



TRIBUNALE DI FOGGIA

Articolazione Territoriale di Lucera

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FASCIOLETTO N° 11

BENI COMPONENTI IL LOTTO

Appartamento adibito a civile abitazione in Rodi Garganico alla via Matteo Russo n.3 (ex Vico Zuppetta n.5), composto di 5,5 vani. L'immobile presenta affacci su quattro lati, rispettivamente a Sud-Est, su via Fontanella e su una corte condominiale aperta su Via Matteo Russo, a Sud-Ovest su via Matteo Russo e sulla predetta corte condominiale, a Nord-Ovest su Vico Galilei con una piccola apertura del vano cucina ed infine a Sud-Est (affaccio Prevalente) su Via Fontanella e su corte condominiale aperta su via Matteo Russo. L'immobile presenta in pianta forma di poligono chiuso irregolare. I lati dello stesso non prospicienti Via Matteo Russo, Via Galilei e la corte interna, confinano con altra proprietà. Al N.C.E.U. al Foglio n. 19, P.IIa n. 1129, Sub. 4 ed al Foglio n. 19, P.IIa n. 814, Sub. 7.

Il C.T.U.

(ing.arch. Angelo Moffa)



INDICE

1. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto	pag. 3
2. Descrizione analitica del complesso immobiliare	pag. 3
2.1 Descrizione analitica dell'IMMOBILE A: appartamento	pag. 3
3. Stato di possesso degli immobili del lotto	pag. 9
4. Vincoli ed oneri giuridici ed altre informazioni per l'acquirente	pag. 10
5. Regolarità urbanistica ed edilizia	pag. 12
6. Valutazione del lotto:	pag. 13
6.1 Criteri di stima utilizzati e fonti estimative	pag. 13
6.2 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile	pag. 14
6.3 Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi: <i>"valore unitario ordinario"</i>	pag. 15
6.4 Stima dei coefficienti di differenziazione, determinazione del <i>"valore unitario reale"</i> e del <i>"valore del Lotto"</i>	pag. 15



1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

I beni costituenti il lotto n° 11 sono i seguenti:

IMMOBILE A

Appartamento adibito a civile abitazione, in Rodi Garganico alla Via Matteo Russo n.3 (ex Vico Zuppetta), composto di 5,5 vani. L'immobile presenta affacci su quattro lati, rispettivamente a Sud-Est *su via Fontanella e su una corte condominiale aperta su Via Matteo Russo*, a Sud-Ovest *su via Matteo Russo e sulla predetta corte condominiale*, a Nord-Ovest *su Vico Galilei con una piccola apertura del vano cucina* ed infine a Sud-Est (affaccio Prevalente) *su Via Fontanella e su corte condominiale aperta su via Matteo Russo*. L'immobile presenta in pianta forma di poligono chiuso irregolare. I lati dello stesso non prospicienti Via Matteo Russo, Via Galilei e la corte interna confinano con altra proprietà. Al N.C.E.U. al Foglio n. 19, P.lla n. 1129, Sub. 4 ed al Foglio n. 19, P.lla n. 814, Sub. 7. Superficie lorda complessiva di mq. 134,40. L'immobile è per la quota di 1/4 di proprietà della Sig.ra [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

2) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il *Lotto 11* è costituito dall' *immobile A*

2.1 Descrizione analitica dell'IMMOBILE A: appartamento

Il lotto 11 è costituito da appartamento per civile abitazione sito nel nucleo storico del Comune di Rodi Garganico in Via Matteo Russo n.7 (Ex Via Zuppetta).

L'appartamento affaccia su quattro lati, rispettivamente: Via Fontanella, Via Matteo Russo, Vico Galilei e su di una corte comune che svolge anche funzione d'ingresso all'immobile. Il Lotto confina per complessivi lati tre con altre proprietà ed è costituito da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto matrimoniali, un ripostiglio, un bagno, zona corridoio-disimpegno ed un terrazzino. Eccetto la camera n.1, dotata di porta-finestra, tutti i rimanenti affacci sono finestrati. Il vano soggiorno e la cucina sono gli ambienti della casa che godono dell'affaccio migliore a Sud-Est su Via Fontanella, dal momento che da tali affacci è possibile godere di vista panoramica sull'intorno



urbano ed agricolo, in ragione della quota più bassa a cui è posta Via Fontanella e che pone i vani su tale strada ad un livello pari al terzo piano.

