



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

Articolazione Territoriale di Lucera

**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°108/11 + 155/11**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**FASCIOLETTO N°2**

**BENI COMPONENTI IL LOTTO**

Complesso immobiliare sito in Vico del Gargano alla Via Arcaroli n°20, n°22, n°24, n°26, composto di un'unità immobiliare adibita ad edificio per civile abitazione al piano primo e tre locali con accesso indipendente su Via Arcaroli al piano terra. Esteso complessivamente per una superficie lorda di mq. 533,64. Confinante su due lati con Via Arcaroli, prospetto Sud-Ovest e Nord-Ovest, con un lato su Vicolo Arcaroli, prospetto Sud-Est e a Nord-Est con latra proprietà.. Al N.C.E.U. al Foglio n. 63, P.IIa n. 1350, Sub. 3, Sub. 4, Sub. 5, Sub. 6.

Il C.T.U.

(ing.arch. Angelo Moffa)



## INDICE

<b>1. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. Descrizione analitica del complesso immobiliare:</b>	<b>pag. 4</b>
2.1 Descrizione analitica dell'IMMOBILE A: appartamento	pag. 4
2.2 Descrizione analitica dell'IMMOBILE B: locale deposito	pag. 8
2.3 Descrizione analitica dell'IMMOBILE C: locale deposito	pag. 9
2.4 Descrizione analitica dell'IMMOBILE D: locale deposito	pag. 9
<b>3. Stato di possesso degli immobili del lotto</b>	<b>pag. 10</b>
<b>4. Vincoli ed oneri giuridici ed altre informazioni per l'acquirente</b>	<b>pag. 10</b>
<b>5. Regolarità urbanistica ed edilizia</b>	<b>pag. 10</b>
<b>6. Valutazione del lotto:</b>	<b>pag. 11</b>
6.1 Criteri di stima utilizzati e fonti estimative	pag. 11
6.2 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile	pag. 12
6.3 Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi: <i>"valore unitario ordinario"</i>	pag. 14
6.4 Stima dei coefficienti di differenziazione, determinazione del <i>"valore unitario reale"</i> e del <i>"valore del Lotto"</i>	pag. 14



## 1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

I beni costituenti il lotto n° 2 sono i seguenti:

### IMMOBILE A

- Unità Immobiliare Urbana ubicata in Vico del Gargano (Fg) in Via Arcaroli n° 20 (ex 19), composta da un appartamento al primo piano di uno stabile storico ubicato su di uno spiazzo della suddettavia in una zona centrale della cittadina.

In catasto fabbricati al Foglio 63, p.lla 1350, sub. 3

L'immobile è per l'intero di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX

### IMMOBILE B

- Locale a piano terra costituito da un vano di ridotte dimensioni, con accesso indipendente su Via Arcaroli n° 22 (ex 21). Superficie lorda complessiva di mq. 11,43. In catasto fabbricati al Foglio 63, p.lla 1350, sub. 4.

L'immobile è per l'intero di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX

### IMMOBILE C

- Locale a piano seminterrato consistente in un vano di superficie lorda complessiva pari a mq 52,9; dotato di accesso indipendente al civico n° 24 (ex 23) di Via Arcaroli. In catasto fabbricati al Foglio 63, p.lla 1350, sub. 5.

L'immobile è per l'intero di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX

### IMMOBILE D

- Locale a piano terra caratterizzato da un vano con annessa cantinola, il tutto per una superficie lorda di mq. 52,50; dotato di accesso indipendente al civico n° 26 (ex 25) di Via Arcaroli. In catasto fabbricati al Foglio 63, p.lla 1350, sub. 6.

L'immobile è per l'intero di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX



## 2) DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il **Lotto 2** è costituito dagli *immobili A, B, C e D*.

### 2.1) Descrizione analitica dell'IMMOBILE A: appartamento

Appartamento per civile abitazione ubicato nel nucleo urbano di Vico del Gargano (FG), al primo piano di Via Arcaroli n°20 (ex 19), distinto al Catasto Fabbricati, con i seguenti dati identificativi:

Foglio	Particella	Subalterno	Consistenza	Categoria	Classe
63	1350	3	7 vani	A/4	3

L'unità abitativa, adibita a civile abitazione, facente parte di un antico palazzo è ubicata in zona centrale, adiacente il corso cittadino principale ed il nucleo storico.

