274mq. L'immobile confina con: via Stefanelli (da cui riceve accesso), con le particelle 1664 e 1665, a sud-ovest, con la particella 1581 a sud-est, e con le particelle 1586 e 1587, a nord-est.

Identificato al Catasto Terreni e Fabbricati con: F. 63 p.lla 1896.



1.2 Descrizione degli Immobili costituenti il Lotto

1.2.1 Descrizione analitica degli ambienti

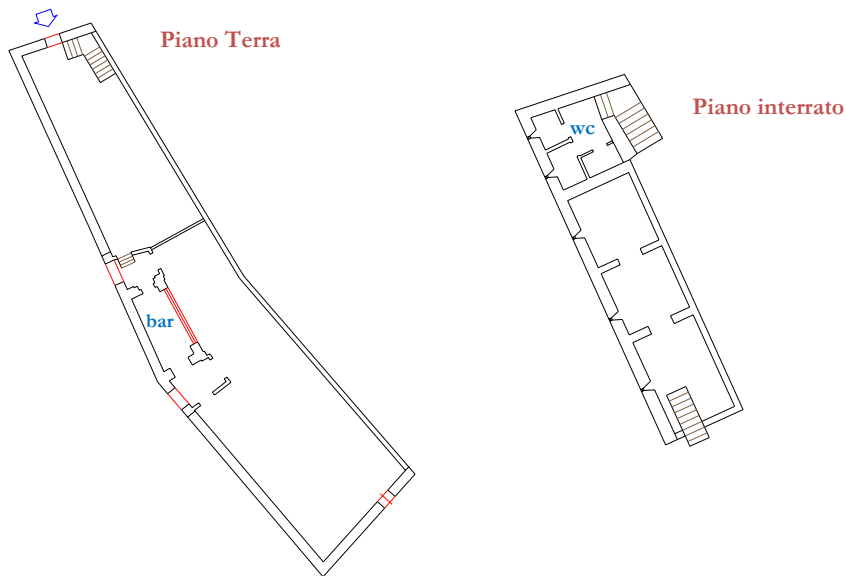
L'immobile, in osservazione, si colloca nel cuore del centro storico del comune di Vico del Gargano, alla via Stefanelli snc, ed è rappresentato da un'ampia area scoperta, interamente pavimentata con lastroni di



pietra,
recintata su
tutto il suo
perimetro:
nello
specifico,
lungo i due
lati più corti, il
locale

all'aperto, è delimitato da pareti murarie in pietra, in corrispondenza delle quali si collocano due portoni in ferro per l'accesso alla struttura; lungo il lato sud-ovest, l'area è perimetrata dalla storica ed originaria cinta muraria del centro storico, realizzata in elementi di pietra irregolare, e dotata di regolari e geometriche aperture ad arco, in buono stato conservativo; sul lato contrapposto, prospiciente a nord-est, la detta area è delimitata da originari muri a secco, di ottima fattura ed in buono stato conservativo, che fungono, anche, da sostegno per il fondo al livello superiore.





All'interno di tale area, destinata all'intrattenimento dei fruitori del locale adibito a bar-gelateria e ad attività eno-gastronomiche, che per le sue peculiarità architettoniche ed ambientali ben si presta ad ospitare anche eventi museali, culturali, oltre che musicali e cinematografici, trovano collocazione:

-un locale in muratura, con sfinetrature ad arco sui suoi lati, e pennacchi d'angolo di copertura, le cui pareti interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate; ai lati dello stesso, si collocano altri due corpi aperti (in ampliamento di quello preesistente), pure in muratura, solidali col corpo centrale preesistente, e della medesima tipologia esterna (sfinetrature ad arco, e pennacchi d'angolo di copertura). I detti ambienti, segnatamente al corpo centrale e a quello allocato sulla sinistra, sono utilizzati per la somministrazione di bevande e/o alimenti ai fruitori del locale, mentre, per quello sul lato destro, al suo interno, è stata realizzata una rampa di scale, che conduce ad una intercapedine interrata, adibita a deposito;



-servizi igienici, diversificati per sesso, posti al livello interrato, e serviti da una scalinata di accesso, allocata lungo il muro d'angolo in corrispondenza dell'ingresso da nord.