All'immobile si accede tramite vano scale comune con altra proprietà (*area gialla, - Accesso N.1*). [cfr. **Figura a pag. seguente**]. Il lotto ha acquisito in tal modo un diritto di passaggio all'interno di un vano scale non appartenente allo stesso.

Il secondo diritto di passaggio è rappresentato dall'*area verde* e dall'*accesso* indicato come numero *N.2* [cfr. **Figura a pag. seguente**]. *L'accesso N.1* immette direttamente sulla camera n.2, mentre *l'accesso N.2*, tramite passaggio all'interno di vano appartenente ad altra proprietà (*area verde*), conduce al soggiorno del Lotto n.11 in vendita.

L'accesso indicato come *N.3* è infine quello che permette di accedere all'immobile da Vico Galilei tramite passaggio dal terrazzino di proprietà (*area blu in figura*,) e dal terrazzo di proprietà altrui e relativa rampa-scale di collegamento al Piano Terra di Vico Galilei (*percorso indicato con la freccia verde*).

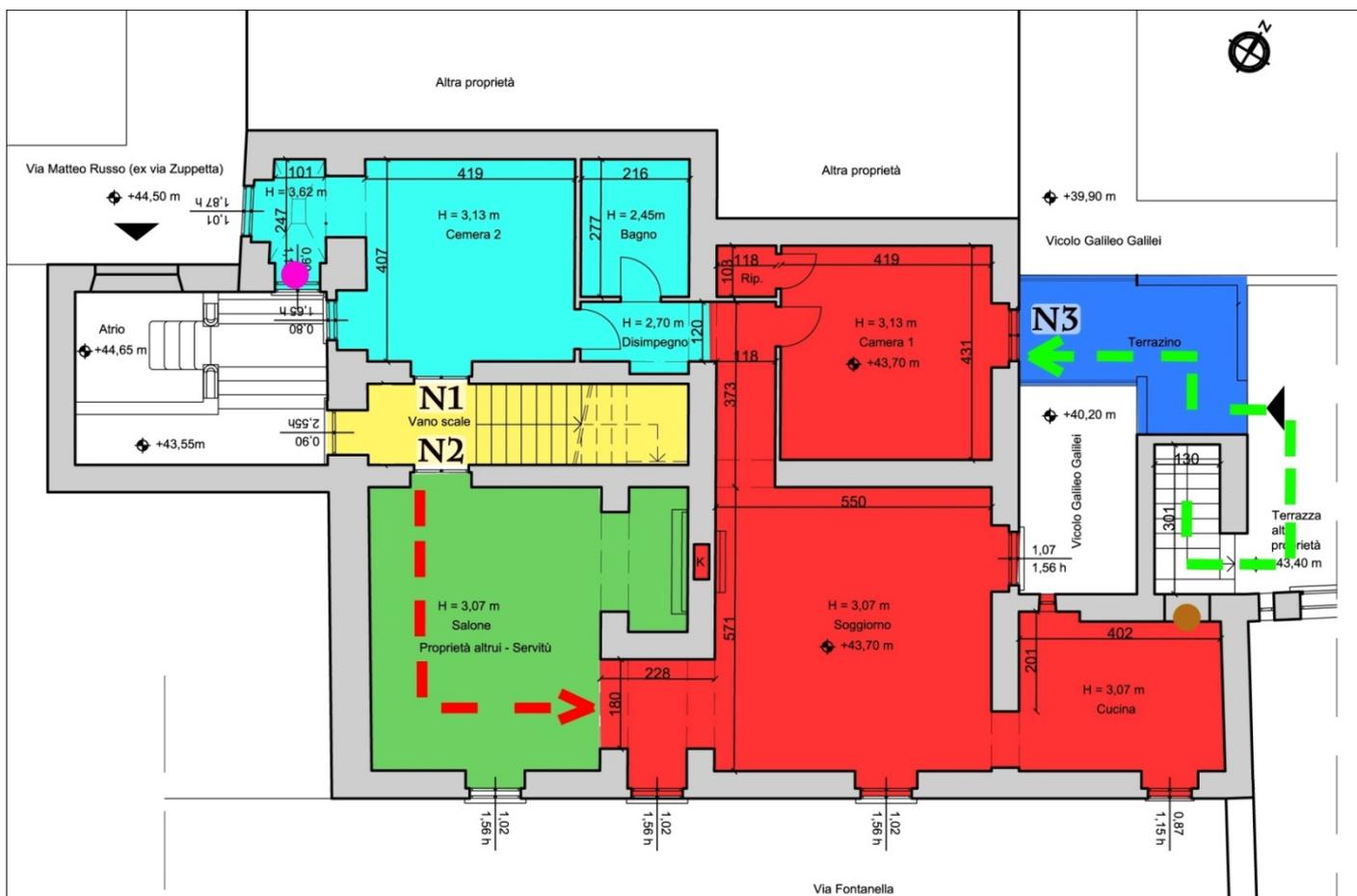
Nella planimetria della figura, a pagina seguente, sono inoltre presenti due pallini: essi indicano i vecchi accessi all'immobile.

