



**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
Articolazione Territoriale di Lucera

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**FASCIOLETTO N° 8**

**BENI COMPONENTI IL LOTTO**

Unità immobiliare ubicata in Vico del Gargano in Corso Re Umberto I n°66 (ex n°74) adibita a locale commerciale, al piano terra. L'immobile confina su due lati con altra proprietà, mentre il lato Sud-Est è prospiciente Corso Re Umberto I e quello Nord-Ovest Via Sbrasile. Al N.C.E.U. al Foglio n. 63, P.IIa 1325, 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 dell'unità immobiliare</b>	<b>pag. 3</b>
2.1 Descrizione analitica dell'IMMOBILE A: locale commerciale	<b>pag. 3</b>
<b>3. Stato di possesso degli immobili del lott:</b>	<b>pag. 7</b>
<b>4. Vincoli, oneri giuridici ed altre informazioni per l'acquirente</b>	<b>pag. 8</b>
<b>5. Regolarità urbanistica ed edilizia</b>	<b>pag. 9</b>
<b>6. Valutazione del lotto</b>	<b>pag.10</b>
6.1 Criteri di stima utilizzati e fonti estimative	<b>pag.10</b>
6.2 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile	<b>pag.10</b>
6.3 Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi: <i>"valore unitario ordinario"</i>	<b>pag.11</b>
6.4 Stima dei coefficienti di differenziazione, determinazione del <i>"valore unitario reale"</i> e del <i>"valore del Lotto"</i>	<b>pag.12</b>



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

I beni costituenti il lotto n° 8 sono i seguenti:

### IMMOBILE A

Unità immobiliare ubicata in Vico del Gargano in Corso Re Umberto I n°66 (ex n°74) adibita a locale commerciale, al piano terra. L'immobile confina su due lati con altra proprietà, mentre il lato Sud-Est è prospiciente Corso Re Umberto I e quello Nord-Ovest Via Sbrasilè. Superficie lorda complessiva di mq. 38,40. In Catasto Fabbricati al Foglio n. 63, P.lla 1325, Sub.6. L'immobile è per la quota di 1/2 di proprietà del Sig. [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] e per la quota di 1/2 di proprietà della Sign.ra [REDACTED]. (nata a [REDACTED] [REDACTED]

## 2) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il *Lotto 8* è costituito dall' *immobile A*.

### 2.1 Descrizione analitica dell'IMMOBILE A: locale commerciale

Trattasi di immobile adibito ad uso commerciale, sito nel nucleo urbano di Vico del Gargano a piano terra, ubicato in zona centrale sul corso principale della cittadina. I dati catastali dettagliati dell'immobile sono i seguenti:

Foglio	Particella	Subalterno	Consistenza	Categoria	Classe
63	1325	6	"10m <sup>2</sup> "	C/2	3

A tal riguardo bisogna precisare che la visura planimetrica [cfr. Allegato n.1/A Documentazione catastale, pag 5] riporta una situazione antecedente a quella odierna [cfr. Allegato n. 1/C Planimetria dello stato dei luoghi, pag. 1]dato che il locale commerciale, di che trattasi, viene rappresentato in maniera errata come se fosse un



deposito con delle misure in pianta non coincidenti a quelle reali. Ciò è dovuto al fatto che la planimetria non è stata aggiornata. Per meglio comprendere l'incongruenza tra ciò che risulta agli atti del catasto e la reale situazione si rimanda al *capitolo n.4: vincoli, oneri giuridici ed altre informazioni per l'acquirente*.