Le facciate prospettiche delle murature esterne e della cinta muraria sono tutte in pietra, e versano in buono stato di conservazione e manutenzione.

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.

Gli ambienti interni, ispezionati, di recente ristrutturazione, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in lastroni di pietra; mentre per i locali deposito e per i bagni, tutti i rivestimenti sono in ceramica;
- pareti del locale bar, intonacate e tinteggiate;
- porte e finestre in legno;
- portoni esterni in ferro;
- bagni parzialmente piastrellati, muniti di lavabi e water;
- scala realizzata con elementi di pietra, e ringhiere in ferro;



- davanzali delle finestre e soglie in marmo;
- altezze interne, piano interrato h=2,50 mt;
- altezze interne, piano terra h=2,80 mt;

L'immobile è inoltre munito dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allacciato all'AQP;
- impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;
- impianto TV;
- impianto elettrico di recente fattura.

Tutti i locali interrati sono inoltre muniti di aperture di aerazione per il necessario ricambio d'aria degli ambienti.

Stato d'uso del locale

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in *buone condizioni* di manutenzione, in relazione al pregevole intervento di ristrutturazione attuato dalla società eseguita.

Superficie Commerciale

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti 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
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni e muri perimetrali esterni (bar)</i>	<i>35,60 m²</i>	<i>1,00</i>	<i>35,60 m²</i>
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni e muri perimetrali esterni (interrato)</i>	<i>77,51 m²</i>	<i>0,80</i>	<i>62,00 m²</i>



Corte scoperta	251,40 m ²	0,50*	125,70 m ²
Totale superficie commerciale (Lotto 4)			223,30 m²

(*) coefficiente scelto in relazione alla particolare funzione svolta, nel caso di specie, dall'area scoperta, in rapporto alla fruibilità polifunzionale del locale

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
<i>Vetustà</i>	<i>Palazzo storico</i>	0,95 (rispetto all'usato medio di zona)
<i>Struttura</i>	<i>Muratura</i>	1,00
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Terra</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione</i> (Strutture, finiture, impianti, ecc.)	<i>Buone</i>	1,05
<i>Finiture</i>	<i>Ottime</i>	1,05
<i>Esposizione</i>	<i>Su n. 2 lati</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Centro storico</i>	1,00 (rispetto alla zona presa come riferimento)

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobile} **1,047** (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 Vico del G.no (zona Centro storico).

1.3 Dotazioni Condominiali

Da quanto potuto appurare, l'immobile della società debitrice non presenta alcuna dotazione condominiale.

1.4 Stato di Possesso

Allo stato, l'immobile pignorato risulta condotto dal sig. Tomaiuoli Michele Simone (quale legale rappresentante della società "Alice s.a.s. di Tomaiuoli Michele & C."), in forza del contratto precario oneroso immobiliare, stipulato tra la società "Alice s.a.s. di Tomaiuoli Michele & C.", e il custode avv. Iolanda Abate, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lucera il 02/09/2013 al n. 1585 serie III.

Tale contratto, alla condizione 1, prevede una concessione dei beni in via provvisoria e revocabile, fino alla aggiudicazione definitiva (a seguito di vendita con incanto o senza incanto), allorchè la concessione dovrà ritenersi cessata senza disdetta alcuna. Alla condizione 2, è, invece, previsto che la durata della locazione (prorogabile, per autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, fino all'aggiudicazione definitiva a seguito di vendita) sia pari ad anni uno, con decorrenza dal 02/07/2013.