Il *pallino fucsia* indica il vecchio accesso, oggi trasformato in finestra e che consentiva l'accesso alla parte d'immobile *riportata in figura, in celeste*. Tale Immobile era totalmente indipendente e separato dal resto dell'unità abitativa.

Il *pallino marrone* indica un secondo vecchio accesso, oggi totalmente murato e che permetteva di accedere a tutta *l'area rossa* del lotto, indicata in figura.



Elaborato Planimetrico A: pianta dell'immobile al piano primo: Lotto 11



In sintesi possiamo concludere come l'attuale appartamento nasce dall'unione di due appartamenti identificati al N.C.E.U. ancora come unità indipendenti e con la vecchia situazione planimetrica ed i vecchi accessi.

Appartamento 1

Al N.C.E.U.: C. di Rodi G; Foglio 19, Particella 1129; Sub.4 (area celeste in figura)

Appartamento 2

Al N.C.E.U.: C. di Rodi G; Foglio 19, Particella 814; Sub.7 (area rossa in figura)

Gli ingressi al Lotto 12 oggi presenti sono indicati con i numeri: N1, N2, N3.

L'area gialla e quella verde indicano un diritto di passaggio acquisito, parimenti il percorso tratteggiato indicato in verde.



Risulta perciò necessario procedere alla rettifica dei dati catastali ed all'unione delle due U.I.U. in un'unica Unità Immobiliare Urbana.

[**cf.** Allegato 1/A: docum. catastale ed Allegato 1/B: planimetria dello stato dei luoghi].

Gli attuali dati che identificano il bene al N.C.E.U. sono i seguenti:

Foglio	Particella	Subalterno	Consistenza	Categoria	Classe
19	1129	4	1,5 vani	A/6	3
19	814 (818)	7 (10)	4,5 vani	A/4	3

La variazione catastale deve tenere conto dell'attuale distribuzione interna, variata rispetto a quella originaria, ragion per cui il conteggio dei vani oggi porta ad un numero complessivo pari a 5,5 vani.

L'appartamento fa parte di un edificio del centro storico di complessivi cinque piani fuori terra (compreso il piano terra). I cinque livelli sono visibili su Via Fontanella, [**cf.** Allegato 1/F: fotografico; foto n.19], mentre i livelli si riducono a tre su Vicolo Galileo Galilei [**cf.** Allegato 1/F: fotografico; foto n.30]. Tutto ciò trova spiegazione nel dislivello altimetrico tra le due strade di circa 8 metri. La struttura dell'edificio, presumibilmente databile intorno ai primi anni '30 del secolo scorso, è in muratura portante con spessore medio dei muri di cm. 55., volte piane e divisori interni, in parte in muratura di mattoni pieni, in parte in mattoni forati. [**cf.** dell'Allegato 1/C]. Altezza interna di metri 3,10 in tutti i vani, eccezion fatta per il corridoio di altezza pari a metri 2,70 e del bagno che presenta controsoffittatura ed altezza interna netta di metri 2,45.