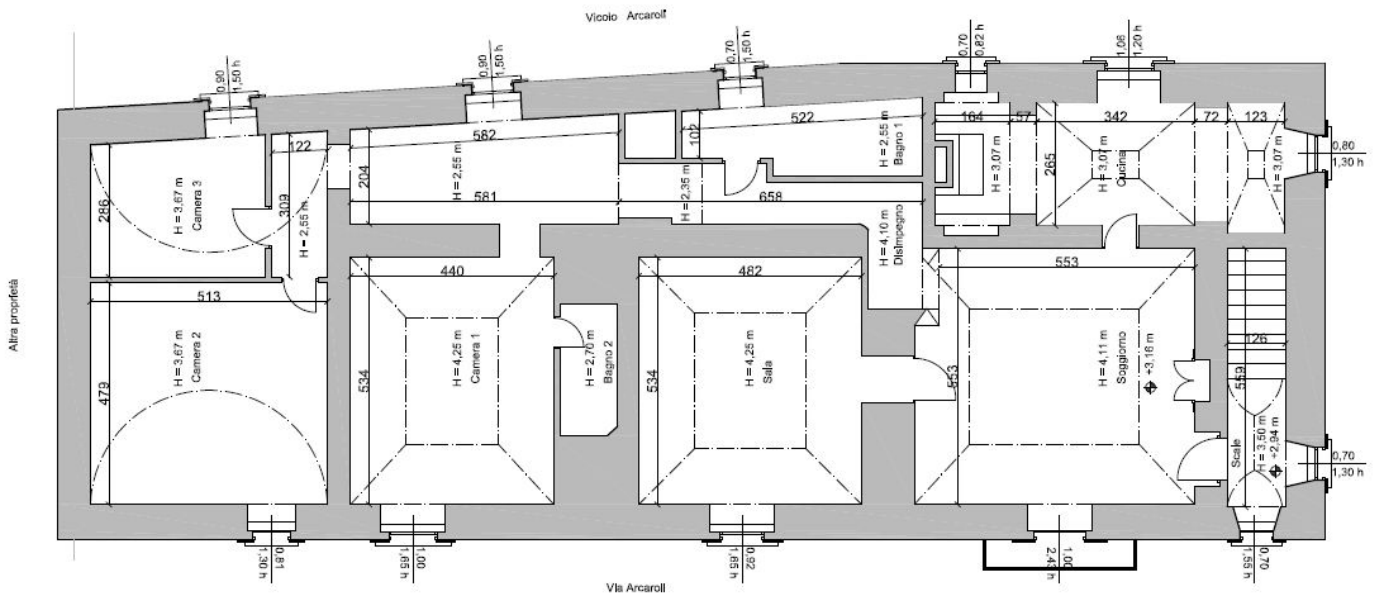
L'edificio, che si eleva per tre piani fuori terra, presenta una struttura di elevazione in muratura portante di mattoni pieni, con uno spessore medio dei muri perimetrali di circa cm. 70. Si evidenzia come lo spessore dei muri portanti stessi è maggiore ai piani più bassi e tende a decrescere gradualmente ai livelli superiori. I solai interpiano sono costituiti da sistemi voltati, di cui è possibile comprendere la conformazione nella planimetria dell'immobile [*cfr.dell'Allegato I/B*]. L'altezza delle volte è variabile a seconda dei vani e va da un massimo di mt. 4,25 ad un minimo di mt.2,00 Le pareti interne sono in parte in muratura portante di mattoni pieni e in parte costituite da divisori interni in mattoni forati. La copertura è a falde con manto in coppi. La facciata è intonacata al civile e presenta uno stato conservativo discreto.

Ogni apertura è dotata di elementi decorativi, tinteggiati di bianco, quali cornici e timpani in rilievo rispetto al resto del piano di facciata. Le aperture verso l'esterno dei vani, per lo più di dimensioni differenti tra loro, sono per la quasi totalità finestrate, eccezion fatta per il vano soggiorno che presenta una porta finestra con balcone. All'unità abitativa si accede tramite portone indipendente ubicato alla Via Arcaroli n°20. Varcata la soglia d'ingresso è possibile accedere a due vani collocati a piano terra, dopo aver attraversato un corridoio sede anche della caldaia di riscaldamento



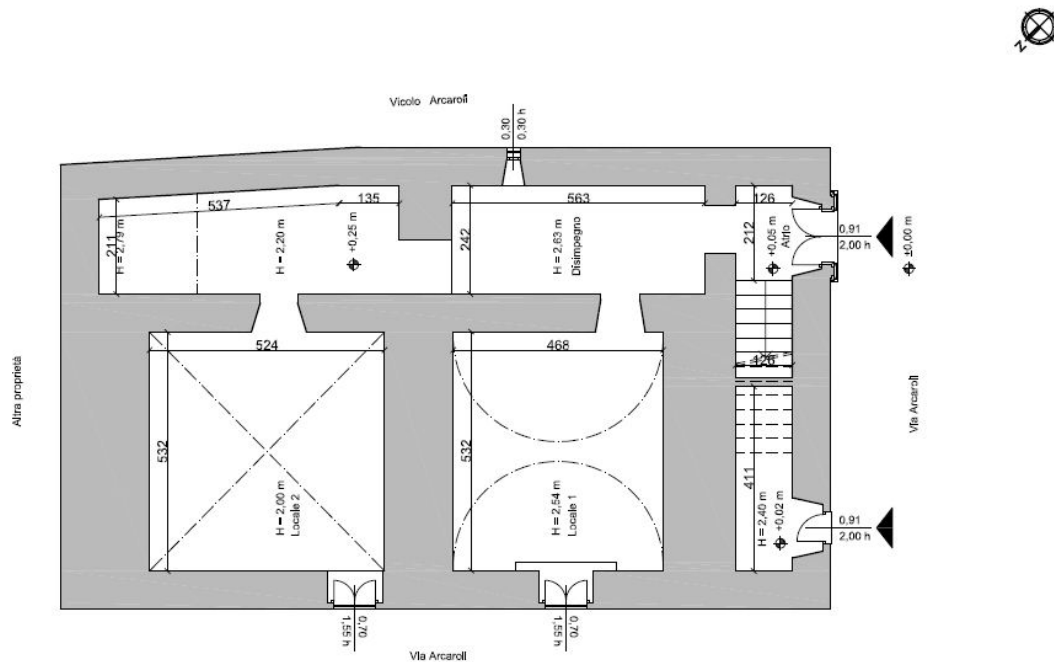
dell'appartamento, oppure salire direttamente al piano superiore tramite una rampa di scale dotata di pedata in pietra di spessore superiore a cm 4.