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 *la società debitrice*, in ordine all'immobile pignorato, costituente il lotto 4, è possibile segnalare quanto segue:

<i>Domande giudiziali ed altre trascrizioni:</i>	Negativo
<i>Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:</i>	Negativo
<i>Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:</i>	Negativo
<i>Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:</i>	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 i *debitori*, in ordine all'immobile pignorato, è possibile segnalare quanto segue:

Iscrizioni

1- Nota d'iscrizione del 31/03/2006 di cui al reg. part. 442 e reg. gen. 2543: *Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, a rogito del notaio dott.ssa Carla D'Addetta del 30/03/2006 (per € 1.260.000,00 di cui € 420.000,00 per capitale).*



a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BPM	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 4

2- Nota di iscrizione del 25/06/2008 di cui al reg. part. 859 e reg. gen. 5566: *Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 dell'Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia del 24/06/2008 n. rep. 12805/2008 (per € 26.855,50 di cui € 13.427,75 per capitale).*

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
EQUITALIA FOGGIA SPA	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 4

3- Nota di iscrizione del 12/10/2009 di cui al reg. part. 1684 e reg. gen. 10189: *Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona del 22/09/2009 n. rep. 1207/2009 (per un totale di € 26.255,00);*

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BANCA CARIME S.P.A.	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 4

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1- Nota di trascrizione del 01/02/2011 di cui al reg. part. 632 e reg. gen.



854: Pignoramento immobiliare per atto giudiziario del Tribunale di Lucera sezione distaccata di Rodi G.co del 03/12/2010 n. rep. 532/2010.

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BPM	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 4

Pignoramento trascritto per la somma di € 429.036,96.

Difformità Urbanistico-catastali

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con la situazione planimetrica riportata sugli elaborati catastali, lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- al piano terra: mancanza dei corpi aggiuntivi in ampliamento al corpo centrale, oggetto della sanatoria.
- Al piano interrato: diversa compartimentazione dei locali per i servizi igienici.

L'aggiornamento al N.C.E.U. della nuova situazione planimetrica comporta una spesa pari a circa € **700,00** (onnicomprensivi di spese tecniche e spese per la registrazione catastale).

Difformità Urbanistico-edilizie

dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con la situazione planimetrica rappresentata sugli elaborati progettuali (allegati ai seguenti titoli edilizi: *Permesso di Costruire del 14/7/2006 (pratica 42), Permesso di Costruire in Sanatoria del 15/2/2012, pratica 127*), lo scrivente non ha riscontrato alcuna



difformità.

Difformità Catastali

In ordine ai dati catastali dell'*Immobile costituente il Lotto*, si precisa che, rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento immobiliare (f. 63 p.lla 1584, e p.lla 1585), i detti dati identificativi, allo stato attuale, hanno subito delle variazioni, originando la seguente nuova: **particella 1896 del foglio 63.**

Particella, questa, che rinvie dalle seguenti originarie particelle del foglio 63 (specificate nell'atto di pignoramento): *p.lla 1584*, e *p.lla 1585*, a seguito di Tipo mappale del 11/06/2012 n. 151188.1/2012 in atti dal 11/06/2012 (protocollo n. FG0151188) presentato il 11/06/2012, con cui sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 63 particella 1584 - foglio 63 particella 1585, e variati i seguenti immobili: foglio 63 particella 1897 - foglio 63 particella 1898 - foglio 63 particella 1899.

1.5.3 Altre Informazioni per l'Acquirente

-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

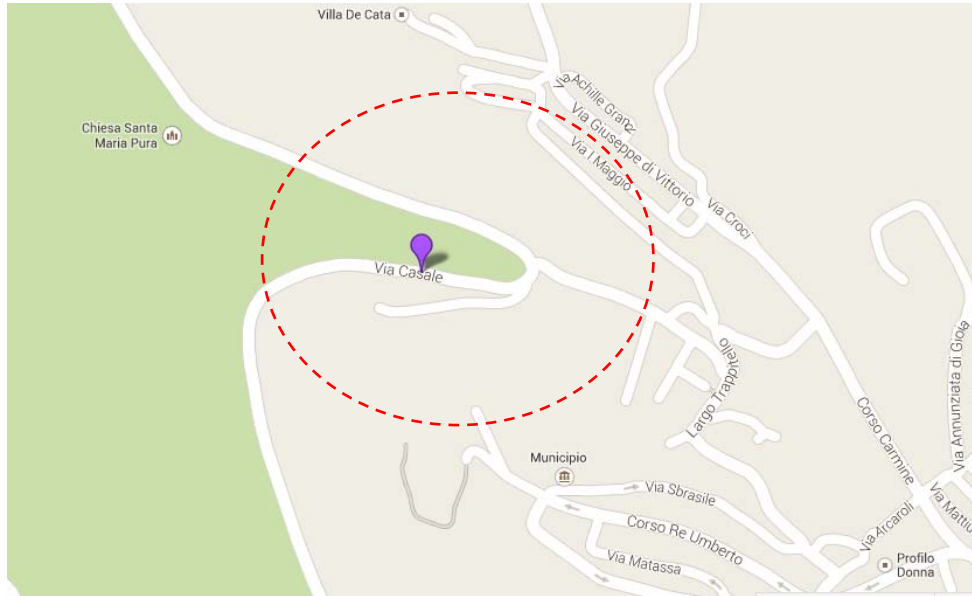
Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento "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 €/m²);
3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del "valore unitario reale" (in €/m²).

