

TRIBUNALE DI LUCERA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 73/12 R.G.Es.

Dott.ssa Filomena MARI

FASCICOLO LOTTO UNICO

Copia emendata

PARTE RICORRENTE (Creditore):

arch. Michele VIOLANO - con avv. Luciano D'Avena

CREDITORI INTERVENUTI:

RODISANO MARMI S.r.l. - MARMI 2000 S.r.l. - DITTA DELL'ERBA rag. Franco -

DELL'ERBA MARMI S.r.l. - con avv. Raffaele Rutigliano

BANCAPULIA S.p.A. - con avv. Massimo e Claudia D'Arcangelo

C.I.M.E.P. S.r.l. - con avv. Emanuele Giarè

CONTROPARTE (Debitore):

OMISSIS s.n.c. - l.r.p.t. sig. Omissis - non rappresentato

ESPERTO INCARICATO

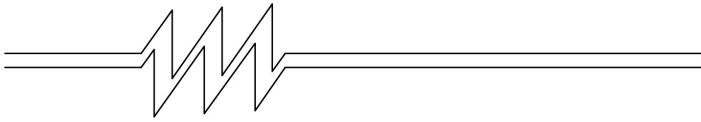
ing. Giammario Maggiore

Via IV Novembre 26

71036 Lucera (FG)

Tel. 0881-549866

Mob. 339-4290660



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Fascicolo lotto unico pag. 3
- Descrizione analitica dell'appartamento pag. 5
- Computo superfici pag. 9
- Analisi del mercato immobiliare pag. 15
- Conclusioni del processo estimativo pag. 37
- Congedo esperto pag. 43

ALLEGATI

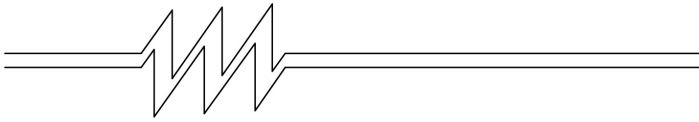
CARTELLA 4

ALLEGATO 4.1.3: Stralcio del P.R.G. del Comune di Apricena;

ALLEGATO 4.1.5: Rilievo metrico del 23 marzo 2013 e del 10 marzo
2014;

ALLEGATO 4.2: Agenzia del Territorio – Banca dati quotazioni
immobiliari.

ALLEGATO 4.3.1 e segg.: Rilievi fotografici pari date;



1. FASCICOLO LOTTO UNICO

1.a *Individuazione dei beni componenti il lotto*

Q - Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

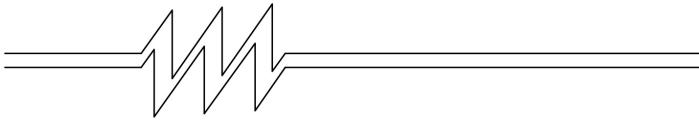
R – La relazione che segue si riferisce all'immobile attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Apricena (FG), al foglio 23, p.lla 770, sub 4 e sito in Zona artigianale PIP - via San Nazario, lotto 3-3a, piano terra, in ditta Omissis snc di Omissis e Omissis, con proprietà superficaria 1/1 e proprietà per l'area 1/1 in capo al Comune di Apricena.

Il bene pignorato testé citato è porzione di unità immobiliare urbana unita di fatto con la particella 1186 in ditta Apricena Marmi snc di Omissis e C., che ne ha la proprietà superficaria per 1/1 mentre la proprietà per l'area è in capo al Comune di Apricena.

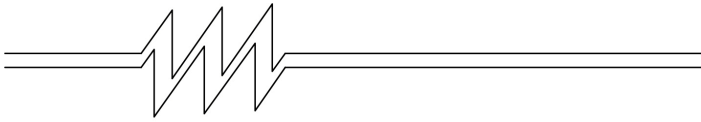
Si è ritenuto di non operare nessuna modifica e nessuna divisione del bene pignorato. Esso pertanto è così individuato e composto:

Immobile:

- Anno di costruzione: per fasi successive, dal 12-09-1990 al 02-03-2011
- Tipologia: capannone artigianale per la lavorazione del marmo con accessori (tettoia e aree esterne) e uffici.



- Comune: Apricena (FG)
- Indirizzo: via San Nazario, zona artigianale PIP, Lotto 3-3a
- N. accessi: 2
- Confini:
 - NORD: pubblica via
 - EST: p.lla 1186 - proprietà superficiaria 1/1 Apricena Marmi snc di Omissis e C. - proprietà per l'area Comune di Apricena - unita di fatto alla p.lla 770 sub 4
 - SUD: pubblica via
 - OVEST: p.lla 790 - [Cat.Terr. Seminativo cl.2, Sup. 0.03.75, RD 2,32 €, RA 1,16 €] proprietà per l'area Comune di Apricena - superficie in regime di separazione dei beni in capo a Tagliatti Guido (Apricena, 27-07-1960); atti di passaggi intermedi non esistenti - superficie reale
 - OVEST: p.lla 1005 - [Cat.Terr. Fondo urbano da accertare, Sup. 0.00.45, correlato a Sez.Urb. F. 23 p. 1193] proprietà per 1000/1000 in capo a Del Fine Rosa (Apricena, 10-06-1911)
 - OVEST: p.lla 1003 - [Cat.Terr. Seminativo cl.2, Sup. 0.00.30, RD 0,19 €, RA 0,09 €] diritto del concedente Cattaneo Ippolita, Di Luigi MAR GIUSSO: livellario Del Fine Rosa (Apricena, 10-06-1911) - superficie reale
- Pertinenze: piazzale
- Foglio: 23
- Particella: 770
- Subalterno: 4
- Piani: piano terra
- Categoria: D/1 (Opificio)
- Superficie catastale: non riportata



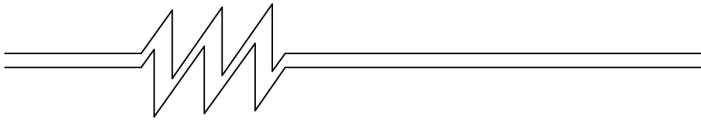
- Rendita catastale: 2 278,00 €

1.b Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto

Q – La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL” (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima”), indicando la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell’edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d’ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

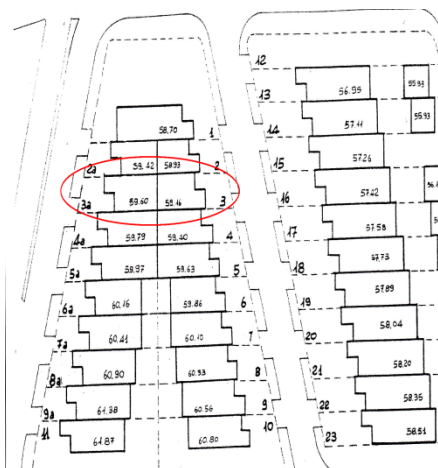
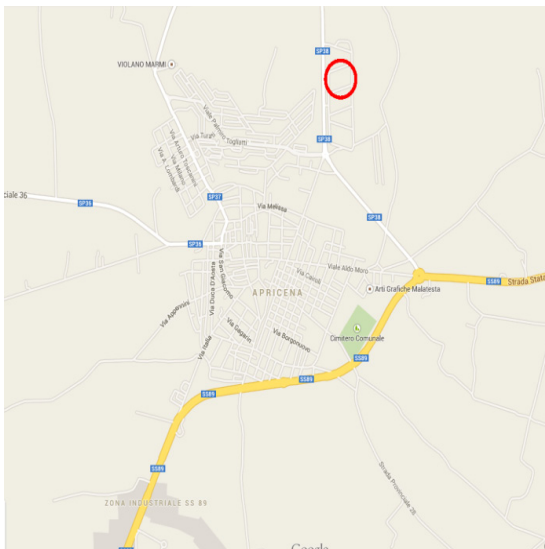
DESCRIZIONE ANALITICA DELL’OPIFICIO

R – L’opificio periziato – la cui costruzione è terminata nel 2011 – fa parte di un insieme di lotti a schiera insistenti nella zona di PIP del Comune di Apricena; esso risulta avere due lati con affaccio su strade pubbliche a

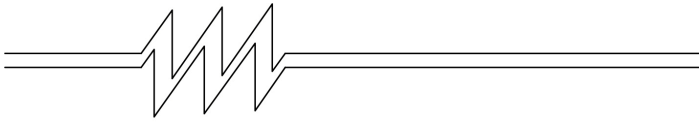


via IV Novembre, 26 - tel & fax 0881-549866 – cell. 339-4290660 - email: giammario.maggiore@gmail.compec:
giovannimario.maggiore@ingpec.eu

intitolarsi; un altro lato risulta aderente ad altro opificio con capannone; il quarto lato è costituito dalla p.lla 1186 nella quale trova posto un carroponete a servizio della medesima attività artigianale, ancorché di altra proprietà. È situato immediatamente a ridosso del centro abitato di Apricena.



Esso è adibito alla lavorazione del marmo (taglio delle lastre, rifinitura del prodotto grezzo, levigatura, bocciardatura, anticatura, spazzolatura, lucidatura, bisellatura, costa lucida, gocciolatoio, toro, becco di civetta e

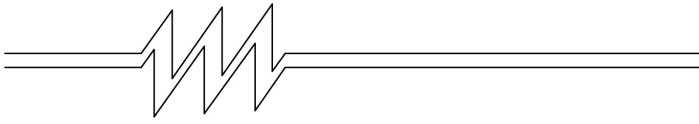


cornici varie) ed è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti adibiti rispettivamente alla prima e alla seconda fase di lavorazione; una tettoia, un compattatore di marmettola (prodotto del taglio e della levigazione), un silos decantatore, una vasca di stoccaggio dell'acqua decantata; vasche interrato, fosse taglia blocchi, carrello porta blocchi su rotaia.