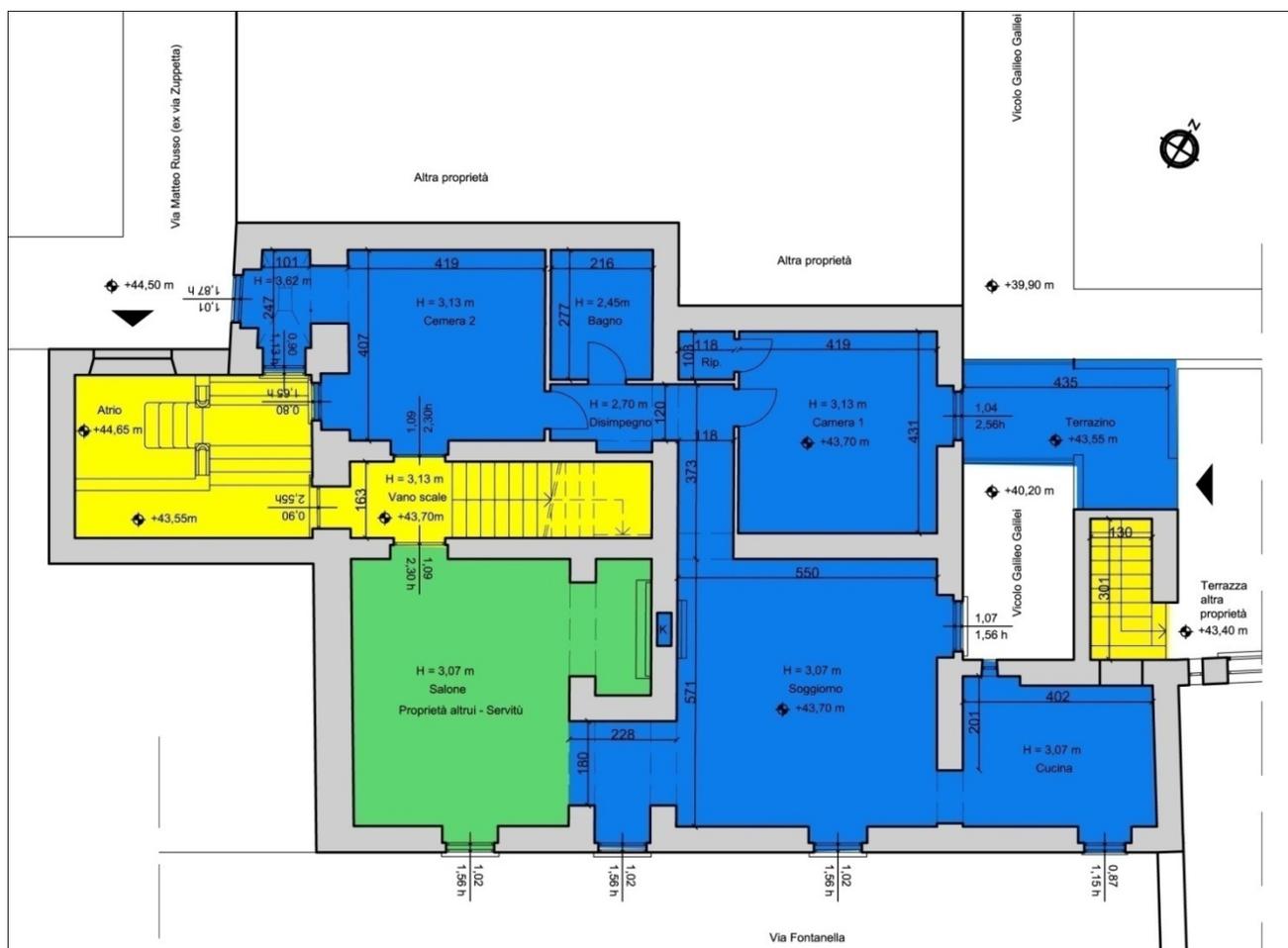
All'immobile si accede da Via Matteo Russo al civico n°3. Varcata la soglia d'ingresso del cancello, si accede ad una piccola corte aperta, comune con altre proprietà [**cf.** Allegato 1/F: fotografico; foto n.3, n.5, n.6, n.7].