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 (Zona Centro storico) 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: -€ 1.600,00/m², per gli immobili a destinazione commerciale (atteso che il locale "Orto del Conte" costituisce un centro eno-gastronomico di riferimento per tutto il Gargano, e tanto, in ragione anche del suo rilevante pregio architettonico ed ambientale, di notevole attrattiva per fruibilità polifunzionali).

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: VICO DEL GARGANO

Fascia/zona: Centrale/VIA DEL RISORGIMENTO,V.PAPA GIOVANNI . XXIII,V.F.NERI, V.DE GRAZIA,V.MATASSA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1000	1550	L



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 tabella riportata nel *paragrafo n. 9.2.1*, e dei relativi coefficienti correttivi (*Coefficiente di deprezzamento totale: 1,047*), si ottiene il seguente "valore unitario reale":

$$V_{u.r.} = € 1.600,00/mq \times 1,047 = € 1.675,00/mq \text{ (arrotondato)}$$

che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (pari a circa $223,30 m^2$), produce il seguente valore del LOTTO 4:

$$\text{Valore LOTTO 4: } 223,30 m^2 \times € 1.675,00/mq = \text{€ } 374.027,50$$



1.7 Ipotesi di Vendita

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

PRIMA IPOTESI	importi
Valore Lotto 4	€ 374.027,50
Oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica	+ € 700,00
a carico della Procedura	
IPOTESI DI VENDITA	€374.727,50

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

SECONDA IPOTESI	importi
Valore Lotto 4	€ 374.027,50
Oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica	- € 700,00
a carico dell'acquirente	
IPOTESI DI VENDITA	€373.327,50

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

oooo

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, 20/11/2013

Il C.T.U.

(ing. Francesco Paolo Padalino)



ALLEGATI

1. *Planimetria immobili del LOTTO 4 in scala 1/100;*
2. *Repertorio fotografico dello stato dei luoghi del LOTTO 4;*

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”, Prestinenzia Puglisi, DEI ediz. 2005.
- “Guida alla Stima delle abitazioni”, Prestinenzia Puglisi, DEI ediz. 2005.





**TRIBUNALE DI FOGGIA
EX LUCERA**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. **235/2010** R.G.

promossa da: **BPM**

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 4

INDICE

□ 1. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 4:	<i>pag. 2</i>
□ 1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:	<i>pag. 2</i>
□ 1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO:	<i>pag. 4</i>
□ 1.2.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE:	<i>pag. 4</i>
□ 1.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI:	<i>pag. 9</i>
□ 1.4 STATO DI POSSESSO:	<i>pag. 9</i>
□ 1.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:	<i>pag. 10</i>
□ 1.5.1 VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:	<i>pag. 10</i>
□ 1.5.2 VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:	<i>pag. 10</i>
□ 1.5.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	<i>pag. 13</i>
□ 1.6 VALUTAZIONE DEL LOTTO:	<i>pag. 14</i>
□ 1.7 IPOTESI DI VENDITA:	<i>pag. 17</i>
□ ALLEGATI:	<i>pag. 18</i>





TRIBUNALE DI FOGGIA EX LUCERA

ILL.MA DOTT.SSA GIULIA STANO, G.E.

^^^^^^

PROCEDURA ESECUTIVA N. 235/2010 R.E.