Nel complesso, al piano terra, è inserito un ufficio costituito da due vani, un piccolo ingresso più servizi igienici; un piazzale.

DESCRIZIONE

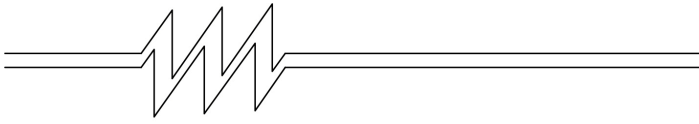
Esso è stato realizzato con pannelli prefabbricati in cemento armato vibrato; poggia su fondazioni realizzate con plinti e travi di collegamento da cui sono stati spiccati i pilastri. Anche la copertura - a due falde simmetriche - è realizzata con pannelli in c.a.v. intervallati da lucernari; le tompagnature di chiusura sono realizzate con blocchetti di cemento; il pavimento è realizzato con massetto di tipo industriale. Il capannone di primo impianto è affiancato da altro capannone costruito in tempo successivo; quest'ultimo è eretto su fondazioni in cemento armato, pilastri e travi di acciaio, chiusure perimetrali in blocchi di tufo e pannelli metallici coibentati, copertura con pannelli metallici. L'intero capannone è in realtà diviso in due unità: la prima - adiacente al blocco uffici - adibita alle attività di lavorazione marmo e taglio dei blocchi, con due distinte aperture, di dimensioni in pianta di 22,60 m * 9,00 m [204 m²] con altezza della copertura a 6,50 m all'imposta e a 7,50 m al colmo e quindi 7,00 m medi [volume 1836 m³]; la seconda unità, adiacente alla prima ed adibita al taglio dei blocchi e alla fresatura, anch'essa con due distinte aperture, ha dimensioni in pianta di 9,70 m * 9,00 m [87,30 m²] con medesima altezza media di 7,00 m [volume 611 m³]; in totale, quindi, l'intero capannone risulta essere di superficie 291,30 m² e volume 2447 m³.



La retrostante tettoia ha struttura metallica e chiusura terminale con muro di tufo. Ha pianta rettangolare di dimensioni 10,20 m * 9,70 m [superficie 99,00 m²] ed un'altezza di 6,30 m [volume 624 m³].

Il blocco uffici ha dimensioni lorde, in pianta, di 6,30 m * 9,00 m [superficie lorda 56,70 m²] ed un'altezza di 3,30 m [volume vpp 187 m³]. Esso è composto da due stanze adibite ad ufficio, con intonaco civile e pavimento in pietra di Apricena nella varietà "fiorito adriatico"; un piccolo ingresso con medesime finiture; e due locali per servizi igienici, di cui uno completo di doccia, con pavimento e rivestimento in pietra di Apricena nella varietà "fiorito adriatico". La struttura è portante, realizzata con blocchetti forati da 25 cm rivestiti esternamente con lastre di pietra lavorata; la copertura è realizzata con pannelli prefabbricati coibentati all'esterno e con rivestimento interno in cartongesso; è completo di rifiniture interne ed esterne, infissi in alluminio anticorrosione elettrolitico; impianti tecnologici d'uso, collegati alle reti cittadine; impianto di ricezione televisiva e impianto citofonico; l'ufficio è munito di impianto di climatizzazione estiva/invernale con ventilconvettore a parete.

Sulla parte anteriore - lato uffici - vi è un piazzale di piccole dimensioni che non permette l'accesso alle auto ma solo alle persone, tramite cancelletto in ferro; esso ha una parte recintata di forma trapezoidale retta di dimensioni 44 m²; da tale piccolo piazzale si può accedere all'adiacente particella 1186 - di fatto unita alla p.lla 770/4 ma da questa esclusa e, quindi, esclusa dal lotto - adibita alla movimentazione dei blocchi di marmo da lavorare. Una parte di questa superficie scoperta, però, fa parte del lotto 3 del PIP, su cui insiste la particella 770/4 oggetto del lotto in formazione e in esso compresa; essa ha ancora pianta trapezoidale retta e superficie 56 m². In totale, quindi, il piazzale anteriore ha superficie di 100 m².



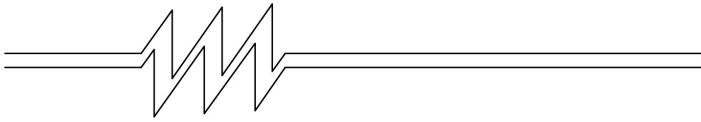
Altro piazzale insiste sulla parte retrostante, nel lotto 3a del PIP; esso ha superficie di 85 m² ed è di fatto adibito a funzioni accessorie alla produzione propriamente detta ma, anch'esse, funzioni importanti per l'allocazione di vasche interrate, vasca esterna, silos decantatore, compattatore.

L'accesso diretto dalla strada, sia sul lato Sud che sul lato Nord, avviene a mezzo di ampio cancello idoneo anche all'ingresso di mezzi meccanici di grandi dimensioni (vedi foto), sempre sulla p.lla 1186. La restante parte è recintata sul fronte e sulle parti laterali di confine. Sulla parte posteriore, vi è solo analoga recinzione realizzata a mezzo di travetti di cemento armato vibrato spiccati da una piccola paretina di blocchetti di cemento. L'accesso ai soli mezzi meccanici pesanti - non alle auto - avviene dall'apertura praticata in corrispondenza della particella 1186, anch'essa munita di cancello in ferro. Da quanto descritto si evince che l'opificio è privo di piazzale per il posteggio delle auto; questo avviene ai lati della strada di accesso.

INTERNO UFFICI

Sia il capannone che l'ufficio risulta essere in ottime condizioni seppur con finiture senza particolare pregio. L'ufficio presenta una superficie utile interna netta di 47,40 m² e comprende due vani da lavoro [19,70 m² e 12,50 m²] con annessi due locali per servizi igienici di cui uno [7,30 m²] con antibagno [2,00 m²] munito di lavamani e vano doccia [0,85 m²] e l'altro [2,85 m²] solo dei servizi essenziali: lavabo, tazza e bidè; esso è completato da un piccolo ingresso [5,25 m²] stretto e lungo. Per entrambi, posizionati spalla a spalla, l'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldacqua elettrico (v. all.).

La **zona lavoro**, prende luce, per ciascun vano, da una finestra affacciante sul piazzale laterale ed è piuttosto luminosa; i due servizi igienici sono a ventilazione naturale.

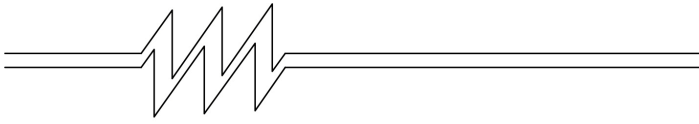


Le condizioni di illuminazione sono più che buone grazie all'esposizione verso est e alla presenza di finestre sufficientemente ampie in tutti i vani. Sono assenti tracce di umidità. Intonaci, pavimenti ed infissi sono in ottime condizioni. Per quanto riguarda gli impianti:

- quello fognante risulta adeguato. Esso scarica nella rete fognaria cittadina.
- L'impianto idrico è idoneo, è fornito di contatore e dotato di riserva; viene alimentato da acquedotto pubblico. Non risultano perdite.
- L'impianto termico provvede sia al riscaldamento invernale degli ambienti, sia al raffrescamento estivo mediante due distinti ventilconvettori alimentati elettricamente. Lo stato d'uso è normale.
- Per l'impianto elettrico - di tipo residenziale per la zona uffici, e di tipo industriale per la zona produttiva - si precisa che esiste una sedicente dichiarazione di conformità alla regola dell'arte, prevista dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 [il quale ha ereditato la precedente legge 5 marzo 1990, n. 46], datata 10/09/2011, relativa esclusivamente al bagno. L'impianto divide le linee in 5 circuiti (2 luce, 2 prese e 1 aspiratore bagno) protette con due interruttori magnetotermici differenziali da 10 A il primo (luce e aspiratore) e da 16 A il secondo (prese), entrambi con $I_d=0,03$ A. Tale dichiarazione di conformità è incompleta di tutti gli allegati previsti dal D.M. 37/08 ed è stata depositata a seguito di specifica richiesta da parte del Comune di Apricena ai fini del rilascio del certificato di agibilità/usabilità richiesto per l'intero complesso artigianale.

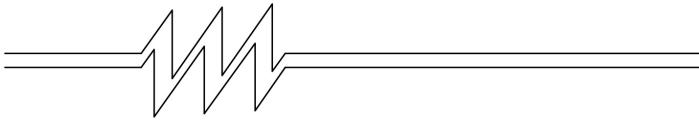
L'attività è dotata di impianto di ricezione radio-televisiva autonomo. Analogamente esiste impianto telefonico e ADSL, con prese nei due uffici.

Le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte (D.M. 37/08 e precedente legge 46/90) non risultano agli atti, né presentate su richiesta del Comune di Apricena.