L'U.I.U. è composta da: soggiorno, cucina, sala, bagno n.1, bagno n.2, disimpegno, camera 1, camera 2, camera 3 al piano primo, mentre al piano terra sono presenti due locali finestrati con accesso da un disimpegno collegato all'ingresso principale/vano scale.



**Pianta piano primo**[cfr. Allegato n. 1/B per planimetria in scala].





**Pianta piano terra**[cfr. Allegato n. 1/B per planimetria in scala].

Dall'esame degli ambienti interni dell'unità abitativa emergono i seguenti connotati:  
Occorre effettuare doverosa distinzione tra il piano terra ed il piano primo dell'u.i.u.:

#### Vani a piano primo

- pavimentazione in graniglia uniformemente posata in tutti i vani eccezion fatta per la cucina dotata di pavimentazione in cotto e dei bagni con pavimento e pareti rivestite in ceramica: stato conservativo buono;
- pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di differenti colori;alcuni vani presentano rivestimento con carta da parati: stato conservativo scarso;
- camino, con rivestimento in mattoni lungo tutta l'altezza e panche laterali anch'esse con struttura in mattoncini: stato conservativo buono;
- porte interne in legno tamburato ben decorate, maniglie in ottone dorato opaco: stato conservativo buono;



- portone di accesso allo stabile in legno massello; piedritti, conci e chiave del portone in pietra di Apricena lavorata; chiave del portone d'ingresso di rilevante pregio e finemente decorata;
- infissi interni in legno, dotati di vetro singolo e scuri in legno massello verniciati in bianco: buono stato conservativo;
- infissi esterni caratterizzati da persiane in legno con tinte verde petrolio in buono stato conservativo;
- davanzali delle finestre e soglie in pietra;
- pareti del vano scala intonacate e tinteggiate in bianco;
- altezza interna variabile: mt. 4,10 con volte e voltine a schifo nei tre vani principali e nel vano cucina e volta a botte nella camera n.2 e n.3.

#### **Vani a piano terra**

I due locali al pian terreno fungono sostanzialmente da deposito ed hanno rispettivamente: il primo un'altezza media pari a mt. 2,50 con volta a botte ed affaccio finestrato dotato di griglia in ferro battuto su Via Arcaroli, mentre il secondo locale è caratterizzato da volta a padiglione di altezza media pari a mt. 2,00, anch'esso dotato di affaccio finestrato con antistante griglia in ferro battuto su Via Arcaroli. Il disimpegno è dotato di piccola finestra prospiciente Vicolo Arcaroli non sufficiente a garantire comunque adeguato rapporto aereoilluminante. Lo stato conservativo dei vani al piano terra è pessimo, si evidenzia la scarsa manutenzione sia ordinaria che straordinaria, nonché la presenza di fenomeni di umidità da risalita capillare con conseguente ammaloramento dello strato di intonaco dei vani in analisi.

Dotazioni impiantistiche dell'unità immobiliare:

- impianto elettrico e citofonico, di tipo incassato;
- impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria alimentato a gas, con caldaia autonoma ubicata al piano terra dell'edificio;
- impianto idrico-sanitario e fognario;



Il lotto gode di triplo affaccio e i singoli vani sono dotati di apposite aperture costituenti luce e veduta verso l'esterno atte a garantire un adeguato illuminamento degli ambienti e di dimensioni tali da consentire un idoneo ricambio d'aria. Due dei tre affacci permettono un'ampia visione verso l'esterno dal momento che, in corrispondenza di essi, la sezione stradale si amplia più del normale. Il terzo affaccio, su Vicolo Arcaroli (prospetto lato Sud-Est) ha una veduta angusta, tipica dei centri storici ma preme sottolineare come su tale strada sono prospicienti solamente la zona disimpegno, una piccola camera ed il vano cucina che è comunque dotato di doppio affaccio.

La presenza di affacci finestrati su vani opposti garantisce un efficiente ricambio d'aria degli ambienti, evitando la possibilità che si formino fenomeni di condensa e muffa all'interno dei vani se tenuti ben arieggiati. Tali elementi delineano una condizione di areazione, vista e illuminamento dei locali più che buona, considerato il contesto storico urbano ove si colloca lo stabile.

#### ***Stato di conservazione dell'unità abitativa***

A seguito di sopralluogo del bene immobile si ricava che l'unità abitativa versa in buone condizioni conservative per quanto concerne i vani al piano primo e in condizioni di degrado negli ambienti ubicati al piano terra. Lo stato conservativo delle facciate è appena sufficiente. Per una più precisa analisi dello stato conservativo dei singoli elementi costituenti il bene immobile si rimanda all'elenco dei connotati sopraesposto.