L'immobile è parte di uno edificio storico, adibito ai piani superiori a civile abitazione di complessivi quattro piani fuori terra. La struttura di elevazione è in muratura portante con uno spessore medio dei muri perimetrali di cm. 50. Internamente il vano è caratterizzato dalla presenza di una volta a botte ribassata di altezza pari a ml. 2,90. Sono presenti numerose nicchie lungo i muri perimetrali molto utili, considerando il fine commerciale dell'immobile e ben mimetizzate con l'arredo interno. La facciata è intonacata al civile ed è in ottimo stato conservativo. Il locale è dotato di un unico ingresso costituito da un'apertura della larghezza di 1,60 m e dell'altezza nel punto maggiore di 2,80 m. Il portone d'ingresso è in legno massello con elementi di rinforzo in ferro battuto, dotato di sopraluce anch'esso in ferro battuto, finemente lavorato. Sulla facciata, lateralmente all'ingresso, è presente una vetrina espositiva. Porta di accesso e vetrina espositiva sono ambedue contornate da piedritti, conci di controchiave e chiave in pietra bocciardata d'Apricena finemente lavorata. La superficie dell'apertura è tale da garantire adeguato ricambio d'aria, l'illuminazione diurna risulta scarsa nella parte del locale più distante dall'ingresso. Ad ogni modo il locale, per la funzione alla quale destinato, prevede di compensare ampiamente con l'utilizzo della luce artificiale le esigenze di illuminazione. Sotto il profilo planimetrico il vano è suddiviso in due aree. Una prima zona in corrispondenza dell'ingresso ed una più grande, retrostante, stretta e lunga. Le due aree sono materialmente separate da un tramezzo in mattoni forati, ma visivamente costituiscono un "unicum" [*cfr. foto n.5 e foto n.13 dell'Allegato I/F fotogrammetrico*] dal momento che è presente una porta centrale, completamente vetrata, impostata su di una struttura in ferro battuto e due vetrine laterali con caratteristiche tecniche ed estetiche analoghe a quelle della porta centrale. La profondità massima dell'immobile è pari a mt. 10,50 mentre la sua larghezza massima è di mt. 2,60. La pavimentazione interna è in pietra d'Apricena di ottima qualità, priva di venature e con tonalità molto chiare del beige, il taglio è rettangolare e le dimensioni sono medio-



grandi. Nella zona tra il portone d'ingresso e la porta interna vetrata, la pavimentazione risulta finemente lavorata, con l'utilizzo di differenti marmi policromi: marmo Rosso Verona, marmo Verde Guatemala e pietra d'Apricena, posati in opera alternativamente a formare cerchi concentrici.[*cf. foto n.6 e foto n.10 dell'Allegato I/F fotografico*]

L'immobile ha subito un'accurata progettazione degli interni. Legno finemente lavorato, e pietra d'Apricena rivestono in maniera armonica le nicchie murarie presenti, creando un'adeguata superficie espositiva per gli oggetti da porre in vendita. Oltre le nicchie murarie, sono state ricavate ben sei vetrine ubicate, lasciandosi alle spalle l'ingresso, sul lato destro del locale. Anch'esse rivestite totalmente in legno lavorato, dotate di ripiano intermedio in pietra d'Apricena e ripiani interni in vetro. Uno dei quattro lati del vano, precisamente quello diametralmente opposto all'ingresso, è totalmente rivestito ed inglobato all'interno di una parete in legno, dotata nella parte centrale di cassettera; sui lati sono presenti due ante scorrevoli in legno che fanno da supporto a due grandi specchi, anch'essi ben inglobati nella struttura. Nella parte immediatamente retrostante alla parete in legno sono presenti due casseforti, marca Duto. In posizione sovrastante alle stesse è presente l'impianto per il riscaldamento/raffrescamento del locale ad alimentazione elettrica, collegato ad un'apertura in parte murata sulla facciata prospiciente via Sbrasilè.