Dei due portoni presenti nella corte, quello a sinistra, lasciandosi alle spalle Via Matteo Russo, permette di accedere ad un atrio-vano scale interno. Giunti in tale atrio scale è possibile accedere all'immobile sia tramite il portone ubicato a sinistra (ingresso N.1 della *figura precedente*), sia tramite il portone a destra (ingresso N.2 della *figura precedente*). Dall'ingresso N.1 (*figura precedente*), superato un vano appartenente ad altra proprietà, ci si immette direttamente nella zona giorno costituita da un ampio



salone munito di tre finestre, doppio affaccio e dotato di camino rivestito in mattoni, da tale ambiente è possibile da un lato accedere alla cucina, dotata anch'essa di camino rivestito in mattoncini, e dall'altro accedere alla zona notte tramite un corridoio. L'ingresso denominato N.2 nella *figura precedente* permette accesso diretto alla zona notte, in particolar modo ad un'ampia camera denominata camera N.2 nella planimetria allegata 1/C, dotata di doppio affaccio finestrato, nonché al bagno ed all'altra camera da letto dotata di terrazzino.

In sintesi l'U.I.U. è composta dai seguenti ambienti: soggiorno, cucina abitabile, camera n.1, camera n.2, disimpegno, bagno e terrazzino.



Elaborato Planimetrico B: Pianta piano primo [cfr. Allegato n. 1/C per planimetria in scala].



L'area blu della figura sovrastante indica la superficie commerciale del lotto 12, quella gialla le aree comuni ad altre U.I.U e quella verde il passaggio all'interno di un'altra proprietà direttamente connessa con il lotto N.12.

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

- pavimentazione in cotto, montato in diagonale: stato conservativo - buono - ;
- pareti interne intonacate al civile: stato conservativo - buono - ;
- numero pari a due camini, rivestiti in mattoncino, rispettivamente nel soggiorno e nella cucina: stato conservativo - ottimo - ;
- porte interne, in legno tamburato: stato conservativo - buono - ;
- infissi esterni in legno, dotati di vetro singolo: stato conservativo - ottimo - ;
- persiane esterne in legno verniciato scuro: stato conservativo - buono - ;
- cornici, davanzali delle finestre e soglie delle aperture esterne, in blocchi di pietra, di rilevante fattura;
- pareti del vano scala intonacate e tinteggiate in bianco;
- bagno rivestito con piastrelle in ceramica, bicolore, di buona qualità, dotato di lavandino con piano in marmo (dim. media), water, bidet e vasca: stato conservativo - ottimo - ;
- pareti interne intonacate e tinteggiate in bianco: stato conservativo - buono - .

Dotazioni impiantistiche dell'unità immobiliare:

- impianto elettrico e citofonico;
- impianto di riscaldamento ed ACS, alimentato a combustibile fossile (gas metano), con caldaia posta all'esterno dell'edificio;
- impianto idrico-sanitario e fognario.

Stato di conservazione dell'unità abitativa

L'immobile nel complesso presenta un ottimo stato conservativo. Il sopralluogo dello scrivente CTU ha permesso di constatare come lo stesso è stato posto costantemente a manutenzione di tipo ordinaria e straordinaria.



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

Il sopralluogo dello scrivente CTU è avvenuto, in data 13-11-2013, dopo aver debitamente dato comunicazione tramite raccomandata A/R alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ed al fratello di [REDACTED] [REDACTED], rispettivamente sorella e fratello della debitrice [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nonché alla stessa debitrice, proprietaria per la quota di 1/4 dell'immobile.