#### **2.2) Descrizione analitica dell'IMMOBILE B: locale deposito**

Locale a piano terra costituito da un vano di ridotte dimensioni, con accesso indipendente su Via Arcaroli n°22 (ex 21). Superficie lorda complessiva di mq. 11,43.

In catasto fabbricati:

Foglio	Particella	Subalterno	Consistenza	Categoria	Classe
63	1350	4	5 m <sup>2</sup>	C/4	4

Com'è possibile notare dalle foto n°29 e n°30 dell' *Allegato I/E fotografico* l'immobile versa in scarso stato conservativo, in particolare la foto n°30 permettere di cogliere le piccole dimensioni e la scarsa altezza della volta interna, *altezza media interna metri*





lineari 2,40 essendo il vano in analisi sottoscala dell'Immobile A sopradescritto. Struttura in muratura portante. Esposizione lato Sud-Ovest.

### 2.3) Descrizione analitica dell'IMMOBILE C: locale magazzino

Locale a piano seminterrato consistente in un vano di superficie lorda complessiva pari a mq 52,96; dotato di accesso indipendente al civico n° 24 (ex 23) di Via Arcaroli. Altezza interna utile 3,02 metri. In catasto fabbricati:

Foglio	Particella	Subalterno	Consistenza	Categoria	Classe
63	1350	5	27 m <sup>2</sup>	C/6	4

Al locale, posto a quota -1,36 mt rispetto al piano marciapiede (individuato sulla soglia esterna dell'ingresso all'immobile), si accede tramite una porta in ferro a due ante dotata di sopra luce. Struttura in muratura portante. Esposizione lato Nord-Ovest. Lo stato conservativo è pessimo, il locale è privo di pavimentazione e il suo uso più consono risulta essere quello di magazzino-deposito. [cfr. Allegato n. 1/B per planimetria (alla voce Immobile C)], [cfr. Allegato n. 1/E, foto n°31 e n°32].

### 2.3) Descrizione analitica dell'IMMOBILE D: locale magazzino

Locale a piano terra caratterizzato da un vano con annessa cantinola posta a quota leggermente inferiore, il tutto per una superficie lorda di mq. 52,50; dotato di accesso indipendente al civico n° 26 (ex 25) di Via Arcaroli. Altezza interna utile 2,80 metri. In catasto fabbricati:

Foglio	Particella	Subalterno	Consistenza	Categoria	Classe
63	1350	6	27 m <sup>2</sup>	C/3	3

L'accesso, indipendente, è su Via Arcaroli tramite portone in ferro a doppia anta dotato di sopra luce. Struttura in muratura portante. Esposizione lato Nord-Ovest. Stato conservativo del locale: scarso. Volta a padiglione, rivestimento in intonaco al rustico. L'uso plausibile del locale è quello di magazzino-deposito. [cfr. Allegato n. 1/B per planimetria (alla voce Immobile D)], [cfr. Allegato n. 1/E, foto n°33 e n°34].



### 3) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

L'immobile risulta di proprietà esclusiva del [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED]). Attualmente il bene è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla di Lei figlia, in forza del comodato d'uso gratuito verbale non registrato concluso con il proprio padre Sig. [REDACTED].

### 4) VINCOLI, ONERI GIURIDICI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La quota di Unità immobiliare da porsi in vendita risulta, secondo quanto previsto dal Verbale di Pignoramento Immobili n.726(*Atto giudiziario del 11/05/2011, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lucera (Fg) al Num. di repertorio 325*), pari a 1/1, contro il Sig. [REDACTED] ed a favore della [REDACTED]. L'immobile è quindi posto in vendita per l'intero.

La provenienza del bene è certa, a tal riguardo lo scrivente C.T.U. ha reperito presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera *atto di provenienza del debitore anteriore ai vent'anni dalla data del pignoramento*. Nel dettaglio trattasi della Nota di trascrizione n°: 22149 R.G. e n°:313880 del 23-10-1973 con la quale si chiede la trascrizione dell'atto di vendita per Notaio dott. Teodoro de Majo di Vico del Gargano a favore di [REDACTED], nato il [REDACTED], contro [REDACTED]. Nella nota di trascrizione si specifica la vendita della piena proprietà dei beni immobili identificati catastalmente al Catasto Fabbricati al Foglio n. 63, Particella n. 1350, Sub n.3, Sub n.4, Sub. n. 5, Sub. n.6.

### 5) REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

L'edificazione del fabbricato innanzi descritto, l'analisi dello stesso, i materiali usati per la sua realizzazione, le finiture, le linee architettoniche e le modalità costruttive utilizzate dalle maestranze edili, delineano l'epoca dell'impianto dello stabile databile anteriormente al 1967.



Il fabbricato da quanto desumibile risulta essere stato edificato in data anteriore al 1939, per cui in un periodo precedente all'entrata in vigore della L.U. n. 1150/1942 che ha regolamentato, per la prima volta, l'attività urbanistica mediante l'istituzione del provvedimento amministrativo per le costruzioni edilizie (licenza edilizia, art.31 e segg.).

A seguito di esplicita richiesta inoltrata al Comune di Vico del Gargano, in data 13/08/2013, dallo scrivente C.T.U., non è stata reperita concessione edilizia alcuna inerente lavori sullo stabile successivi alla data della sua edificazione.