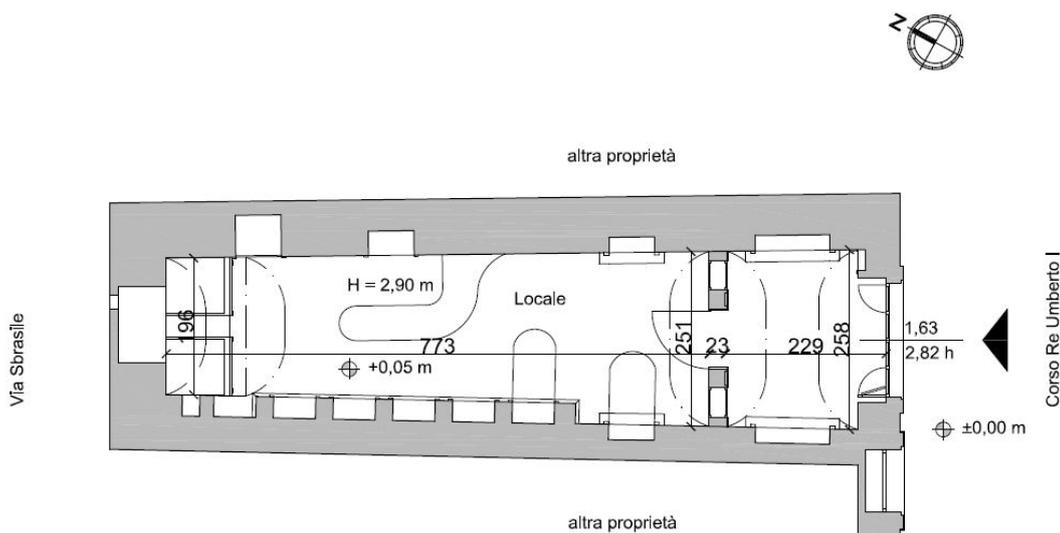
Dal punto di vista illuminotecnico, l'impianto elettrico è ben progettato, con l'installazione di punti luce direzionali come i faretti e punti luce, di tipo diffusa, sulle volte disposti all'interno del locale in modo omogeneo. La parte centrale dell'immobile è occupata da un bancone con piano di rivestimento in marmo Verde Guatemala di spessore considerevole (7 cm ca.) finemente lavorato e con una forma tale da integrarsi perfettamente con il volume architettonico in cui è inserito. La struttura sottostante lo stesso è in parte in legno in parte in ferro battuto ed accoglie due pile di cassette e due ripiani d'appoggio.

Dalla descrizione appena resa si coglie come tutto, all'interno dell'immobile in analisi, è stato curato nei minimi dettagli, utilizzando materiali di pregio in maniera del tutto consona alla destinazione dello stesso quale gioielleria.



Sotto il profilo urbanistico l'immobile si colloca in ottima posizione, sul corso principale della cittadina. Fattore di primaria importanza per quanto concerne gli immobili a destinazione d'uso commerciale.

A livello planimetrico l'immobile presenta la seguente conformazione:



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

Dall'esame degli ambienti interni dell'unità abitativa emergono i seguenti connotati:

- pavimentazione in pietra d'Apricena e marmi policromi. Stato conservativo - ottimo - .
- portone d'ingresso in legno massello e ferro battuto. Sopraluce in ferro battuto finemente lavorato. Stato conservativo - ottimo - .
- porta interna in vetro su struttura in ferro, inglobata all'interno di un tramezzo contenente due vetrine espositive in vetro e ferro lavorato. Stato conservativo - ottimo - .
- piedritti, conci di controchiave e chiave delle aperture esterne, in pietra bocciardata d'Apricena, finemente lavorata. Stato conservativo - ottimo - .
- pareti intonacate al civile e tinteggiate in beige. Stato conservativo - buono -



- nicchie nei muri perimetrali, finemente rivestite in pietra, legno e vetro. Stato conservativo - ottimo -
- parete rivestita con sei vetrine espositive in pietra, legno e vetro. Stato conservativo - ottimo -
- prese di luce distribuite uniformemente nel locale e faretti in più punti. Stato conservativo - buono -
- facciata esterna intonacata al civile. Stato conservativo - ottimo -

Dotazioni impiantistiche dell'unità immobiliare:

- impianto elettrico, di tipo incassato;
- impianto di allarme di sicurezza;
- impianto di riscaldamento/raffrescamento a parete con alimentazione di tipo elettrica.

**Stato di conservazione dell'unità abitativa:** dal sopralluogo effettuato si è potuto concludere come l'immobile versi in ottimo stato conservativo, ciò è dovuto anche all'effettuazione di una serie di lavori eseguiti all'interno e sulla facciata dello stesso nell'anno 1998. Durante tali lavori, l'immobile è stato ammodernato ed ha assunto le caratteristiche estetiche e funzionali che ottimamente conserva a tutt'oggi. Non sono necessari interventi manutentivi, eccezion fatta per il controllo e la messa a regime dell'impianto di condizionamento del locale.

Per una più precisa analisi dello stato conservativo dei singoli elementi costituenti il bene immobile si rimanda all'elenco dei connotati sopraesposto.

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

L'immobile non è occupato da alcuno. Le chiavi dello stesso sono in possesso dell'esecutato: Sig. [REDACTED] e del custode giudiziario, al quale sono state consegnate dal succitato [REDACTED] in data 20-02-2014.