IMPORTANTE: Al riguardo si segnala la impossibilità, altrimenti offerta dal D.M. 37/08 e relativo regolamento di attuazione [art. 7], di ricorrere alla dichiarazione di rispondenza [DI.RI.] dell'impianto in quanto ciò è possibile solo per gli impianti costruiti prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/08, ossia prima del 27 marzo 2008. Tanto è valido sia per gli impianti elettrici - questi ultimi sottoposti sia ad omologazione [impianti di terra] che a verifiche periodiche da parte dell'ASL/ARPA [Azienda Sanitaria Locale / Azienda Regionale per la Prevenzione e la Protezione dell'Ambiente] in presenza di lavoratori subordinati - sia per tutti gli altri impianti presenti nell'opificio.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene vantaggioso in ogni senso che il giudice delle esecuzioni disponga specifico incarico volto alla definizione delle pratiche in corso, da concludersi con il rilascio del certificato di agibilità / usabilità da parte del Comune. Sarà il giudice delle esecuzioni a dover decidere se tale incarico dovrà essere a carico della procedura esecutiva o dato in carico all'eventuale aggiudicatario dell'asta il quale, in funzione della specifica attività, potrà anche sostituire l'impianto elettrico e sottoporre a manutenzione straordinaria gli altri impianti soggetti al D.M. 37/08 [elettrici; protezione contro le scariche atmosferiche; automazione di porte, cancelli e barriere; radiotelevisivi, antenne, elettronici; climatizzazione e condizionamento; idrici e sanitari]. Nelle attività industriali e artigianali, infatti, vi è una parte strutturale dell'impianto elettrico che va considerata in uno con la struttura edile e una parte periferica che va trattata al pari delle macchine operatrici alimentate in quanto è ad esse funzionale; appare evidente come per un ufficio o un appartamento l'impianto elettrico, ed in genere gli impianti tecnologici, siano a servizio delle omologate attività umane che si svolgono in qualunque ufficio e in qualunque residenza, a differenza di un'attività produttiva specifica che richiede potenze elettriche,



impianti, macchine e disposizione logistica e topografica delle stesse affatto differenti e legate allo specifico progetto dell'unità produttiva.

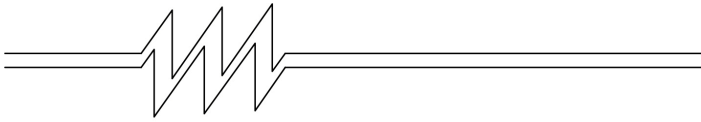
Nel caso di specie, peraltro, l'attività produttiva è stata ceduta a T.M. Marmi s.r.l. con regolare contratto di usufrutto di azienda - in data 22-03-2011, registrato a Bari il 14-04-2011 al N. 12151/1T - cedendo *"... tutti i beni mobili, diritti, autorizzazioni e quant'altro concorre a formare il patrimonio aziendale ...: impianti, attrezzature, arredi, macchinari, automezzi, veicoli, mobili e macchine per ufficio ivi attualmente esistenti; ..."*.

Per tutti questi motivi si è del parere che sia del tutto indifferente la presenza o meno della dichiarazione di conformità alla regola dell'arte per tutti gli impianti a servizio della produzione; resta, invece, valida la richiesta presenza della DICO a servizio degli uffici. Quest'ultima è presente ed è solo da completare perché l'impresa che l'ha rilasciata è stata inadempiente per quanto la legge [D.M. 37/08] richiede [obbligo di progetto, relazione con tipologie dei componenti e dei materiali utilizzati, schema di impianto realizzato as built, istruzioni dell'impianto, riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali già esistenti, eventuali certificati dei risultati delle verifiche eseguite sull'impianto prima della messa in esercizio ecc.].

Riprendendo la descrizione del blocco uffici, le altezze interne utili sono le stesse in tutte le stanze e corrispondono a 3,25 m, superiori al minimo consentito.

Il pavimento è omogeneo e in tutti gli ambienti è in pietra di Apricena lucidata, color sabbia chiaro, in elementi rettangolari di medie dimensioni [30 * 60 cm].

I rivestimenti delle pareti sono ad intonaco civile con idropittura al duotone in tinta bianco latte.



I bagni sono rivestiti con lastre di pietra uguali al pavimento fino ad un'altezza di 1,80 m. I sanitari sono in vetrochina bianca, in ottime condizioni; la rubinetteria è del tipo monocomando con cartuccia ceramica.

Le porte interne di accesso ai singoli vani sono di legno del tipo tamburato, da cantiere, con telaio in legno.

I due lati esterni del blocco uffici che affacciano sul piazzale d'ingresso sono rivestiti in lastre di pietra di Apricena nella varietà fiorito adriatico, come quella dei pavimenti e rivestimenti interni, con piccola zoccolatura in scorza di pietra montata ad opus incertum.

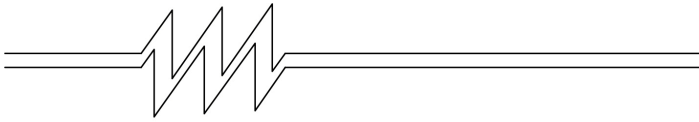
Lo stesso piazzale antistante gli uffici è pavimentato con la medesima pavimentazione dell'interno. Le riquadrature della porta d'ingresso e delle finestre sono incorniciate con pietra di Apricena lavorata a linee geometriche.

INTERNO STABILIMENTO ED ESTERNO

Sia l'interno del capannone, sia il piazzale esterno posteriore è pavimentato con un battuto di cemento a grande spessore, idoneo al traffico di mezzi - di trasporto e di movimentazione - pesanti. L'accesso ai capannoni è chiuso da serrande a doghe di acciaio a forte zincatura, azionate da motori.

All'interno del primo capannone vi è un locale per servizi igienici riservati agli operai di dimensioni $3,38 * 1,40 \text{ m} = 4,75 \text{ m}^2$ - altezza interna 2,60 m - composto da un antibagno con lavello e un vano chiudibile, con water. I sanitari sono di vetrochina bianca. Esso è piastrellato per un'altezza di 1,80 m. È fornito di impianto idrico, di impianto luce e di aspiratore. La rete idrica e gli scarichi sono collegati alla rete cittadina.

L'attività produttiva è dotata di impianto elettrico realizzato da esterno a mezzo di canale metallico traforato che supporta i cavi elettrici che costituiscono l'ossatura dell'impianto industriale e, a cascata, alimentano le



diverse macchine operatrici. Esistono le protezioni elettriche ubicate in un quadro elettrico generale. Come prima messo in evidenza, di tale impianto non è stata mostrata la dichiarazione di conformità alla regola dell'arte, richiesta dal D.M. 37/08. L'impianto è alimentato in bassa tensione dalla rete pubblica infrastrutturale della zona PIP.

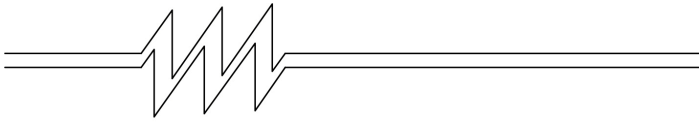
L'acqua occorrente per il taglio dei blocchi e per le lavorazioni della pietra e del marmo proviene dall'acquedotto cittadino e nella fogna cittadina confluiscono gli scarichi. Le acque reflue della lavorazione vengono raccolte in vasche di raccolta e decantazione e, alla fine del processo di trattamento di purificazione, confluiscono nella rete fognaria cittadina.

Non è stato mostrato nessun impianto di raccolta delle acque di prima pioggia dei piazzali anteriore e posteriore.

Le facce, sia interne che esterne, delle pareti del capannone - prefabbricate e non - sono lasciate senza intonaco.

La recinzione esterna è comune con quella dell'adiacente particella 1186 ed è costituita da un muretto in cemento armato alto 70 cm dal quale sono spiccati dei pilastrini sagomati posizionati a distanza di 10 cm l'uno dall'altro. Due pilastrini di cemento armato reggono il cancello automatico in ferro, a scorrimento su binario.

Giova sottolineare ancora una volta che i due cancelli sugli ingressi carrabili insistono solo sull'adiacente particella 1186 (u.i.u. unita di fatto alla p.lla 770/4 e ceduta in comodato d'uso da Apricena Marmi snc di Omisis e C. a Omisis snc di Omisis e Guerrieri Laura), mentre sulla particella 770/4 vi è solo un cancelletto metallico largo 90 cm, per l'ingresso pedonale agli uffici.



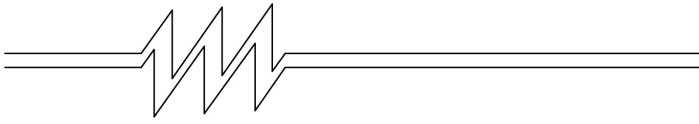
COMPUTO SUPERFICI E VOLUMI

COMPUTO DELLA CONSISTENZA NELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

In genere, quando si tratta di un immobile utilizzato all'interno di un processo di produzione, non può essere valutato a valore immobiliare giacché, essendo strumentale, è stato direttamente costruito dalla proprietà aziendale. Nella fattispecie, il primo nucleo è stato costruito per un'attività diversa da quella attuale (laboratorio fotografico, poi laboratorio per bigiotteria, infine laboratorio per la lavorazione della pietra e del marmo). I primi due trasferimenti d'attività avvennero quando ancora non era stata avviata la produzione. Fu quindi Omissis che ampliò i capannoni e li rese idonei alla propria attività artigianale. Un così fatto immobile viene, in genere, immobilizzato per tutta la durata della vita dell'impresa ed è, pertanto, un bene sottratto al mercato degli immobili e confinato nel processo di produzione. Anche alla fine di un processo di produzione non avrà un valore per la sua funzione originaria, oramai svuotata, ma per quella potenziale nella quale il bene potrà, eventualmente, adattarsi.