Il sopralluogo dell'immobile ha permesso di evidenziare la quasi completa coerenza tra quanto presente nelle planimetrie depositate in catasto e lo stato di fatto attuale, alcuna modifica sostanziale è stata apportata se non, nell'ambito dell'appartamento ubicato al piano primo, con la creazione di un divisorio in corrispondenza della zona disimpegno dalla quale è stato ricavato un secondo bagno ed un divisorio in corrispondenza dell'ultima camera da letto in fondo all'appartamento che ha dato la possibilità di ottenere una piccola zona disimpegno tra le due camere. Tali cambiamenti sono ben visibili mettendo a confronto le planimetrie catastali con quelle elaborate dallo scrivente. [*cf.* Allegato n. 1/A, documentazione catastale], [*cf.* Allegato n. 1/B planimetria immobile (alla voce Immobile A )].

## **6) VALUTAZIONE DEL LOTTO**

### **6.1 Criteri di stima utilizzati e fonti estimative**

In merito alla stima del più probabile valore di mercato dell'Unità abitativa, si espone, in applicazione dei principi della dottrina estimativa, che la valutazione del bene può essere eseguita mediante "*procedimento analitico*" oppure tramite "*procedimento sintetico*". Nel caso in esame si è adottato il *metodo* di tipo *sintetico* dal momento che, considerata la tipologia del bene, risulta essere nella fattispecie estimativa più appropriato e come tale più attendibile.

Nello specifico tra i metodi di stima di tipo sintetico è stato adottato il *metodo dell'approccio comparativo di mercato* tramite il quale si giunge alla stima del più probabile valore venale dell'immobile. attribuendo alla superficie del bene, il valore



unitario di mercato (€/mq.), opportunamente determinato fissando una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di valutazione.

Successivamente si è tenuto conto della peculiarità del bene oggetto di stima e delle sue caratteristiche intrinseche tramite l'utilizzo di una serie di coefficienti di stima delle caratteristiche esclusive dell'immobile che permettono di arrivare alla determinazione di un coefficiente di apprezzamento/deprezzamento totale.

Preme sottolineare come la valutazione dei coefficienti applicati è stata effettuata tramite comparazione delle caratteristiche proprie del fabbricato oggetto di valutazione con quelle ordinarie di altri fabbricati usati, in stato conservativo normale ed inerente a quello più frequente in zona, ubicati nel nucleo urbano del Comune di Vico del Gargano.

La stima è stata svolta con la seguente procedura:

1. Determinazione tipologica del fabbricato da stimare (paragrafo n.2)
2. Calcolo della Superficie commerciale del bene
3. Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi: "*valore unitario ordinario*"
4. Stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del "*valore unitario reale*"

#### **6.2 )Calcolo della superficie commerciale dell'immobile**

Nel redigere la relazione di stima, il sottoscritto C.T.U. si è avvalso della misura metrica diretta, quale fonte geometrica al fine di ricavare le superfici reali di stima. Successivamente è stata verificata la corrispondenza geometrica tra quanto rilevato in sito e quanto depositato presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, evidenziando la corrispondenza, l'anomalia, la diversità o l'assenza tra ciò che è stato rilevato e ciò che risulta agli atti del catasto. I dati metrici desunti sono esplicitati in forma tabellare negli elaborati planimetrici prodotti in allegato alla C.T.U., fornendo nel dettaglio i valori relativi alla superficie netta ed alla superficie lorda dell'immobile ed operando la distinzione tra superficie principale e superficie secondaria [*cf. Allegato n. 1/B*].



Si sottolinea come, nel calcolo della superficie lorda, i muri di confine con altra proprietà vengono considerati per una superficie pari alla metà di quella complessiva.

Nelle tabelle sottostanti si esplicita la procedura e i relativi dati (Sup. principale, Sup. secondaria, Coeff. rapporti mercantili) che hanno portato alla determinazione delle superfici commerciali complessive.

#### IMMOBILE A

Tipo di superficie			Coefficiente	(mq.)
Sup. principale (camera, sogg..)	$S_p = 270,32$	x	1	270,32
Sup. secondaria (loc.1, loc.2..)	$S_{s1} = 146,43$	x	0,5	73,21
Sup. secondaria (balconi)	$S_{s2} = 2,15$	x	0,35	0,75
<b>Superficie commerciale complessiva</b>			<b>Sc =</b>	<b>344,28</b>

#### IMMOBILE B

Tipo di superficie			Coefficiente	(mq.)
Sup. principale (camera, sogg..)	$S_p = 11,43$	x	1	11,43
<b>Superficie commerciale complessiva</b>			<b>Sc =</b>	<b>11,43</b>

#### IMMOBILE C

Tipo di superficie			Coefficiente	(mq.)
Sup. principale (camera, sogg..)	$S_p = 52,96$	x	1	52,96
<b>Superficie commerciale complessiva</b>			<b>Sc =</b>	<b>52,96</b>

#### IMMOBILE D

Tipo di superficie			Coefficiente	(mq.)
Sup. principale (camera, sogg..)	$S_p = 52,50$	x	1	52,50
<b>Superficie commerciale complessiva</b>			<b>Sc =</b>	<b>52,50</b>

*(La scelta dei coefficienti è stata effettuata modulando i valori tabellati propri dei "Manuali di Estimo" tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in analisi)*



### **6.3) Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi: "valore unitario ordinario"**

La definizione del "Valore Unitario Ordinario" (€/m<sup>2</sup>) è stata condotta mediante l'analisi dell'insieme di dati estimativi ricavati ed analizzati da riviste di settore e database informatici di appurata attendibilità e coerenza con l'andamento dei prezzi immobiliari nel tempo ( Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Risorse Immobiliari); il tutto integrato inevitabilmente con indagini di tipo diretto sul territorio, presso agenzie immobiliari.