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

Il lotto secondo quanto previsto dalla certificazione notarile, allegata agli atti dell'esecuzione, e dal Verbale di Pignoramento Immobili n.726 (*Atto giudiziario del 11/05/2011, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lucera (Fg) al Num. di repertorio 325,*) risulta di proprietà per 1/2 del Sign. [REDACTED] e per 1/2 della [REDACTED], in virtù dell'atto di compravendita del Notaio T. De Majo di Vico del Gargano del 16-10-1982 reg.to il 03-11-1983 al n. 5245, dove si precisa che il Sig. [REDACTED] ha dichiarato di essere in regime di comunione legale dei beni. A partire dal 09-06-1996 i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] sono in regime di separazione dei beni. Si precisa che il certificato storico per immobile riporta il Sig. [REDACTED] quale unico proprietario, per la quota di 1/1 [*cf. Allegato I/A: documentazione catastale*].

L'immobile è da porsi in vendita per l'intero. La provenienza del bene è certa. A tal proposito l'*Allegato I/D* della presente relazione, contiene copia conforme dell'*atto di provenienza del debitore, anteriore ai vent'anni dalla data del pignoramento* reperito presso la Conservatoria dei RR:II di Lucera.

Nel dettaglio trattasi di Nota di Trascrizione

n°8498 R.G.,

n°388962 R.P.,

del 03-11-1982

variata in data 31-01-2008.

Atto di compravendita con il quale si chiede la trascrizione contro [REDACTED]

[REDACTED] ed a favore di [REDACTED] che ha acquistato in regime di comunione legale dei beni l'immobile catastalmente identificato nel comune di Vico G., al Foglio n.63, Part. 1324, Sub.n.4.

Si precisa come l'indicazione del subalterno sia differente da quella odierna (attuale sub. 6, ex. sub. 4) ma la descrizione del bene immobile, all'interno della nota di trascrizione, non pone alcun dubbio sulla coincidenza del bene indicato con quello descritto nella seguente relazione.



Si specifica, come riportato nello stesso atto di compravendita, che il Sig. [REDACTED], già possessore di un locale al piano terra in Corso Umberto, confinante su di un lato con il locale deposito della Sig.ra [REDACTED] con tale atto di compravendita acquista dalla suddetta [REDACTED] il locale deposito, il quale viene annesso al locale del Sig. [REDACTED] [REDACTED], mentre viene murata la porta di comunicazione tra il deposito e la restante proprietà della Sig.ra [REDACTED]. Tutto ciò spiega inoltre l'incongruenza attuale tra la consistenza del bene riportata in Catasto (10 m<sup>2</sup>) e quella reale odierna (22,30 m<sup>2</sup>, sup. netta). L'immobile viene trasferito per la quota di 1/1.

## **5) REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA**

Il lotto di vendita è idoneo sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Il fabbricato di cui fa parte, i materiali con i quali è stato edificato, la tipologia di linee architettoniche e le modalità costruttive usate permettono di datare con certezza lo stesso anteriormente al 1939. Solo con la L.U. n.1150/1942 si regolamenta per la prima volta l'attività urbanistica a mezzo dell'istituzione del provvedimento amministrativo per le costruzioni edilizie (licenza edilizia, art. 31 e segg.). Ciò spiega perché a seguito di esplicita richiesta di documentazione urbanistica, inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano, non sia stata trovata alcuna pratica edilizia inerente l'edificazione dello stabile. Il lotto oggetto di vendita è stato sottoposto però a lavori manutentivi e di variante prospettica regolarmente autorizzati in data 03-11-1997 dal Comune di Vico del Gargano. Tali lavori hanno permesso di ammodernare completamente l'immobile, si è conferito alla facciata un aspetto più organico, rendendo conforme la forma delle aperture a quella tipica dei palazzi storici della cittadina. Gli interni sono stati riformulati rendendoli fluidi ed armonici, utilizzando materiali di pregio quali marmi, pietre, ferro battuto e legno. L'impianto elettrico ha subito conseguente idonea manutenzione. Grazie a tali lavori l'immobile oggi versa in ottimo stato conservativo e presenta i caratteri estetici e funzionali propri dei locali commerciali maggiormente ambiti e richiesti sul mercato immobiliare, rappresentando oltretutto un piccolo esempio di quelli che sono gli immobili di pregio presenti sul mercato nella zona dell'alto Gargano.