Tuttavia anche i beni immobili di carattere produttivo possono acquisire tutti i classici vari livelli di mercato. Un capannone industriale/artigianale può essere immesso nel mercato degli immobili nel segmento proprio sia per cessione temporanea con contratti di affitto e sia per cessione definitiva con vendita. Nel caso di specie, infatti, esso è stato già oggetto di compravendita ed attualmente è nello stato di usufrutto d'azienda che, in genere, prelude ad una possibile cessione.

Si può parlare di mercato immobiliare quando esiste una serie di trattative continua e un'impreditoria orientata alla costruzione di fabbricati produttivi da cedere a terzi.



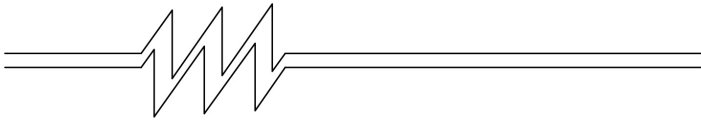
Alcuni autori, andando in contrasto con gli standard internazionali, osservano che in realtà il bene strumentale sia da calcolarsi sempre per costo di costruzione giacché l'operazione potrebbe essere eseguita - nel caso di cessione aziendale - anche dal nuovo imprenditore con gli stessi costi ordinari, escludendo il criterio dei flussi finanziari futuri, che appartengono più alla sfera dell'avviamento piuttosto che a una caratteristica di mercato del bene in esame.

L'unità di misura utilizzata nel caso di fabbricati produttivi è il metro cubo perché, a differenza di ciò che accade per gli altri beni, nell'industria l'altezza dei capannoni ha una sua importanza e varia in base al segmento produttivo. Si parla, di conseguenza, di determinazione della cubatura commerciale in luogo della classica superficie.

Ai fini della stima si definisce "cubatura reale funzionale" di un bene immobiliare destinato a capannone produttivo la misura reale, rilevata a 1,50 m di altezza dal pavimento, dell'area della forma geometrica complessiva - rappresentata su carta tramite un rapporto di scala - che si ottiene considerando il filo interno dei muri perimetrali e dei muri di confine e moltiplicata per l'altezza netta dal filo pavimento all'intradosso del solaio soprastante.

La misura reale coincide, dunque, con la cubatura della forma geometrica della proprietà utilizzabile compresa nei suoi confini funzionali.

La cubatura funzionale è data dalla sommatoria delle misure reali delle superfici (misurate al filo interno dei muri perimetrali) per la rispettiva altezza. Le varie superfici saranno date dall'area della forma geometrica rappresentata su carta tramite un rapporto di scala. L'altezza di ogni area sarà data dalla misura calcolata dal filo pavimento all'intradosso del solaio soprastante.



La forma geometrica su cui calcolare la superficie reale di stima con la rispettiva altezza è stata rilevata direttamente e, quindi, tradotta su carta ed è stata confrontata con i disegni depositati per la richiesta del permesso di costruire, quindi con la rappresentazione in rapporto di scala eseguita da terzi.

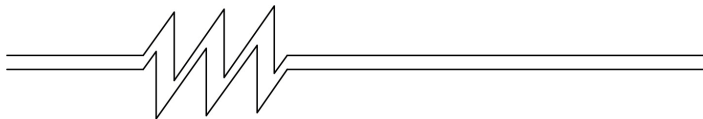
Nella stima di un bene produttivo occorre considerare cubature con diversa importanza ai fini della misurazione complessiva, per cui ogni cubatura rilevata sarà rapportata in misura proporzionale al valore della cubatura principale - che nel caso della destinazione produttiva a capannone possiamo considerare quella cubatura ove si svolgono le funzioni produttive fondamentali, vale a dire quelle dove nascono i prodotti - in base ad un coefficiente mercantile.

Le diverse cubature esistenti hanno diversa importanza ai fini della stima per cui è stata definita una cubatura - e relativa superficie - a funzionalità essenziale, detta “principale”; mentre per soddisfare funzioni progressivamente meno essenziali si ha una caduta dello stesso parametro. Ad esempio, una catena di montaggio svolge una funzione essenziale nell'atto del produrre, mentre una tettoia esterna certamente adempie funzioni minori. Si parla, così, di superfici a funzionalità rinunciabili (dette "secondarie").

Per questioni di omogeneità tra superfici interne ed esterne, che non hanno cubatura, in prima battuta si considera la superficie in quanto l'altezza può essere trattata al pari di un coefficiente.

Una classificazione generale delle cubature produttive per funzione è riportata nella tabella che segue.

Analiticamente si avrà sempre la stessa situazione che include soltanto le superfici poiché le altezze saranno prese in considerazione come una sorta di parametro del valore.

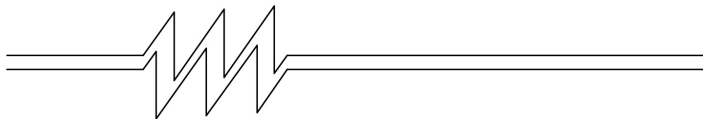


Nel caso in corso di valutazione estimativa avremo:

Cubatura a funzione principale
Aree a capannone, aree a impianti produttivi, aree operative
Cubature a funzione complementare alla principale
Uffici direzionali, magazzini, servizi igienici, corridoio
Superfici a funzione dipendente dalla principale
Aree scoperte
Superfici a funzione speciale
Tettoia aperta

I coefficienti mercantili da utilizzare saranno:

Spazio	Caso	Coefficiente
Capannone	sotto i 1000 m ²	1
Aree produttive interne	sotto i 1000 m ²	1
Corridoi e scale		0,50
Uffici direzionali		1,95
Servizi igienici		0,80
Magazzini e depositi		1,60
Area scoperta parcheggio	sotto i 5000 m ²	0,20
Area scoperta operativa	sotto i 500 m ²	Da 0,80 a 1
Tettoia		



Sarà, pertanto [approssimazione all'unità]:

Tipo di superficie	m ²		c.m.	m ²	h	m ³	
Area del capannone	291,30	*	1	291	7	2039	+
Corridoio	5,25	*	0,50	3	3,30	9	+
Uffici direzionali	32,20	*	1,95	63	3,30	207	+
Servizi igienici uffici	12,15	*	0,80	10	3,30	32	+
Servizi igienici operai	4,75	*	0,60	2,85	2,60	7	+
Tettoia	99,00	*	0,90	89	6,30	561	+
Area scoperta esposizione	44,00	*	1	44			+
Area scoperta accesso mezzi	56,00	*	0,80	45			+
Area scoperta operativa	85,00	*	1	85			

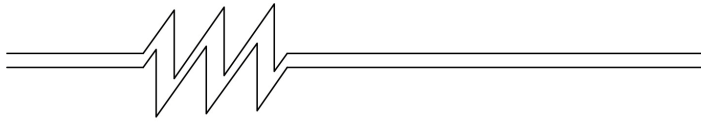
SUPERFICIE COPERTA, SCOPERTA E RELATIVI VOLUMI

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla linea di confine con altra unità immobiliare in quanto sui due lati lunghi esistono: a sinistra di chi guarda dal lato uffici, altro stabilimento artigianale costruito in aderenza; a destra, carroponete costruito anch'esso in aderenza sulla più volte citata particella 1186).

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile in genere è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

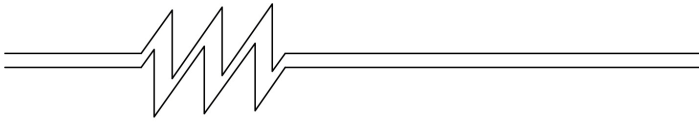


- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Nel caso in oggetto, invece, la superficie esterna assolve ad importanti funzioni legate alla produzione vera e propria e, pertanto, ad essa è stato attribuito un valore ponderato alla sua funzione. Per omogeneizzare i risultati, anche a dette aree esterne è stata attribuita un'altezza fittizia che tiene conto del peso che detta area ha sull'attività e, quindi, sul valore dell'immobile:

Tipo di superficie	Reale [m ²]		c.m.	S _{eq} [m ²]	h [m]	Vol. [m ³]	c.m.TOT	S _{omog} [m ² _{eq}]
Area del capannone	318,00	*	1	318	7	2226	1	318
Corridoio	5,25	*	0,50	3	3,30	9	1,2	4
Uffici direzionali	32,20	*	1,95	63	3,30	207	1,2	76
Servizi igienici uffici	12,15	*	0,80	10	3,30	32	1	10
Servizi igienici operai	4,75	*	0,60	3	2,60	7	1	3
Tettoia	99,00	*	0,90	89	6,30	561	1	89
Area scoperta Esposizione	44,00	*	1	44	3*	132	1	44
Area scoperta accesso mezzi	56,00	*	0,80	45	4*	179	0,2	15
Area scoperta operativa	85,00	*	1	85	5*	425	0,5	43
TOTALI	656			<u>660</u>		<u>3778</u>		<u>602</u>

* altezza fittizia



In definitiva, la superficie commerciale omogenizzata risulta essere pari a 602 m² mentre il volume commerciale pari a 3778 m³.