Si è conseguentemente ricavato per un immobile ubicato nel centro abitato del Comune di Vico del Gargano, in stato conservativo normale, di tipo medio, con finiture di tipo normali, dotato di regolarità sotto il profilo urbanistico e inserito in zona urbanistica equivalente a quella dell'immobile oggetto di studio il seguente valore:

$$V_{uo} = 1.250,00 \text{ €/m}^2$$

Per quanto concerne i locali adibiti a magazzino, come nel caso specifico degli Immobili B,Ce D il Valore Unitario di mercato è pari a:

$$V_{uo} = 600,00 \text{ €/m}^2$$

### **6.4) Stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del "valore unitario reale"**

Determinato il Valore Unitario *Ordinario* sono stati valutati i coefficienti di apprezzamento/deprezzamento necessari al fine di giungere al Valore Unitario *Reale*  $V_{ur}(\text{€/m}^2)$

#### ***Coefficienti di apprezzamento/deprezzamento***

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la loro relativa influenza sul valore di mercato del bene, si fa riferimento al seguente quadro sinottico:

#### **IMMOBILE A**

<b>Tipo di coefficiente</b>	<b>Correlazione contesto urbano/fabbricato</b>	<b>Coefficiente</b>
-----------------------------	--	---------------------

---



Centralità (centro storico) ( $\Gamma_1$ )	sotto i 100 mt	1,083
Vicinanza (el. di pregio) ( $\Gamma_1$ )	sotto i 30 mt	1,039
Caratt. est. visuale ( $\Gamma_2$ )	fruizione diretta	0,98
Caratteristiche funzionali della zona urbana ( $\Gamma_3$ )	primarie, sec, terz, (gas, scuole, giardini, negozi)	1,011
<b>Rapporto strumentale complessivo della zona (<math>\Gamma</math>)</b>		<b>1,114</b>
<b>Tipo di coefficiente</b>	<b>Caratteristiche intrinseche fabbricato</b>	<b>Coefficiente</b>
Caratteristiche funzionali ( $\Delta_1$ )	impianto riscald. autonomo	1,001
Caratteristiche estetiche ( $\Delta_2$ )	estetica delle facciate	1,01
	decorazione ed ornamenti	1
	estetica dell'atrio condom.	1,00
	estetica scale edificio	1,001
	estetica portone edificio	1,002
Caratteristiche di conservazione ( $\Delta_3$ )	conservazione intonaco	0,868
	tinteggiatura facciate	0,970
	stato manto di copertura	1
	stato fondazioni	1
	stato muri portanti	1
	stato imp. Riscaldamento	0,98
<b>Rapporto strumentale complessivo dell'edificio (<math>\Delta</math>)</b>		<b>0,836</b>
Caratteristiche funzionali ( $\Omega_1$ )	illuminazione	0,98
	ventilazione	1
	dimensione ambienti	1,026
	disposizione ambienti	0,98
	ambienti di deposito	1,052
	Classe Energetica alloggio	0,94
	Sprovvisto di posto auto	0,90
Caratteristiche posizionali ( $\Omega_2$ )	affaccio prevalente	1,001
	piano intermedio (primo/secondo)	0,95
Caratt. Dimensionali ( $\Omega_3$ )	Oltre i 180,00m <sup>2</sup>	0,985
<b>Rapporto strumentale complessivo dell'alloggio (<math>\Omega</math>)</b>		<b>0,821</b>

*(\*) I rispettivi coefficienti di piano sono stati valutati tenendo conto della tipologia di fabbricato: edifici senza ascensore, di tipo indipendente composti da due soli livelli di piano oltre il piano terra.*



Si giunge conseguentemente alla seguente formulazione:

$$V_{uoimm} = S_c * (\Gamma * \Delta * \Omega)$$

dove:

$V_{imm}$ =valore immobiliare unitario aggiustato;  
 $S_c$  = superficie commerciale complessiva;  
 $\Gamma$ = rapporto strumentale complessivo della zona;  
 $\Delta$ = rapporto strumentale complessivo dell'edificio;  
 $\Omega$ = rapporto strumentale complessivo dell'alloggio.

ed alla determinazione del:

***Coefficiente di apprezzamento/deprezzamento totale: 0,764***

La valutazione dei coefficienti, determinati nella terza colonna della tabella, è scaturita tramite comparazione tra le caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati usati in stato conservativo di tipo normale (riferito a quello più frequente in zona), situati nell'abitato del Comune di Vico del Gargano.