## **6) VALUTAZIONE DEL LOTTO**

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

La valutazione del bene è stata eseguita mediante utilizzo del "*procedimento sintetico*" che, considerando la tipologia di bene, la sua ubicazione e la data di presumibile realizzazione, risulta essere il metodo più appropriato ed attendibile. Nello specifico tra i metodi estimativi di tipo sintetico, il *metodo dell'approccio comparativo di mercato* permette di giungere 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.

Il passo successivo è stato quello di tener conto della peculiarità del bene oggetto di stima e delle sue caratteristiche intrinseche tramite l'utilizzo di un insieme di coefficienti di stima, delle caratteristiche esclusive dell'immobile che permettono di arrivare alla determinazione di un coefficiente di apprezzamento/deprezzamento totale.

La valutazione dei coefficienti applicati è stata effettuata tramite comparazione tra le caratteristiche intrinseche del fabbricato oggetto di valutazione e 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 (capitolo n.2)
2. Calcolo della Superficie commerciale del bene(capitolo n.6)
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 da apprezzare. In seguito è stata verificata la corrispondenza geometrica tra quanto rilevato



in sito e quanto depositato presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano annotando, di volta in volta, la corrispondenza, l'anomalia, la diversità o l'assenza tra ciò che è stato rilevato e ciò che risulta agli atti del catasto. Relativamente all'immobile oggetto di stima l'incongruenza tra quanto riportato in catasto e la situazione reale è stata esplicitata nel capitolo n.4 della presente relazione. 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 [cfr. *Allegato n. 1/C, pag 1*].

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.

Nella tabella sottostante si esplicita la procedura e i relativi dati (Sup. principale, Coeff. e rapporti mercantili) che hanno portato alla determinazione delle superfici commerciali complessive.

#### **IMMOBILE A**

Tipo di superficie			Coefficiente	(mq.)
Sup. principale (Locale 1, Locale 2...)	$S_p = 38,40$	x	1	38,40
<b>Superficie commerciale complessiva</b>			<b>Sc =</b>	<b>38,40</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" ( $\text{€}/\text{m}^2$ ) è stata effettuata tramite analisi dell'insieme di dati estimativi ricavati ed analizzati da riviste di settore, 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 nell'abitato del Comune di Vico del Gargano, a destinazione commerciale, in stato conservativo normale, di tipo medio, con finiture di tipo normali, dotato di regolarità sotto il profilo urbanistico ed inserito in zona urbanistica equivalente a quella dell'immobile oggetto di analisi il seguente valore:

$$V_{uo} = 1.550,00 \text{ €/m}^2$$

#### 6.4 Stima dei coefficienti di differenziazione, determinazione del "valore unitario reale" e del valore del Lotto

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:** relativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare ed alla 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	1,05
Vicinanza (el. di pregio) ( $\Gamma_1$ )	sotto i 30 mt	1,09
Caratt. est. visuale ( $\Gamma_2$ )	fruizione diretta	1,01
Caratteristiche funzionali della zona urbana ( $\Gamma_3$ )	primarie, sec, terz, (gas, scuole, giardini, negozi)	1,08
<b>Rapporto strumentale complessivo della zona (<math>\Gamma</math>)</b>		<b>1,248</b>
<b>Tipo di coefficiente</b>	<b>Caratteristiche intrinseche fabbricato</b>	<b>Coefficiente</b>
Caratteristiche funzionali ( $\Delta_1$ )	impianto riscald. autonomo presente	1,01
Caratteristiche estetiche	estetica delle facciate	1,10



$(\Delta_2)$	Interni con materiali di pregio	1,05
	estetica portone edificio	1,04
Caratteristiche di conservazione $(\Delta_3)$	conservazione intonaco	1
	tinteggiatura facciate	1
	stato manto di copertura	1
	stato fondazioni	1
	stato muri portanti	1
<b>Rapporto strumentale complessivo dell'edificio <math>(\Delta)</math></b>		<b>1,213</b>
Caratteristiche funzionali $(\Omega_1)$	illuminazione	0,98
	ventilazione	1
	dimensione ambienti	0,98
	disposizione ambienti	1,02
	ambienti di deposito	1,00
	Classe Energetica alloggio	0,90
	Caratteristiche posizionali $(\Omega_2)$	affaccio
	piano terra	1,00
Caratt. Dimensionali $(\Omega_3)$	inferiore ad 80,00m <sup>2</sup>	1,02
<b>Rapporto strumentale complessivo dell'alloggio <math>(\Omega)</math></b>		<b>0,989</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.