Promossa da BPM

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO *PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO 4*

1.RELAZIONE DI STIMA - LOTTO 4

1.1 – Identificazione dei beni oggetto di stima

Il lotto si compone di n. 1 immobile, così come, di seguito, sinteticamente, descritto:

Locale adibito a bar-gelateria pizzeria e braceria, denominato "ORTO DEL CONTE", posto al piano terra, nel centro storico di Vico del Gargano, in località Casale, alla via Stefanelli snc. Il locale si sviluppa al piano terra all'interno di una suggestiva e storica struttura, perimetrata, su un lato, dalla cinta muraria del centro storico; l'immobile, particolarmente curato nei particolari architettonici, si compone di:

- un manufatto aperto su tre lati, adibito alla somministrazione di bevande e cibo ai fruitori del locale,



- magazzini e depositi al piano interrato, cui si accede attraverso una scalinata interna,

- servizi igienici, al piano interrato,

- e di un'ampia area pertinenziale, scoperta, tutta pavimentata con lastroni di pietra, e delimitata, da un lato, dalla cinta muraria, e dall'altro, da un pregevole muro a secco.

Il locale, per le sue peculiarità ambientali ed architettoniche, ben si presta sia a destinazioni gastronomiche che a fruizioni in ambiti culturali, musicali e museali.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, e si estende su una superficie complessiva di circa 274mq. L'immobile confina con: via Stefanelli (da cui riceve accesso), con le particelle 1664 e 1665, a sud-ovest, con la particella 1581 a sud-est, e con le particelle 1586 e 1587, a nord-est.

Identificato al Catasto Terreni e Fabbricati con: F. 63 p.lla 1896.



1.2 Descrizione degli Immobili costituenti il Lotto

1.2.1 Descrizione analitica degli ambienti

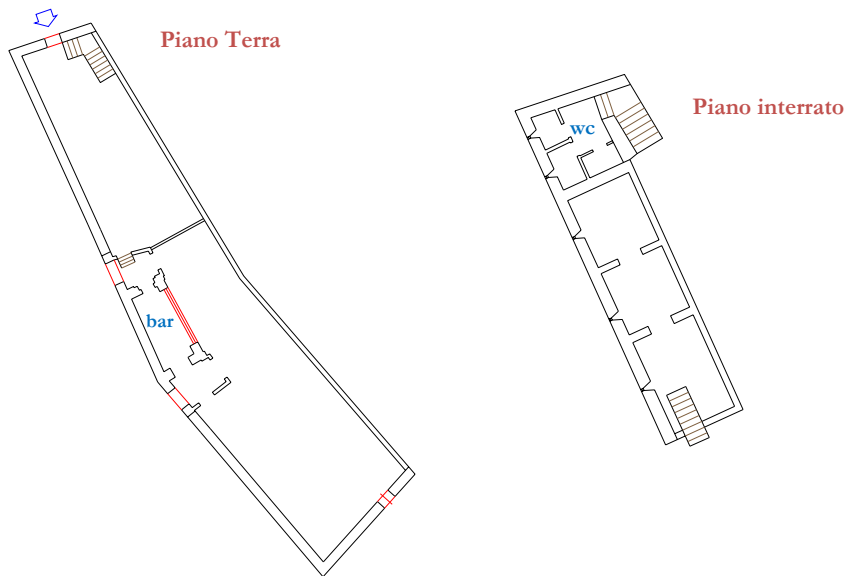
L'immobile, in osservazione, si colloca nel cuore del centro storico del comune di Vico del Gargano, alla via Stefanelli snc, ed è rappresentato da un'ampia area scoperta, interamente pavimentata con lastroni di



pietra,
recintata su
tutto il suo
perimetro:
nello
specifico,
lungo i due
lati più corti, il
locale

all'aperto, è delimitato da pareti murarie in pietra, in corrispondenza delle quali si collocano due portoni in ferro per l'accesso alla struttura; lungo il lato sud-ovest, l'area è perimetrata dalla storica ed originaria cinta muraria del centro storico, realizzata in elementi di pietra irregolare, e dotata di regolari e geometriche aperture ad arco, in buono stato conservativo; sul lato contrapposto, prospiciente a nord-est, la detta area è delimitata da originari muri a secco, di ottima fattura ed in buono stato conservativo, che fungono, anche, da sostegno per il fondo al livello superiore.