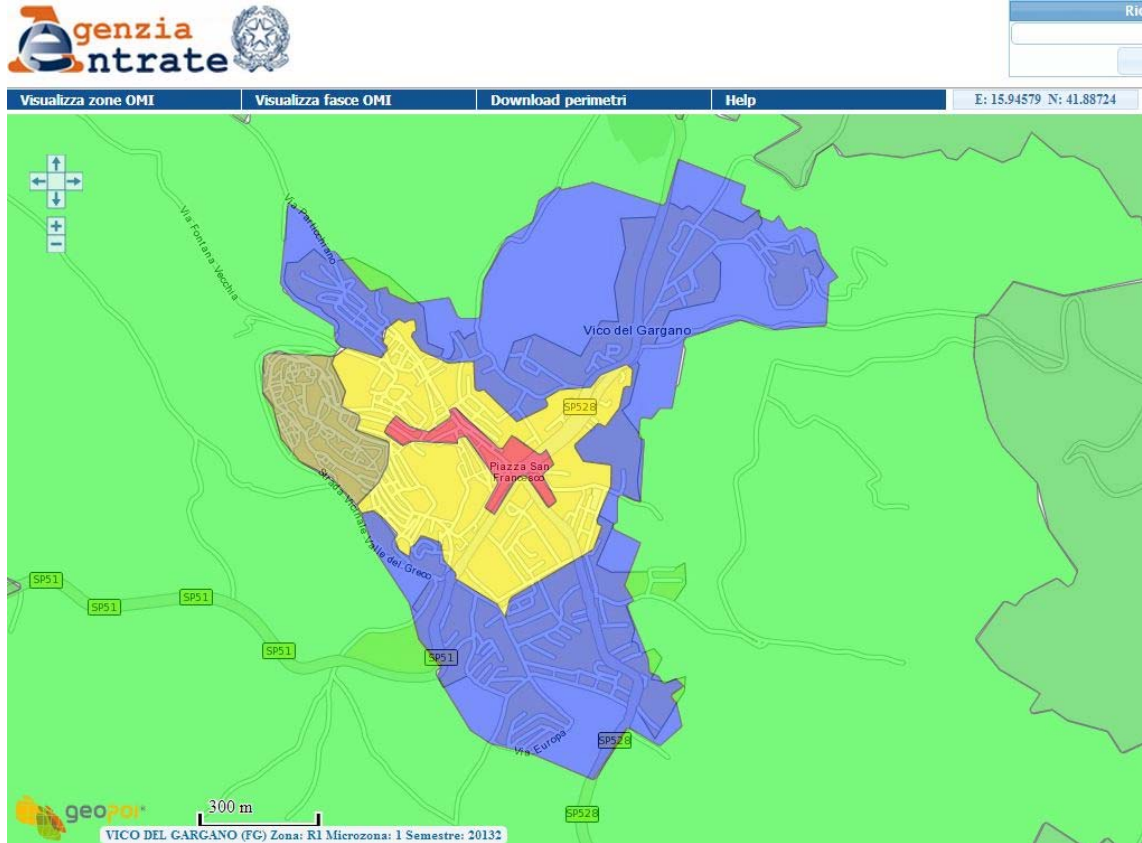
Si precisa che nell'ambito della stima il Valore Unitario Ordinario ( €/m<sup>2</sup>) è stato determinato tenendo conto anche del  $V_{uo}$  fornito dall'OMI dell'Agenzia del Territorio che suddivide in maniera dettagliata e precisa il territorio comunale in zone omogenee di vendita.

Le diverse zone omogenee di mercato nell'ambito dello stesso territorio comunale sono suddivise tenendo conto a livello zonale di categorie quali: posizionali, funzionali estetiche e sociali.

Nell'ambito della tabella dei coefficienti sopraesposta, i coefficienti relativi alla zona sono stati valutati ed inseriti in tabella con lo scopo di verificare la corrispondenza tra quanto previsto, nelle differenti zone omogenee comunali, dall'OMI e quanto stimato dallo scrivente.







**Comune di Vico del Gargano (Fg), suddivisione del territorio in fasce omogenee di mercato immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare.**

In sintesi si giunge ai seguenti risultati

### **IMMOBILE A**

Valore unitario ordinario: 1.250,00 €/m<sup>2</sup>

Coeff. di apprezz./depr. : 0,764

Valore unitario reale:  $V_{uo} * C_{ad} = 955,00 /m^2$

#### **Valore di mercato U.I.U.:**

$$V_{imm} = S_c * V_{ur} = 344,28 m^2 * 955,00 /m^2 = \mathbf{\text{€ } 328'787,40}$$

In cifra tonda **€ 329'000,00**

Si conclude che il più probabile valore di mercato dell'Immobile A è di  
è di **euro 329'000,00** (euro trecentoventinovemila/00).



### **IMMOBILE B**

Valore unitario ordinario: 600,00 €/m<sup>2</sup>

Coeff. di apprezz./depr. : 0,48

(abbattimento del valore del coeff. tenuto conto dello stato di degrado dell'immobile)

Valore unitario reale:  $V_{uo} * C_{ad} = 288,00 \text{ €/m}^2$

#### **Valore di mercato U.I.U.:**

$V_{imm} = S_c * V_{ur} = 11,43 \text{ m}^2 * 288,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 3'291,84$

In cifra tonda **€ 3'300,00**

Si conclude che il più probabile valore di mercato dell'Immobilabile B è di  
è di **euro 3'300,00** (euro tremilatrecento/00).