1.c Dotazioni condominiali

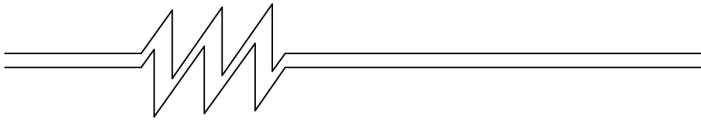
Q – *Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc);*

R – Come già detto, non esistono dotazioni di tal genere.

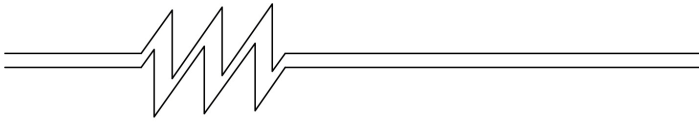
1.d Stato di possesso degli immobili

Q – *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei su indicati elementi;*

R – L'immobile che insiste sulla particella 770/4 oggetto della presente stima appartiene a Omissis s.n.c. di Omissis e Omissis che è titolare della proprietà superficiaria, mentre la proprietà per l'area è in capo al Comune di Apricena.



Tra **Omissis snc** di Omissis e Omissis con sede in Apricena alla via San Nazario, Lotto 3, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Foggia 02089920710, REA 165464, in persona del socio amministratore signor Omissis; e **T.M. Marmi srl** con sede in Apricena, via Don Primo Mazzolari n. 12, codice fiscale n. 03772220715, REA n. 272872, in data 22 marzo 2011, con atto del notaio Michele Labriola del collegio notarile di Bari, fu stipulato un contratto di usufrutto di azienda [Rep. n. 43789, Racc. n. 14931], registrato a Bari il 14-04-2011 al n. 12151/IT. Con tale atto la proprietaria Omissis snc concedeva a T.M.Marmi srl, in usufrutto, l'azienda costituita dal complesso dei beni e rapporti giuridici aziendali, ossia *"... tutti i beni mobili, diritti, autorizzazioni e quant'altro concorre a formare il patrimonio aziendale ...: impianti, attrezzature, arredi, macchinari, automezzi, veicoli, mobili e macchine per ufficio ivi attualmente esistenti; ..."*. Tale contratto, della durata di 10 (dieci) anni [a decorrere dal 22-03-2011 e perciò cessante il 22-03-2021], veniva firmato per un corrispettivo annuo complessivo, a favore del concedente, di 30 000,00 (trentamila/00) euro, oltre IVA come per legge. Veniva anche pattuito che il corrispettivo sarebbe stato soggetto, di anno in anno, ad un aumento automatico pari al 100% della rivalutazione con riferimento al costo della vita per famiglie di impiegati ed operai calcolati dall'ISTAT per l'anno precedente. Dal contratto venivano espressamente esclusi *"i rapporti pregressi alla firma del presente contratto con tutti i clienti e i fornitori."* E così, anche: *"Tutti i crediti e i debiti per rapporti sorti anteriormente alla data della stipula del presente contratto continueranno e competere ed a gravare esclusivamente sul concedente ..."*. Nel medesimo contratto venivano anche ipotizzati i casi di alienazione dell'azienda stabilendo il diritto di prelazione a favore del cessionario ed il diritto di opzione per l'acquisto dell'azienda. A fronte di tale ultimo diritto, l'usufruttuario si impegnava a corrispondere al proprietario



l'importo di 2 000,00 (duemila/00) euro in conto prezzo per l'ipotesi di effettivo esercizio del diritto di opzione o a fondo perduto allo spirare del termine di durata dell'usufrutto. Veniva anche pattuito in 600 000,00 (seicentomila/00) euro il prezzo dell'eventuale cessione dell'azienda nel caso di attivazione del detto diritto d'opzione; da tale prezzo veniva pattuito che sarebbe stato detratto quanto versato a titolo di corrispettivo fino alla data di esercizio del diritto di opzione, somma da imputarsi quale acconto sul prezzo, in aggiunta ai già citati 2 000,00 euro.

Seguono altre clausole di routine.

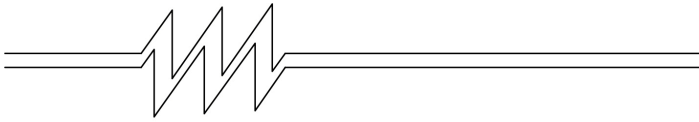
Di tale atto, il 16-04-2011 veniva data comunicazione alla CCIAA di Foggia per l'annotazione sul Registro delle Imprese come risulta da ricevuta del 29-04-2011 rilasciata dal detto R.I..

Con riferimento alla durata del contratto, è previsto che in assenza di disdetta - nelle forme di legge - da una delle due parti entro i sei mesi precedenti la scadenza, il medesimo contratto si intende prorogato per ugual periodo di 10 anni.

1.e Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Q - I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:



- ***domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;***

Nessuna.

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

Nessuno.

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

Nessuna.

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

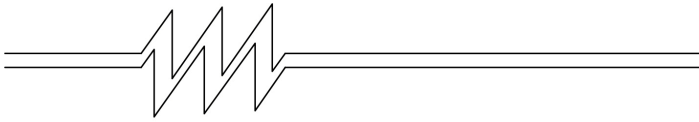
Nessuno.

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di G.R. n. 625 del 22.04.2008 e variante approvata con delibera di C.C. n. 42 del 18.10.2011, è emerso che la particella 770 del foglio 23 insiste su una zona facente parte del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di tipo D2 (area artigianale). Non sono noti altri vincoli.

- ***l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;***

Come detto al paragrafo precedente 1d - Stato di possesso dell'immobile - l'azienda è stata ceduta in usufrutto decennale a T.M. Marmi s.r.l.. Il contratto ha durata decennale fino al 02-03-2021; il canone annuo d'usufrutto ammonta a 30 000,00 € con adeguamento al 100% della rivalutazione ISTAT.

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:



Dalla documentazione reperita presso gli uffici pubblici dell'Agenzia del Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera, è emerso quanto segue:

➤ *iscrizioni [Omonimi: “Ditta Omissis snc”, “Omissis snc” e “Omissis snc”]:*

1. ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2011 – Reg. Part. 805 – Reg. Gen. 5241 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE – Sezione distaccata di Apricena - Repertorio 115/2010 del 01/09/2010 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

➤ *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/04/2012 – Reg. Part. 2336 – Reg. Gen. 2834 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Lucera– Repertorio 980/2012 del 28/03/2012 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore: arch. VIOLANO Michele, Apricena - contro OMISSIS snc;

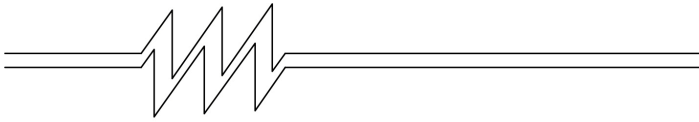
➤ Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 5735 del 02-09-2013 vedi appresso

3. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 02-09-2013 - Reg. Part. 5735 - Reg. Gen. 7061 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Rep. 577/2013 del 31-07-2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (p. 770/4) - a favore: arch. VIOLANO Michele, Apricena - contro DITTA OMISSIS snc;

➤ Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2336 del 28-03-2012 - vedi sopra.

NOTA: Sugli Immobili non più attuali, assorbiti dall'attuale p.770/4

➤ Ispezione Immobile: Comune di APRICENA (FG) catasto Fabbricati



Foglio 23 Particella 770 Subalterno 3

Non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta

➤ Ispezione Immobile: Comune di APRICENA (FG) catasto Fabbricati

Foglio 23 Particella 770 Subalterni 1 e 2 - Immobili attuali e precedenti

4. ISCRIZIONE del 14-05-1992 - Reg. Part. 315 Reg. Gen. 3849 - Pubblico ufficiale notaio Cassano dr. Lorenzo Rep. 41428 del 29-04-1992 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO AD IMPRESA ARTIGIANA (Bijoux G.M.)

➤ Termine ipoteca 29/04/2002 su p.lle 770/1 e 770/2

5. ISCRIZIONE dell'11-09-2000 - Reg. Part. 914 Reg. Gen. 9116 - Pubblico ufficiale notaio Follieri Luciano Mattia Rep. 40644 del 01-09-2000 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (su p.lle. 770/1 e 770/2)

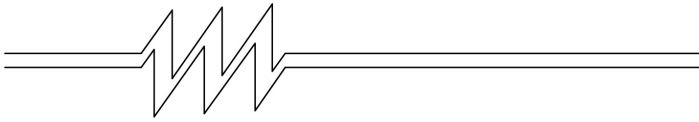
➤ Soggetto "CONTRO": OMISSIS snc di Omissis e Gaudelli Matteo (C.F. 02089920710, il medesimo in capo a Omissis snc di Omissis e Omissis) - vedi appresso

➤ Durata 10 anni - termine ipoteca 31-10-2010 - non cancellata

6. TRASCRIZIONE DEL 28-01-2002 - Reg. Part. 701 Reg. Gen. 816 - Pubblico ufficiale notaio Follieri dr. Luciano Mattia Rep. 44615 del 28-12-2001 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE - Soggetto "A FAVORE": OMISSIS snc di Omissis e Omissis; Soggetto "CONTRO": OMISSIS snc di Omissis e Gaudelli Matteo (entrambe C.F. 02089920710) - vedi sopra

➤ *eventuali difformità urbanistico-edilizie;*

Non vi sono difformità urbanistiche tra quanto realizzato ed esistente e quanto assentito con permesso di costruire N° 02/2010 rilasciato al fine di sanare fatti pregressi. Il procedimento edilizio amministrativo non è stato



ancora concluso in quanto mancano alcuni documenti necessari per il rilascio del certificato di agibilità/usabilità.