All'interno di tale area, destinata all'intrattenimento dei fruitori del locale adibito a bar-gelateria e ad attività eno-gastronomiche, che per le sue peculiarità architettoniche ed ambientali ben si presta ad ospitare anche eventi museali, culturali, oltre che musicali e cinematografici, trovano collocazione:

-un locale in muratura, con sfinetrature ad arco sui suoi lati, e pennacchi d'angolo di copertura, le cui pareti interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate; ai lati dello stesso, si collocano altri due corpi aperti (in ampliamento di quello preesistente), pure in muratura, solidali col corpo centrale preesistente, e della medesima tipologia esterna (sfinetrature ad arco, e pennacchi d'angolo di copertura). I detti ambienti, segnatamente al corpo centrale e a quello allocato sulla sinistra, sono utilizzati per la somministrazione di bevande e/o alimenti ai fruitori del locale, mentre, per quello sul lato destro, al suo interno, è stata realizzata una rampa di scale, che conduce ad una intercapedine interrata, adibita a deposito;



-servizi igienici, diversificati per sesso, posti al livello interrato, e serviti da una scalinata di accesso, allocata lungo il muro d'angolo in corrispondenza dell'ingresso da nord.

Le facciate prospettiche delle murature esterne e della cinta muraria sono tutte in pietra, e versano in buono stato di conservazione e manutenzione.

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.

Gli ambienti interni, ispezionati, di recente ristrutturazione, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in lastroni di pietra; mentre per i locali deposito e per i bagni, tutti i rivestimenti sono in ceramica;
- pareti del locale bar, intonacate e tinteggiate;
- porte e finestre in legno;
- portoni esterni in ferro;
- bagni parzialmente piastrellati, muniti di lavabi e water;
- scala realizzata con elementi di pietra, e ringhiere in ferro;



- davanzali delle finestre e soglie in marmo;
- altezze interne, piano interrato h=2,50 mt;
- altezze interne, piano terra h=2,80 mt;

L'immobile è inoltre munito dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allacciato all'AQP;
- impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;
- impianto TV;
- impianto elettrico di recente fattura.

Tutti i locali interrati sono inoltre muniti di aperture di aerazione per il necessario ricambio d'aria degli ambienti.

Stato d'uso del locale

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in *buone condizioni* di manutenzione, in relazione al pregevole intervento di ristrutturazione attuato dalla società eseguita.

Superficie Commerciale

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti 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
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni e muri perimetrali esterni (bar)</i>	35,60 m ²	1,00	35,60 m ²
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni e muri perimetrali esterni (interrato)</i>	77,51 m ²	0,80	62,00 m ²



Corte scoperta	251,40 m ²	0,50*	125,70 m ²
Totale superficie commerciale (Lotto 4)			223,30 m²

(*) coefficiente scelto in relazione alla particolare funzione svolta, nel caso di specie, dall'area scoperta, in rapporto alla fruibilità polifunzionale del locale

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
<i>Vetustà</i>	<i>Palazzo storico</i>	0,95 (rispetto all'usato medio di zona)
<i>Struttura</i>	<i>Muratura</i>	1,00
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Terra</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione</i> (Strutture, finiture, impianti, ecc.)	<i>Buone</i>	1,05
<i>Finiture</i>	<i>Ottime</i>	1,05
<i>Esposizione</i>	<i>Su n. 2 lati</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Centro storico</i>	1,00 (rispetto alla zona presa come riferimento)

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobile} **1,047** (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 Vico del G.no (zona Centro storico).

1.3 Dotazioni Condominiali

Da quanto potuto appurare, l'immobile della società debitrice non presenta alcuna dotazione condominiale.

1.4 Stato di Possesso

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha potuto appurare che l'immobile pignorato, allo stato, risulta condotto dal sig. Tomaiuoli Michele Simone (quale legale rappresentante della società "Alice s.a.s. di Tomaiuoli Michele & C."), in forza del contratto di locazione stipulato, in Vico del G.no il 28/10/2011, tra la società esecutata e il sig. Tomaiuoli Michele Simone, legale rappresentante della società "Alice s.a.s. di Tomaiuoli Michele & C.", e registrato presso l'Ufficio del Registro di San Severo il 28/10/2011 al n. 4664/3.