L'accesso al lotto è avvenuto dal civico 7 di Via Matteo Russo (Ex Via Zuppetta). Sono necessarie per accedere allo stesso:

1. le chiavi del cancello in ferro che permettono di accedere alla corte comune con altre unità abitative [cfr. Foto n.3. Allegato 1/F rilievo fotografico];
2. le chiavi del portone che danno accesso ad un vano scale interno con altra proprietà, [cfr. Foto n.5. Allegato 1/F rilievo fotografico] ubicato a destra della corte, ponendosi con le spalle rivolte verso il cancello in ferro;
3. le chiavi del portone indicato come N.1, nell' *Elaborato Planimetrico A (alle pagine precedenti)* che danno accesso diretto alla proprietà: lotto 11;

La signora [REDACTED] [REDACTED] è in possesso oltre che delle chiavi di cui ai punti 1, 2 e 3 anche delle chiavi del portone indicato come N.2 nell' *Elaborato Planimetrico A (alle pagine precedenti)* e che consentono l'accesso all'unità abitativa tramite il passaggio all'interno di un altro vano non incluso nella vendita (*vano indicato con un'area verde negli elaborati planimetrici A e B alle pagine precedenti.*)

Il bene gode del passaggio attraverso il terrazzo di altra proprietà (*catastalmente identificata al Foglio 19, Part.lla 814, Sub. 6: Lotto 12 in vendita nella seguente procedura esecutiva, appartamento sito in Vico Galileo Galilei*) tramite il quale si è in grado di giungere ad una rampa di scale che consente di arrivare all'uscita



dalla proprietà attraverso Vico Galileo Galilei. (*ingresso N.3 e percorso tratteggiato in verde, nell'elaborato planimetrico A, alle pagine precedenti*).

Si specifica che, seppure durante il sopralluogo compiuto dallo scrivente ci si è accertati della presenza del godimento di tale diritto di passaggio, non essendoci alcuna barriera tra il terrazzino del lotto 11 in vendita (area indicata in blu scuro nell'elaborato planimetrico A alle pag. precedenti e freccia nera sul percorso tratteggiato in verde, che indica l'assenza di barriere tra le due proprietà) ed il terrazzo dell'altra proprietà (Lotto 12, in vendita nella stessa procedura esecutiva 108 del 2011) la Sign.ra [REDACTED] [REDACTED] non possiede le chiavi del portone a piano terra di Vico Galileo Galilei.

Nessuna delle chiavi che danno accesso al lotto 12 è stata consegnata al custode giudiziario della procedura esecutiva di che trattasi.

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 complessivamente a 1/4, contro la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ed a favore della [REDACTED]

L'immobile è posto in vendita per la quota di 1/4.

Il lotto presenta i seguenti proprietari con le seguenti

quote:

[REDACTED] [REDACTED]	Proprietà per 1/4
[REDACTED] [REDACTED]	Proprietà per 1/4
[REDACTED] [REDACTED]	Proprietà per 1/4
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Proprietà per 1/4

Si precisa che (con Atto Pubblico di Compravendita del 18-05-2011, in atti dal 09-06-2011 - Rogante Dott. Augelli Michele) il Sig. [REDACTED]



██████████, in regime di separazione dei beni, avrebbe acquistato la quota di bene pari ad 1/4 della Sig.ra ██████████

L'ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Giulia Stano, in data 09-10-2012, dichiara la vendita per la quota di 1/4 del bene a favore del Sig. ██████████ e contro la Sig.ra ██████████, inefficace perché postuma alla data di pignoramento del bene stesso (data pignoramento: 11-05-2011).

L'immobile è oggetto di Causa Civile 206/C/2007, ██████████ c/ ██████████ + 3, presso il Tribunale di Foggia, Articolazione Territoriale di Lucera.

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:

Nota di trascrizione dell'atto di compravendita ricevuto in data 08-03-1974

n°: 2392 R.G.

n°: 320452 R.P.

del 09-03-1974

Con la quale si chiede la trascrizione a favore della Sig.ra ██████████, nata a ██████████, contro la ██████████.

Tra i vari beni venduti con tale atto di compravendita risulta identificato in maniera certa il bene oggetto della seguente relazione di stima, identificato nella nota di trascrizione con i seguenti dati catastali: Foglio 19, Particella 814, Subalterno 7.