➤ ***eventuali difformità catastali;***

Nessuna.

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

Le spese di manutenzione ordinaria degli immobili - capannoni, tettoie e uffici - e di guardiania si stimano in circa 1 000,00 € annue.

● ***eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;***

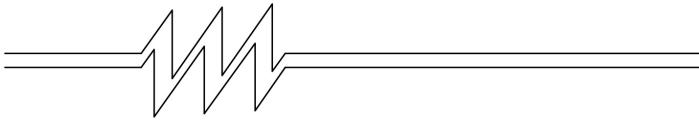
Nessuna.

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

Nessuna.

● ***eventuali cause in corso;***

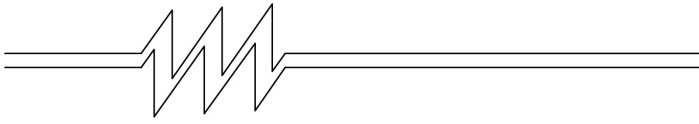
Oltre alla presente procedura non sono note altre cause in corso.



1.f Valutazione del lotto

Q – La valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al m2 ed il valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del T.U. edilizia, D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base, il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del T.U. edilizia, D.P.R. 380/01).

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE



PREMESSA GENERALE

R - Il mercato immobiliare italiano sta vivendo una fase di contrazione, sia in termini di prezzi che di numero di transazioni.

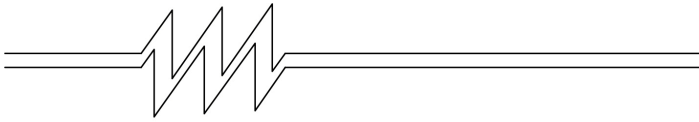
I dati provenienti da fonti attendibili confermano che le transazioni hanno avuto un'ulteriore contrazione rispetto al 2012; la fase negativa peggiora ulteriormente nel corso del 2013-2014.

Secondo gli esperti del mercato immobiliare le prospettive per il 2014 sono incerte, senza però doversi attendere picchi né in calo né in aumento. Contribuiscono a questo trend i tempi di compravendita - sempre più elevati - e una differente aspettativa di prezzo da parte di acquirenti e venditori. I primi si attendono ulteriori cali di prezzo e margini di negoziazione elevati, mentre i secondi non intendono ribassare il prezzo di vendita nella prima fase di proposizione dell'immobile sul mercato, in attesa della sperata ripresa del mercato.

Il mercato immobiliare è da inquadrarsi all'interno del mercato economico Italia. Gli indicatori macroeconomici - come i consumi, il PIL, l'occupazione - rallentano anche la ripartenza del settore immobiliare. Ulteriore ostacolo alla ripresa del mercato immobiliare è la difficoltà di accesso ai mutui da parte dei potenziali acquirenti.

Come sostiene la società di consulenza Nomisma “In attesa di un provvidenziale cambiamento di strategia da parte del sistema bancario, il mercato immobiliare italiano pare destinato a non risollevarsi dagli asfittici livelli attuali. I margini di negoziazione oggi arrivano al 20% del prezzo di vendita e sono da considerarsi già dei normalizzatori dei valori immobiliari”.

Secondo Nomisma, nel primo trimestre dell'anno in corso la curva dei prezzi degli immobili mantiene un'inclinazione negativa. La strutturale rigidità dei prezzi degli immobili in Italia nella fase recessiva, può essere



interpretata come un'inefficienza del nostro mercato nell'adattare i valori alla flessione e alla ricomposizione della domanda.

Alla luce della situazione delineata, il massimo dell'ottimismo è la prospettiva di stagnazione che emerge dalle risultanze dei modelli econometrici e dall'analisi delle dinamiche delle crisi precedenti.

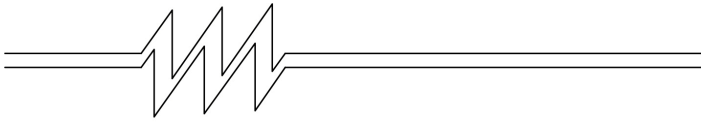
Nel primo trimestre si è rilevato un nuovo calo in tutti i segmenti: le compravendite sono state inferiori all'anno precedente sia per il residenziale, che per il terziario, che per il commerciale ed anche per il settore produttivo, anche se per quest'ultimo i valori sono meno negativi che per gli altri comparti.

La produzione di edilizia non residenziale privata (uffici, capannoni industriali), è diminuita del 19,2%.

CRITERI DI STIMA

Fatta questa necessaria premessa, in considerazione della finalità dell'incarico ricevuto, tenuto conto della tipologia dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, analizzato il mercato di riferimento, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima più adatto per la determinazione del "Valore dell'immobile" sia quello del "Valore di Mercato" con procedimento sintetico comparativo ("Sales Comparison Approach" o metodo del confronto di mercato – Market approach): tale procedimento si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Allo scopo di ottenere una valutazione il più possibile attinente alla realtà del mercato, viene effettuata una doppia valutazione applicando anche il Metodo Reddittuale o, come definito dal Codice delle Valutazioni



Immobiliari (Terza Edizione Tecnoborsa), “Income Capitalization Approach” nella forma della capitalizzazione diretta: tale metodo converte istantaneamente il reddito atteso di un singolo anno nel valore di Stima di un immobile, dividendo tale reddito per un saggio di capitalizzazione attendibile.

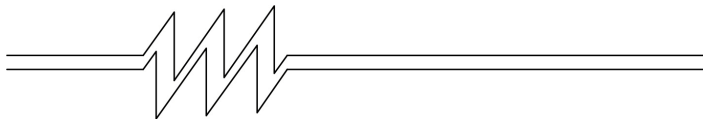
Nel caso specifico, sia il reddito che il tasso di capitalizzazione saranno considerati al lordo delle spese e imposte di legge.

Il valore finale sarà quindi determinato applicando la media dei valori ottenuti attraverso i due differenti metodi di stima; si evidenzia inoltre che tale valore è da intendersi come “Valore dell’immobile” considerato lo stesso libero da vincoli, affittanze e gravami di qualsiasi genere, nella piena disponibilità del probabile futuro acquirente.

Tenuto altresì conto dell’attuale situazione, che vede il bene concesso in usufrutto d’azienda, il sottoscritto ritiene opportuno dare anche un’indicazione del valore dell’immobile nell’ipotesi in cui tali vincoli permangano anche nella fase di vendita.

RICERCA DEI DATI DI MERCATO

Ai fini dell’applicazione dei metodi di stima sopra enunciati, il sottoscritto ha effettuato una ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto simili al bene in oggetto; a tale scopo sono state consultate le principali pubblicazioni specializzate del settore; varie agenzie immobiliari; è stata effettuata un’indagine presso oltre 20 studi notarili che operano nella zona, richiedendo i prezzi spuntati in compravendite di capannoni di dimensioni a questo in esame comparabili e avvenute in tempi recenti. Sono stati reperiti 3 immobili che, per motivi diversi, non possono essere considerati comparabili con il bene oggetto di stima. Infine, sono stati sentiti operatori del settore.



Sono state consultate le quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia del Territorio (2° semestre 2013) i cui dati vengono di seguito riportati:

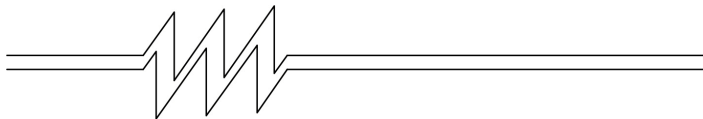
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/m ²)		Valori locazione (€/m ²)	
		Min	Max	Min	Max
Capannoni industriali	Normale	350,00	500,00	1,5	2,1
Capannoni tipici	Normale	300,00	400,00	1,3	1,7
Laboratori	Normale	350,00	500,00	1,5	2,1

Dalle indagini di cui sopra emerge che, per immobili simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori unitari compresi nell'intervallo fra 300,00– 500,00 € al m². Nel caso di specie si ritiene congruo il valore massimo.

La ricerca presso gli studi notarili ha portato ai seguenti risultati:

Anno	Comune	cat.	Capann.	Uff.	Pzz.le	S.tot	abit.	Stato	Importo	Rivalutato	€/ m ² (4)
2009	Apricena	D1	275	25	370	880	100+acc.	Fatiscente (1)	84500	92450	194
	PIP L.16		275	25	74	100					
2010	Apricena	Suolo	/	/	/	1490	/	Propr.sup. (2)	8505,89	9212	N.V.
2013	Biccari PIP L.31	C3/3	250	20	1230	1500	/	Nuovo (3)	147 000	147000	285
			250	20	246						

(1) È dislocato esattamente dirimpetto al lotto in stima. All'epoca non era allacciato alle reti cittadine.



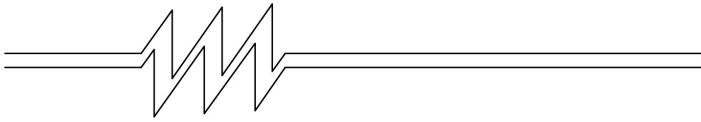
- (2) Proprietà superficiaria per 89 anni residui; occorre aggiungere gli oneri per il Comune.
- (3) Attività a basso valore aggiunto
- (4) È stato attribuito un valore doppio al costruito rispetto all'area scoperta.