Tale contratto all'art. 3 prevede che la durata della locazione sia pari a nove anni, con decorrenza dal 05/10/2011, e prima scadenza al 04/10/2020, che s'intenderà tacitamente rinnovata in mancanza di formale disdetta da parte di uno dei soggetti contraenti.



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 *la società debitrice*, in ordine all'immobile pignorato, costituente il lotto 4, è possibile segnalare quanto segue:

<i>Domande giudiziali ed altre trascrizioni:</i>	Negativo
<i>Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:</i>	Negativo
<i>Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:</i>	Negativo
<i>Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:</i>	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 i *debitori*, in ordine all'immobile pignorato, è possibile segnalare quanto segue:

Iscrizioni

1- Nota d'iscrizione del 31/03/2006 di cui al reg. part. 442 e reg. gen. 2543: *Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, a rogito del notaio dott.ssa Carla D'Addetta del 30/03/2006 (per € 1.260.000,00 di cui € 420.000,00 per capitale).*



a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BPM	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 4

2- Nota di iscrizione del 25/06/2008 di cui al reg. part. 859 e reg. gen. 5566: *Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 dell'Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia del 24/06/2008 n. rep. 12805/2008 (per € 26.855,50 di cui € 13.427,75 per capitale).*

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
EQUITALIA FOGGIA SPA	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 4

3- Nota di iscrizione del 12/10/2009 di cui al reg. part. 1684 e reg. gen. 10189: *Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona del 22/09/2009 n. rep. 1207/2009 (per un totale di € 26.255,00);*

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BANCA CARIME S.P.A.	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 4

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1- Nota di trascrizione del 01/02/2011 di cui al reg. part. 632 e reg. gen.



854: Pignoramento immobiliare per atto giudiziario del Tribunale di Lucera sezione distaccata di Rodi G.co del 03/12/2010 n. rep. 532/2010.

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BPM	1/1 su proprietà	Società Esecutata	1/1 su proprietà

Immobili: Lotto 4

Pignoramento trascritto per la somma di € 429.036,96.

Difformità Urbanistico-catastali

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con la situazione planimetrica riportata sugli elaborati catastali, lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- al piano terra: mancanza dei corpi aggiuntivi in ampliamento al corpo centrale, oggetto della sanatoria.
- Al piano interrato: diversa compartimentazione dei locali per i servizi igienici.

L'aggiornamento al N.C.E.U. della nuova situazione planimetrica comporta una spesa pari a circa € **700,00** (onnicomprensivi di spese tecniche e spese per la registrazione catastale).

Difformità Urbanistico-edilizie

dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con la situazione planimetrica rappresentata sugli elaborati progettuali (allegati ai seguenti titoli edilizi: *Permesso di Costruire del 14/7/2006 (pratica 42), Permesso di Costruire in Sanatoria del 15/2/2012, pratica 127*), lo scrivente non ha riscontrato alcuna



difformità.

Difformità Catastali

In ordine ai dati catastali dell'*Immobile costituente il Lotto*, si precisa che, rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento immobiliare (f. 63 p.lla 1584, e p.lla 1585), i detti dati identificativi, allo stato attuale, hanno subito delle variazioni, originando la seguente nuova: **particella 1896 del foglio 63.**

Particella, questa, che rinviene dalle seguenti originarie particelle del foglio 63 (specificate nell'atto di pignoramento): *p.lla 1584*, e *p.lla 1585*, a seguito di Tipo mappale del 11/06/2012 n. 151188.1/2012 in atti dal 11/06/2012 (protocollo n. FG0151188) presentato il 11/06/2012, con cui sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 63 particella 1584 - foglio 63 particella 1585, e variati i seguenti immobili: foglio 63 particella 1897 - foglio 63 particella 1898 - foglio 63 particella 1899.