[cfr. *Allegato I/A. Atti di provenienza del debitore*].

Viene allegato un secondo atto di provenienza, dal momento che all'epoca dell'acquisto da parte della Sig.ra ██████████, *madre defunta dell'esecutata Sig.ra ██████████*, il lotto 12 era costituito da due appartamenti separati, il secondo dei quali presenta tutt'oggi in catasto i dati identificativi:

Foglio 19; Part.lla 1129, Sub.4 (Precedentemente identificato al: *Foglio 19; Part.lla 816, Sub.4*)

Trattasi di:



Nota di trascrizione dell'atto di compravendita per notaio Giovanni Gentile, in Rodi G.co del 20 maggio 1977:

n°: 3955 R.G.

n°:343582 R.P.

del 09-06-1977

Con la quale si chiede la trascrizione a favore della Sig.ra [REDACTED] in [REDACTED], nata a [REDACTED] e contro

1. [REDACTED];
2. [REDACTED].

Tra i vari beni venduti con tale atto di compravendita risulta identificato in maniera certa il bene oggetto della seguente relazione di stima, identificato nella nota di trascrizione con i seguenti dati catastali: *Foglio 19, Particella 816, Subalterno 4.*

Si specifica che, con tale atto di compravendita, la Sig.ra [REDACTED] acquista la quota di 2/3 del bene dalla [REDACTED] e la quota di 1/3, dello stesso bene, dal [REDACTED].

[cfr. *Allegato 1/D. Atti di provenienza del debitore*].

5) REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

L'immobile è regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Dall'analisi del fabbricato di che trattasi, dall'osservazione della struttura portante in muratura, delle linee architettoniche, della tipologia di aperture di differenti dimensioni, delle finiture, emergono modalità costruttive delineanti l'epoca dell'impianto dello stabile, databile anteriormente al 1967.

Oltretutto lo stesso lotto è stato presumibilmente edificato in data anteriore al 1939, ossia in epoca antecedente all'entrata in vigore della L.U. n.1150/1942 che ha regolamentato per la prima volta l'attività urbanistica, tramite l'istituzione del provvedimento amministrativo per le costruzioni edilizie (licenza edilizia, art.31 e segg.)

Tanto premesso, a seguito di esplicita richiesta inoltrata al Comune di Rodi Garganico, in data 13/08/2013 [cfr. *allegato A, alla relazione di C.T.U., pag.51*] dallo scrivente



C.T.U., non è stata reperita concessione edilizia alcuna inerente il bene, in maniera del tutto plausibile, considerata la data di edificazione dello stesso.

Non è stata trovata documentazione alcuna relativa ai lavori di suddivisione interna dell'immobile negli attuali vani ed all'unione dei due precedenti appartamenti in un'unica unità immobiliare urbana. Per tali lavori, eseguiti negli anni '90 circa, si richiedeva di produrre in Comune semplice Comunicazione di Inizio Lavori. Procedendo alla consultazione dei registri delle autorizzazioni e delle concessioni, rilasciate dal Comune di Rodi Garganico, non risulta registrato, a nome della defunta [REDACTED] alcun atto concessorio per i lavori in analisi, atteso che le "mere comunicazioni lavori" non venivano registrate ma solo protocollate ed acquisite agli atti.

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 precisa, in applicazione dei principi della dottrina estimativa, che la valutazione del bene può essere eseguita attraverso "*procedimento analitico*" oppure "*procedimento sintetico*". Nel caso in oggetto si è adottato il *metodo* di tipo *sintetico* dal momento che, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione nel contesto urbano e la data di presumibile realizzazione, risulta essere nella fattispecie estimativa il più appropriato e come tale più attendibile.

Nel dettaglio tra i metodi di stima di tipo sintetico è stato adottato il *metodo del Market Comparison Approach*, 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.

Nella fase successiva, si tiene 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*.



Si evidenzia che 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 Rodi Garganico.

La stima è stata svolta con la seguente procedura:

1. Determinazione tipologica del fabbricato da stimare (*paragrafo n.2 della presente relazione*)
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, di volta in volta, a seconda dei casi, 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/C*].