### **IMMOBILE C**

Valore unitario ordinario: 600,00 €/m<sup>2</sup>

Coeff. di apprezz./depr. : 0,46

(abbattimento del valore del coeff. tenuto conto dello stato di degrado dell'immobile)

Valore unitario reale:  $V_{uo} * C_{ad} = 276,00 \text{ €/m}^2$

#### **Valore di mercato U.I.U.:**

$V_{imm} = S_c * V_{ur} = 52,96 \text{ m}^2 * 276,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 14'616,96$

In cifra tonda **€ 14'500,00**

Si conclude che il più probabile valore di mercato dell'Immobilabile C è di  
è di **€ 14'500,00** (euro quattordicimilacinquecento/00).

### **IMMOBILE D**



Valore unitario ordinario: 600,00 €/m<sup>2</sup>

Coeff. di apprezz./depr. : 0,47

Valore unitario reale:  $V_{uo} * C_{ad} = 282,00 \text{ €/m}^2$

**Valore di mercato U.I.U.:**

$V_{imm} = S_c * V_{ur} = 52,50 \text{ m}^2 * 282,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 14'805,00$

In cifra tonda **€ 15'000,00**

Si conclude che il più probabile valore di mercato dell'Immobile D è di  
è di **€ 15'000,00** (euro quindicimila/00).

**Il valore stimato del LOTTO n° 3** è costituito dalla quota pignorata pari a 1/1 ed è  
quindi **pari, sommando il valore degli immobili A, B, C, e D ad:** euro 361'800,00 x  
1/1 =

**euro 361'800,00** (euro trecentosessantunmilaottocento/00).

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti atti:

1/A - Documentazione catastale;

1/B - Planimetria dello stato dei luoghi e calcolo delle superfici dell'immobile;

1/C - Atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa

1/D - A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica

1/E - Rilievo fotografico

Torremaggiore, li 25-10-2014

Il C.T.U.

(ing.arch. Angelo Moffa)



## **Bibliografia, sitografia**

- Carraro Moda G., *Estimo professionale. Economico tecnico giuridico sociale*, Roma, La legislazione tecnica, 2012
- Castello G., *Stima dei beni residenziali. Metodi e applicazioni per la valutazione degli asset residenziali*, Palermo, Grafill, 2012
- Carvelli. P., Paglia F., *Manuale dei coefficienti di differenziazione. Guida per l'individuazione il calcolo e l'applicazione al processo di stima di tutti i coefficienti di differenziazione*, Roma, EPC Editore, 2011
- Ferrero C., *La valutazione immobiliare. Principi e metodologie applicative*, Milano, EGEA, 1996
- Amicabile S., *Manuale di estimo. Estimo generale, civile, legale, rurale, ambientale e catastale*, Milano, Hoepli, 2011
- Curatolo M. Napolitano L., *Stima delle aziende turistico ricettive. Criteri e metodi di valutazione, alberghi, pensioni, residence, strutture complementari*, Roma, Dei Editore, 2009
- Clarizia R., *Mutuo ipotecario e leasing immobiliare. Confronto tra le modalità di soddisfazione del credito*, in *Quaderni Assilea*, Aprile 1999.
- Hoesli m., Morri G., *Investimento immobiliare. Mercato, valutazione, rischio e portafogli*, Milano, Hoepli Editore, 2010
- Mazza A., Morri G., *Finanziamento immobiliare. Finanziamenti strutturati, leasing, mezzanine e NPL*, Milano, EGEA, 2010
- Iovine A., *L'attribuzione della rendita catastale e la tutela dei cittadini. Esempi di calcolo per unità a destinazione ordinaria e speciale*. Santarcangelo di Romagna (RN), Maggioli Editore, 2011
- Gismondi R., Russo M.A., *Il profilo turistico dei comuni del Parco Nazionale del Gargano*, Milano, Franco Angeli, 2007
- Canestrelli E. and Costa P., 1991, *Tourist Carrying Capacity. A Fuzzy Approach*, Annals of Tourism Research
- Milazzo I., *Voltura 1.0 e Docte 2.0. Guida alle procedure*, Santarcangelo di Romagna (RN), Maggioli Editore, 2011
- Lupica Spagnolo S., *Guida alla certificazione energetica. Leggi Nazionali aggiornate, norme tecniche aggiornate, leggi regionali*, Santarcangelo di Romagna (RN), Maggioli Editore, 2009
- Di Nicola M., *Operare e progettare con il Testo Unico dell'edilizia. Guida operativa con formulario*, Santarcangelo di Romagna (RN), Maggioli Editore, 2010
- Zevi L., *Il nuovissimo manuale dell'architetto*, Roma, Gruppo Mancosu Editore, 2007
- [www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/documentazione](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/documentazione)
- [http://www.bancaditalia.it/statistiche/rapp\\_estero/turismo-int](http://www.bancaditalia.it/statistiche/rapp_estero/turismo-int)
- <http://www.tecnocasa.it/site/it/immobiliare/tecnocasa.html>
- <http://www.cogefim.com/>
- <http://www.alberghivendita.com/>
- <http://www.venditaalberghi.com/>
- <http://www.agenziadomus.it/it/hotel/index>
- <http://www.immobilidipregioinvendita.com>