Tali valori si ritengono inutilizzabili perché relativi ad immobili affatto differenti o per ubicazione, o per destinazione artigianale, o per stato d'uso, o per disomogeneità rispetto all'immobile oggetto di stima.

Una ricerca presso l'immobiliare Agenzia Multiservice Mediazioni di Apricena fornisce le seguenti valutazioni attendibili:

Destinazione	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
	min	max	medio
Capannone	600	900	750
Ufficio	600	1000	800
Spazi esterni	300	600	450

Ulteriore fonte d'informazione e acquisizione dati - estremamente importante - è stato il contratto di usufrutto di azienda stipulato tra la "Omissis snc di Omissis e Omissis" [proprietario concedente] e la "T.M. Marmi srl" [usufruttuario] con il quale si dà e si concede in usufrutto all'usufruttuario il complesso dei beni e rapporti giuridici, ossia l'azienda, costituita dal complesso di tutti i beni mobili, diritti, autorizzazioni e quant'altro concorre a formare il patrimonio aziendale: impianti, attrezzatura, arredi, macchinari, automezzi, veicoli, mobili e macchine per ufficio; rapporti giuridici; scorte di magazzino; le autorizzazioni e le licenze rilasciate a favore del proprietario necessarie allo svolgimento dell'attività aziendale. Il contratto - stipulato con atto notarile Michele Labriola del Collegio Notarile del Distretto di Bari in data 22-03-2011, Rep. N. 43789 Racc. N. 14931, registrato a Bari il 14-04-2011 al N. 12151/IT - prevede una



durata di 10 anni, prorogabile, ed un corrispettivo annuo di 30 000,00 €, oltre IVA, rivalutabile al 100% della rivalutazione riferita al costo della vita per famiglie di impiegati ed operai calcolati dall'ISTAT per l'anno precedente. Detto contratto concede il diritto di prelazione in caso di vendita ed anche il diritto di opzione per l'acquisto dell'azienda, fissando il prezzo dell'eventuale cessione dell'azienda, in caso di attivazione del diritto d'opzione, in 600 000,00 (seicentomila/00) euro dal quale dovranno essere dedotti, oltre le eventuali passività e debiti del cessionario, quanto versato a titolo di corrispettivo fino alla data di esercizio del diritto di opzione, che verrà imputato quale acconto sul prezzo.

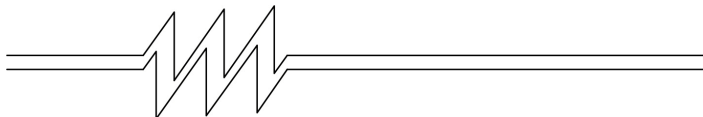
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'attribuzione del valore deriva da una valutazione complessa per la quale la semplice comparazione parametrica costituisce esclusivamente un primo orientamento.

È utile precisare che la consistenza dei beni è stata accertata dal sottoscritto durante il sopralluogo per verificarne la rispondenza con quanto autorizzato.

Nella stima si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della viabilità d'accesso, dell'ubicazione, della conformità urbanistica, dello stato di manutenzione e della vetustà dell'immobile costruito a partire dal 1991.

Con riferimento a quanto sopra enunciato, come già detto, si è proceduto alla valutazione dell'immobile ipotizzando lo stesso libero da qualsiasi gravame e contratto di locazione, applicando i due metodi di stima (Metodo del confronto e Metodo Reddittuale)



1.f.1 Stima sintetica per comparazione diretta

METODO DEL CONFRONTO (Sales Comparison Approach)

Viste le risultanze della ricerca di mercato, si procede ora alla comparazione delle stime secondo la fonte e secondo il metodo:

Tipo di superficie	Sup. Reale	Valut. Sr	Stima Sup.reale	c.m.	Sup. Equiv.	Valut. Seq	Stima Sup.equiv.	Sup. omog	Valut. Som	Stima Sup.omog.	Valore OMI	Stima OMI
	m ²	€/m ²	€		m ²	€/m ²	€	m ²				
Area del capannone	318	750	238 500	1	318	750	238 500	318				
Corridoio	5,25	800	4 200	0,5	3	800	2 400	4				
Uffici direzionali	32,2	800	25 760	1,95	63	800	50 400	76				
Servizi igienici uffici	12,15	800	9 720	0,8	10	800	8 000	10				
Servizi igienici operai	4,75	600	2 850	0,6	3	600	1 800	3				
Tettoia	99	600	59 400	0,9	89	600	53 400	89				
Area scoperta	185	450	83 250	1	185	450	83 250	102				
TOTALI	656		<u>423 680</u>		660		<u>437 750</u>	602	<u>750</u>	<u>451 500</u>	<u>500</u>	<u>301 000</u>

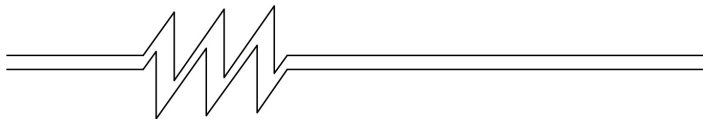
1.f.2 Stima analitica per comparazione indiretta

METODO REDDITUALE (Income Capitalization Approach)

L'ipotesi su cui si basa tale metodo è che il valore dei beni immobiliari dipende da ciò che essi possono rendere e che sia possibile esprimere un giudizio di previsione su questi redditi futuri e sui relativi saggi di sconto.

Il procedimento analitico pone il valore di capitalizzazione eguale al rapporto tra il "reddito" e il "saggio di capitalizzazione".

Come visto innanzi [Ricerca dati di mercato], il parametro unitario riferito all'affitto è pari a circa 1,3 - 2,1 € al m² / mese, ossia 15,60 - 25,20 € al m² / anno.



Tale dato appare sostanzialmente in linea con il canone di locazione stabilito nel contratto sottoscritto fra Omissis snc e T.M. Marmi srl. Tra le due società, come già detto, è stato stipulato un contratto di usufrutto d'azienda per un importo pari a 30 000,00 € / anno. Tale importo è relativo all'intera azienda, ossia all'immobile, agli impianti e attrezzature, macchinari produttivi, agli uffici, alle scorte di magazzino, ai rapporti giuridici. Applicando, pertanto, la media dei valori su riportati, di 20,00 € al m² / anno alla superficie equivalente di 660 m² dell'azienda, si perviene ad un valore di 13 200 € annui che possono ben rappresentare il canone annuo di locazione della sola parte immobiliare.

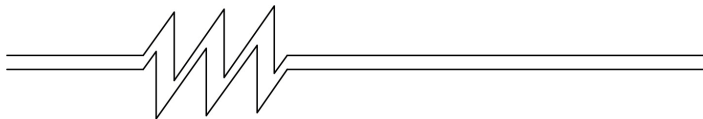
Attribuendo la metà del canone annuo di usufrutto alla superficie omogenizzata concessa, si avrà:

Canone di usufrutto	Sup. m ² omog.	Affitto € /m ² anno
15 000,00 €	600	€ 25,00

Applicando quindi il parametro unitario di 25,00 € al m² alla superficie commerciale dell'intero immobile (comprensiva anche della parte uffici) si otterrebbe il seguente canone di locazione potenziale:

Sup. comm. m ² eq	Affitto € / m ² anno	Canone di locaz. Potenziale
660	25,00 €	16 500,00€

Considerate infine le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene congruo applicare un tasso di capitalizzazione lordo pari al 4,00 % (tasso lordo minimo normalmente atteso/proposto per investimenti immobiliari nel settore industriale/strumentale), e quindi:



Canone di loc. potenziale	Tasso di capitalizzazione	VALORE IMMOBILE
16 500,00 €	4%	412 500,00 €

Infine, considerando che la stessa attuale proprietà ha valutato, nel 2011, la propria azienda per un valore di 600 000 € in caso di vendita all'attuale usufruttuario, si ritiene congruo un valore, per la sola parte immobiliare catastalmente individuata al foglio 23, particella 770 sub 4, pari a 380 000,00 €.

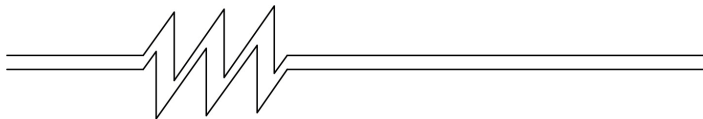
Stima Valore solo immobile sulla base del pre-pattuito 380 000,00 €

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE 73/12

Si fornisce un quadro riepilogativo delle valutazioni ottenute con i diversi metodi di stima applicati:

VALORE IMMOBILE				
Metodo Confronto			Metodo Reddittuale	
Agenzie Immobiliari		Valori OMI		
Stima Sup. Equivalente	Stima Sup. Omogenizzata		Capitalizzazione	Pre-pattuito
437 750 €	451 500 €	301 000 €	412 500 €	380 000 €

Per quanto detto in narrativa, dei due valori riconducibili alle agenzie immobiliari - ancorché molto vicini tra loro - si ritiene più aderente alla valutazione del più probabile valore di mercato quello ottenuto sulla



superficie omogenizzata, approssimato a 450 000 €. La precedente tabella diventa perciò:

VALORE IMMOBILE			
Metodo Confronto [SCA]		Metodo Reddittuale [ICA]	
Agenzie Immobiliari	Valori OMI	Capitalizzazione	Pre-pattuito
450 000 €	301 000 €	412 500 €	380 000 €

Riepilogando, vi sono quattro risultati secondo quattro criteri estimativi adottati: due secondo il metodo di confronto e due secondo il metodo reddituale, ossia:

- Valore risultante dalla stima sintetica per comparazione diretta attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

450 000,00 €

- Valore risultante dalla stima attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare [OMI]:

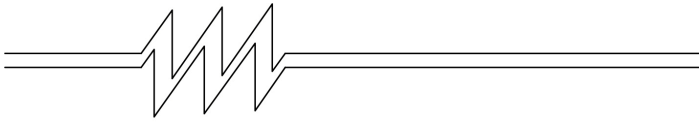
301 000,00 €

- Valore risultante dalla stima analitica per comparazione indiretta attraverso il criterio di capitalizzazione dei redditi:

412 500,00 €

- Valore ottenuto dall'analisi valutativa dell'esistente contratto di usufrutto d'azienda stipulato tra "Omissis snc di Omissis e Omissis" [proprietario concedente - debitore esecutato] e "T.M. Marmi srl", stima analitica per comparazione indiretta attraverso il criterio di estrapolazione dal prezzo certo pre-pattuito:

380 000,00 €



Essendo evidente una rilevante differenza di valutazione [forbice 301 000 € ÷ 450 000 €] tra i diversi metodi, si è ritenuta più opportuna l'applicazione della media ponderata rispetto a quella aritmetica, perché porta ad una valutazione più aderente alla realtà.