1.5.3 Altre Informazioni per l'Acquirente

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



1.6 Valutazione del Lotto

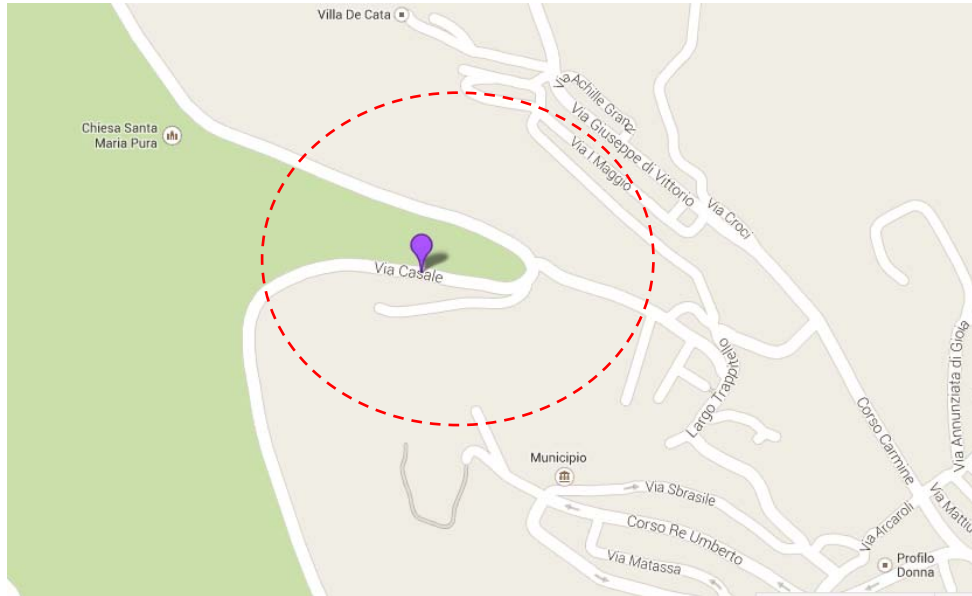
Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento "*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 €/m²);
3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del "*valore unitario reale*" (in €/m²).

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 (Zona Centro storico) 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: -€ 1.600,00/m², per gli immobili a destinazione commerciale (atteso che il locale "Orto del Conte" costituisce un centro eno-gastronomico di riferimento per tutto il Gargano, e tanto, in ragione anche del suo rilevante pregio architettonico ed ambientale, di notevole attrattiva per fruibilità polifunzionali).

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: VICO DEL GARGANO

Fascia/zona: Centrale/VIA DEL RISORGIMENTO, V.PAPA GIOVANNI . XXIII, V.F.NERI, V.DE GRAZIA, V.MATASSA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1000	1550	L



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 tabella riportata nel *paragrafo n. 9.2.1*, e dei relativi coefficienti correttivi (*Coefficiente di deprezzamento totale: 1,047*), si ottiene il seguente "valore unitario reale":

$$V_{u.r.} = € 1.600,00/mq \times 1,047 = € 1.675,00/mq \text{ (arrotondato)}$$

che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (pari a circa $223,30 m^2$), produce il seguente valore del LOTTO 4:

$$\text{Valore LOTTO 4: } 223,30 m^2 \times € 1.675,00/mq = \text{€ } 374.027,50$$



1.7 Ipotesi di Vendita

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

PRIMA IPOTESI	importi
Valore Lotto 4	€ 374.027,50
Oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica	+ € 700,00
a carico della Procedura	
IPOTESI DI VENDITA	€374.727,50

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

SECONDA IPOTESI	importi
Valore Lotto 4	€ 374.027,50
Oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica	- € 700,00
a carico dell'acquirente	
IPOTESI DI VENDITA	€373.327,50

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, 25/10/2013

Il C.T.U.

(ing. Francesco Paolo Padalino)



ALLEGATI

1. *Planimetria immobili del LOTTO 4 in scala 1/100;*
2. *Repertorio fotografico dello stato dei luoghi del LOTTO 4;*

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”, Prestinenzia Puglisi, DEI ediz. 2005.
- “Guida alla Stima delle abitazioni”, Prestinenzia Puglisi, DEI ediz. 2005.