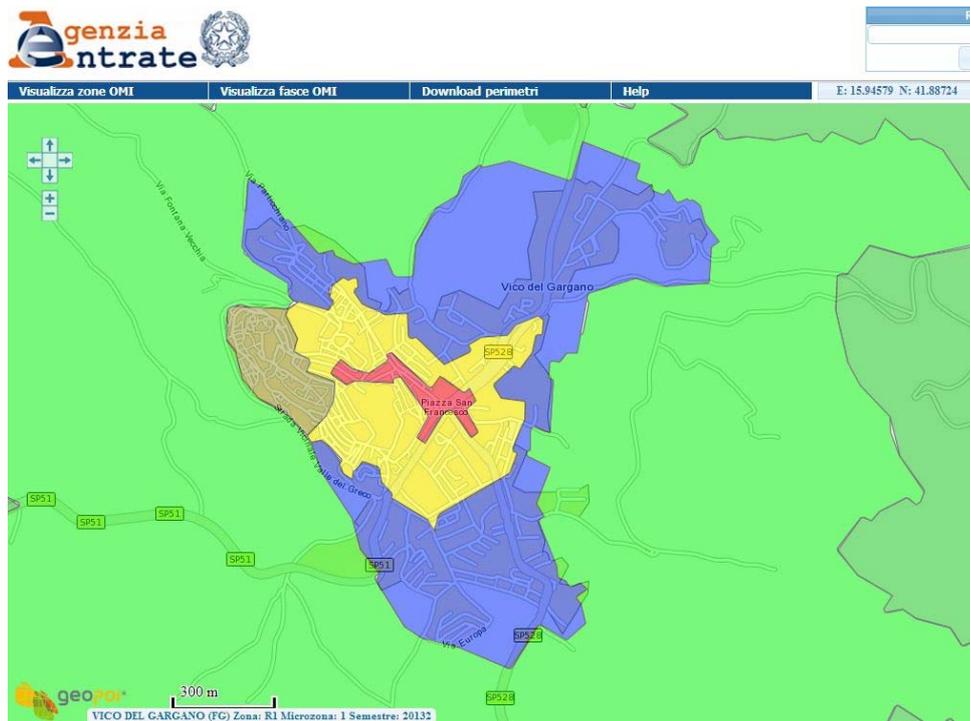
ed alla determinazione del:

***Coefficiente di apprezzamento/deprezzamento totale: 1,497***

La valutazione dei coefficienti determinati nella terza colonna della tabella è scaturita tramite comparazione tra le caratteristiche del lotto 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. Elementi che hanno portato ad una valutazione più che positiva dei coefficienti estimativi considerata l'estrema centralità occupata dal lotto in vendita (elemento di imprescindibile importanza per i locali di tipo commerciale dove la visibilità risulta essenziale), la presenza di componenti interne estremamente curate e di pregio e l'ottimo stato conservativo dell'immobile.



**Comune di Vico del Gargano (Fg), suddivisione del territorio in fasce omogenee di mercato immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare. L'immobile in oggetto rientra nella zona centrale più interna.**

In sintesi si giunge ai seguenti risultati

### **IMMOBILE A**

Valore unitario ordinario: 1.550,00 €/m<sup>2</sup>

Coeff. di apprezz./depr. : 1,497

Valore unitario reale:  $V_{uo} * C_{ad} = 2'320,35€/m^2$



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

$$V_{\text{imm}} = S_c * V_{ur} = [(38,40 \text{ m}^2) * 2'320,35\text{€/m}^2] = \text{€ } 89'101,44$$

In cifra tonda **euro 89'000,00**

**Il valore stimato del LOTTO n° 8** costituito dalla quota pignorata pari a 1/1 dell'  
**immobile A** è pari ad 89'000,00 x 1/1 =  
**euro 89'000,00** (euro ottantanovemila/00).

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti atti:

- 1/A - Documentazione catastale;
- 1/B - Documentazione urbanistico - amministrativa;
- 1/C - Planimetria dello stato dei luoghi e calcolo delle superfici dell'immobile;
- 1/D - Atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa;
- 1/E - A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica;
- 1/F - 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, albeghi, 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>