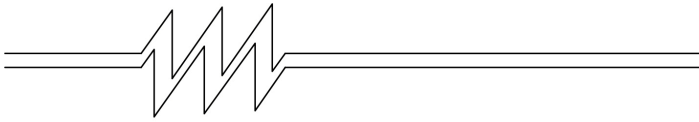
Si assegnano pertanto i seguenti pesi [si fa 100 il valore vero di vendita], che tengono conto di tutte le analisi e le riflessioni fin qui evidenziate:

✓ valutazioni agenzie immobiliari	75
✓ banca dati OMI	30
✓ criterio di capitalizzazione dei redditi	70
✓ estrapolazione dal pre-pattuito	85

Il valore risultante dal calcolo è pari a 399 826,92 €, assunto in 400 000,00 €.

Da detto valore andrebbero dedotte le spese da sostenere, relative alla pratica di aggiornamento catastale, ove dal G.E. ritenuta necessaria [1 200 €] e al perfezionamento della pratica edilizia tesa all'ottenimento del rilascio del certificato di agibilità/usabilità [2 200 €]. Essendo queste, al momento, aleatorie e comunque di bassissimo impatto sul prezzo di vendita, esse sono al momento trascurate perché sicuramente rientranti nel margine d'errore della stima.

Pertanto il Valore dell'immobile considerato libero da pesi, vincoli di affittanze e gravami di qualsiasi genere, comprensivo della parte impiantistica attualmente esistente, esclusi i mobili di arredo, impianti, attrezzatura, macchinari, automezzi, veicoli, mobili e macchine per ufficio; rapporti giuridici; scorte di magazzino; le autorizzazioni e le licenze rilasciate a favore del proprietario necessarie allo svolgimento dell'attività aziendale, sarà pari a:



VALORE IMMOBILE	<u>400 000,00 €</u> Quattrocentomila/00 euro
------------------------	--

definitivo valore da porre a base dell'asta.

1.g Valutazione della sola quota

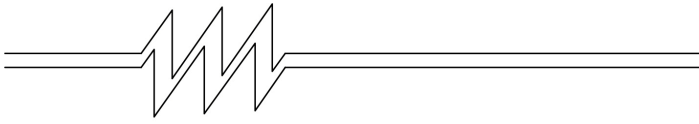
Q – nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro.

R – L'immobile è di proprietà della OMISSIS s.n.c di Omissis e Guerrieri Laura per una quota pari a 1/1 del diritto di proprietà superficaria, per cui non ha quote indivise.

CONSIDERAZIONI SUL VALORE DELL'IMMOBILE NELL'ATTUALE SITUAZIONE COMPLESSIVA

Nella valutazione complessiva dell'immobile da parte del futuro possibile acquirente vanno considerati:

punti di forza: l'andamento del mercato della pietra di Apricena che ha trovato nuove ed importanti aperture nei mercati dei Paesi ricchi degli Stati Uniti d'America, nei Paesi Arabi, nel Medio ed Estremo Oriente e, ultimamente, nei Paesi ad economia emergente quali Cina e India. L'opificio è ubicato in zona pianeggiante, nel cuore della produzione della pregiata "Pietra di Apricena" nelle sue apprezzate varianti "Biancone di Apricena",



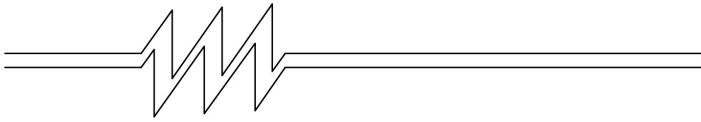
compatta e squillante; “Bronzetto”; “Perlatino”; “Fiorito adriatico”; “Serpeggiante”; “Serpeggiante zebrato”; “Rosso Italia”; zona di produzione alla quale attingono sia gli esportatori grossisti, sia gli artigiani di nicchia del mercato interno e del mercato internazionale.

Punti di debolezza: va, però, analizzata anche l’attuale situazione dell’immobile rilevando che su di esso insistono due grossi vincoli alla libera vendita, ossia:

1) quello costituito dalla necessità che l’acquirente sia un artigiano che abbia i requisiti per accedere - previa sottoscrizione di convenzione con il Comune di Apricena - all’assegnazione del lotto in zona PIP; questo è stato assegnato dal Comune in diritto di superficie per una durata di 99 anni decorrenti dal 28-02-1991 per cui la validità di tale diritto va fino al 28-02-2090;

2) quello costituito dal contratto di usufrutto di azienda, di durata decennale [al momento della prossima udienza fissata per il 28-10-2014 residueranno ancora 6 anni, 4 mesi e 27 giorni] sottoscritto fra “Omissis snc” e “T.M. Marmi srl”, già sopra dettagliato. Appare evidente che tale contratto influenzi negativamente l’appetibilità commerciale dell’immobile. Il probabile futuro acquirente infatti, non potendo avere la libera disponibilità del bene per un periodo temporale di così lunga durata (scadenza contratto di usufrutto d’azienda marzo 2021), sarà interessato all’eventuale acquisto unicamente a scopo d’investimento, valutandone quindi la redditività in termini economici.

Saranno questi i motivi che spingeranno all’acquisto o che allontaneranno dalla prevista vendita di un tale immobile, tutti motivi coperti da valutazioni probabilistiche e solo probabilistiche.



All'indicato valore capitale (medio ordinario) non vanno pertanto praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione fissato in

400 000 €

(quattrocentomila/00 euro)

come prezzo da porre a base d'asta.

FONTI DI INFORMAZIONE

Sono state acquisite le seguenti informazioni:

Catasto Terreni e Catasto Fabbricati: Comune di Apricena

Agenzia del Territorio: Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera

Ufficio Tecnico Comunale: Comune di Apricena

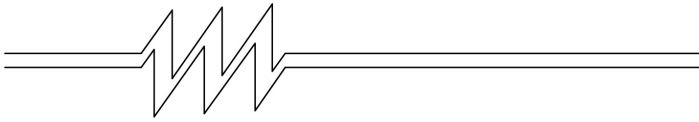
OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - Agenzia delle Entrate

Agenzie Immobiliari: Apricena: Mediazioni [Risposto] e Rendina Immobiliare [non ha risposto] – Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line;

Prezzi degli immobili in Apricena e situazione del mercato immobiliare

Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Foggia

Studi Notarili [R=Risposta]: - Apricena: Placa; Lucera: Di Taranto [R], Follieri [2R], Fontana, Scrocco; San Severo: Cascavilla, Cassano, De



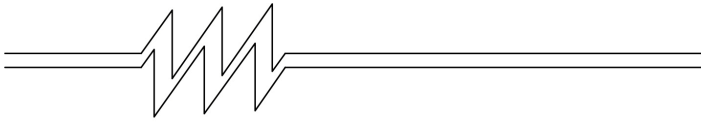
Benedittis, La Monaca, Lops; Torremaggiore: Di Biase; Foggia: Augelli, Di Ruberto, Sannoner; Manfredonia: Arena, Borrelli

Bibliografia:

- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare: RAPPORTO IMMOBILIARE 2013 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva
- ✓ CCIAA Borsa Immobiliare Milano: Rilevazione dei prezzi degli immobili 2013
- ✓ G.Castello, Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, Wolters Kluwer, Milano, 2013
- ✓ Norma UNI 10750 - Modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico
- ✓ A. Realfonzo, Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis, Roma, 1994
- ✓ M. Simonotti, Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio editore, Palermo, 2006
- ✓ C. Forte B.De Rossi, Principi di economia ed estimo, Etas, Milano, 1974
- ✓ M. Orefice, Estimo civile, Utet, Torino, 2003

CONGEDO dell'ESPERTO

Fermo restando, dunque, a giudizio del sottoscritto il valore del lotto, così come espresso nel riepilogo precedente e supportato da approfondite analisi, ragionamenti, valutazioni soggettive ed oggettive, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.



Studio d'Ingegneria
ing. Giammario Maggiore
71036 Lucera (FG)

via IV Novembre, 26 - tel & fax 0881-549866 – cell. 339-4290660 - email: giammario.maggiore@gmail.compec:
giovanmario.maggiore@ingpec.eu

Lucera, 30 giugno 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Giammario Maggiore