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. e rapporti mercantili) che hanno portato alla determinazione delle superfici commerciali complessive.

IMMOBILE A



Tipo di superficie			Coefficiente	(mq.)
Sup. principale (camera, sogg..)	$S_p = 134,40$	x	1	134,40
Sup.secondaria (terrazzino/scale/corte comune)	$S_{s2} = 35,10$	x	0,50	17,55
Superficie commerciale complessiva			Sc =	151,95

(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 condotta mediante l'analisi dell'insieme di dati estimativi ricavati ed analizzati da riviste di settore edatabase 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 Rodi Garganico, 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 stima, il seguente valore:

$$V_{uo} = 1.500,00 \text{ €}/\text{m}^2$$

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 $V_{ur}(\text{€}/\text{m}^2)$.

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

Tipo di coefficiente	Correlazione contesto urbano/fabbricato	Coefficiente
Centralità (centro storico) (Γ_1)	sotto i 100 mt	1,10
Vicinanza (el. di pregio) (Γ_1)	sotto i 30 mt	1,08
Caratt. est. visuale (Γ_2)	fruizione diretta	1,10
Caratteristiche funzionali della zona urbana (Γ_3)	primarie, sec, terz, (gas, scuole, giardini, negozi)	1,03
Rapporto strumentale complessivo della zona (Γ)		1,346
Tipo di coefficiente	Caratteristiche intrinseche fabbricato	Coefficiente
Caratteristiche funzionali (Δ_1)	impianto riscald. autonomo	1,00
Caratteristiche estetiche/sociali (Δ_2)	estetica delle facciate	1,02
	decorazione ed ornamenti	1,02
	estetica scale edificio	1,01
	estetica portone edificio	1,01
	cause penali e/o civili	0,994
Caratteristiche di conservazione (Δ_3)	conservazione intonaco	1,00
	tinteggiatura facciate	1,00
	stato manto di copertura	1,00
	stato fondazioni	1,00
	stato muri portanti	1,00
	stato imp. Riscaldamento	1,00
Rapporto strumentale complessivo dell'edificio (Δ)		1,054
Caratteristiche funzionali (Ω_1)	illuminazione	1,01
	ventilazione	1,01
	dimensione ambienti	1,02
	disposizione ambienti	1,00
	ambienti di deposito	1,01
	Classe Energetica alloggio	0,90
	Sprovvisto di posto auto	0,90
Caratteristiche	affaccio	1,05



posizionali (Ω_2)	prevalente/panoramico	
	piano intermedio (primo/secondo)	0,90
Caratt. Dimensionali (Ω_3)	Tra m^2 121,00 e m^2 151,00	0,995
Rapporto strumentale complessivo dell'alloggio (Ω)		0,800

(*) 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;
 Γ = rapporto strumentale complessivo della zona;
 Δ = rapporto strumentale complessivo dell'edificio;
 Ω = rapporto strumentale complessivo dell'alloggio.

ed alla determinazione del:

Coefficiente di apprezzamento/deprezzamento totale: 1,134

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 Rodi Garganico.

In sintesi si giunge ai seguenti risultati

IMMOBILE A

Valore unitario ordinario: 1.500,00 €/m²

Coeff. di apprezz./depr. : 1,134

Valore unitario reale: $V_{uo} * C_{ad} = 1'701,00 \text{ €/m}^2$

Valore di mercato U.I.U.:

$$V_{imm} = S_c * V_{ur} = [(151,95 \text{ m}^2) * 1'701,00 \text{ €/m}^2] = \text{€ } 258'466,95$$



In cifra tonda € **258'000,00**

Si conclude che il più probabile valore di mercato dell'Immobile A è di
è di **euro 258'000,00** (euro duecentocinquantottomila/00).

Il valore stimato del LOTTO n° 12 è costituito dalla quota pignorata pari a 1/4 ed è
quindi **pari, considerato il valore dell'immobile A ad:** euro 258'000,00 x 1/4 =
euro 64'500,00(euro sessantaquattromilacinquecento/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.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/>

