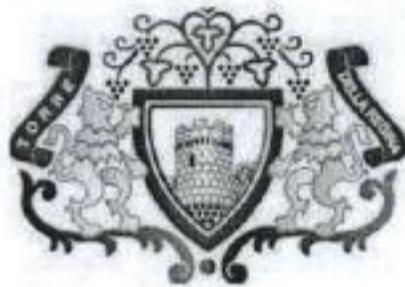


PERIZIA GIURATA



COOPERATIVA SVEVO LUCERA in L. C. A.

STIMA DEI BENI IMMOBILI

dott. comm. Giuseppe Testa

Sommario

1.	PREMESSA	2
2.	INFORMAZIONI GENERALI	3
2.1.	Autorizzazioni e Concessioni edilizie	3
2.2.	Verifica Ipotecaria	4
2.3.	Contesto Urbanistico.....	4
3.	PROPRIETA' IMMOBILIARE	5
4.	DESCRIZIONE	7
4.1.	Corpo di fabbrica centrale (immobile A).....	8
4.2.	Depositi (immobili B e C).....	13
4.3.	Pesa a ponte (immobile D).....	15
4.4.	Cabina Elettrica (immobile E).....	16
4.5.	Tettoia a protezione delle presse (immobile F)	17
4.6.	Tettoia in Ferro – (Immobilabile G).....	18
4.7.	Tettoia in C.A (Immobilabile H).....	18
4.8.	Vasca di Depurazione (immobile I)	19
4.9.	Silos in acciaio (Immobilabile L)	20
4.10.	Magazzino - Deposito (immobili M e N)	20
4.11.	Piazzale, recinzioni (immobile O).....	22
4.12.	Serbatoi-cisterne in acciaio e botti	24
5.	CRITERI DI STIMA	27
6.	STIMA	30
6.1.	IMMOBILE A - Corpo di fabbrica centrale.....	30
6.2.	IMMOBILE B – Capannone Deposito 1	31
6.3.	IMMOBILE C – Capannone Deposito 2	32
6.4.	IMMOBILE D – Pesa a ponte.....	33
6.5.	IMMOBILE E – Cabina elettrica	34
6.6.	IMMOBILE F – tettoia in acciaio a protezione delle presse	34
6.7.	IMMOBILE G – Tettoia in ferro a protezione delle vasche di scarico.....	35
6.8.	IMMOBILE H – Tettoia in C.A. e vasche di scarico.....	35
6.9.	IMMOBILE I – Vasca di depurazione	36
6.10.	IMMOBILE L – Silos in acciaio.....	36
6.11.	IMMOBILE M – Magazzino	37
6.12.	IMMOBILE N – Deposito.....	38
6.13.	IMMOBILE O – Piazzale e recinzioni.....	39
6.14.	Serbatoi e attrezzi	40
7.	RIEPILOGO VALUTAZIONI	41
8.	CONCLUSIONI	42



1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. comm. Giuseppe Testa, nato a Torremaggiore (Fg) il 06/05/1954, C.F.: TSTGPP54E06L273L - P.Iva 03607470717, iscritto al n° 1495 dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed esperti contabili di Foggia, con studio professionale in Torremaggiore alla Via Luigi Grassi n. 8, ricevuto l'incarico dal dott. Matteo Mauro Albanese, Commissario Liquidatore della **Società Cooperativa Svevo Lucera a r.l.**, con sede legale in Lucera a Viale Orazio, n. 1 iscritta alla Camera di Commercio di Foggia al numero R.E.A. FG-52627, codice fiscale/partita I.V.A. n. 00130360712, di determinarne il più probabile valore di mercato, in collaborazione con il dott. agr. Giovanni Grasso C.F.: GRSGNN67B05E716Z, iscritto al n° 480 dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Prov. di Foggia, ho redatto la presente Perizia per la Stima dell'intero compendio immobiliare, con lo scopo di procedere alla sua cessione.



Foto ingresso

Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it

2. INFORMAZIONI GENERALI

2.1. Autorizzazioni e Concessioni edilizie

Il complesso produttivo oggetto di stima, è stato realizzato alla periferia del Comune di Lucera nel 1957 dalla Cantina Cooperativa della Riforma Fondiaria, pertanto prima della Legge n° 765 del 01/09/1967 data in cui diventava necessario il titolo edilizio. Nel tempo furono necessari altri interventi costruttivi che sono stati realizzati tra il 1987 e il 1988 ad opera della stessa Cantina, che nel frattempo aveva cambiato ragione sociale in Società Cooperativa Svevo Lucera a r.l. con la stessa base associativa e con lo stesso scopo di per l'acquisizione e trasformazione delle uve in mosti e vini.

Gli immobili realizzati dopo il 1967 hanno previsto il rilascio di più concessioni edilizie. Da una analisi della documentazione custodita presso gli uffici della Cooperativa, si è ricavato quanto segue :

- Concessione edilizia n. 1338 del 08/06/1987;
- Concessione edilizia variante n. 1403 del 10/02/1988;
- Concessione edilizia variante n. 1445 del 24/06/1988;
- Concessione edilizia n. 1482 del 23/12/1988;
- Autorizzazione edilizia n. 480 del 22/06/1988;
- Autorizzazione edilizia n. 586 del 26/11/1988;
- Licenza di usabilità.



Per quanto riguarda gli impianti, presenti in tutti gli immobili, non sono più disponibili le documentazioni che attestano la regolare esecuzione degli stessi e la regolare manutenzione nel tempo. Inoltre per l'intero compendio immobiliare non è presente la certificazione energetica e la certificazione antincendio.

Non è stato possibile verificare il funzionamento di alcun impianto, sia elettrici che antincendio.

Per quanto riguarda gli allacci esterni, la proprietà è servita da acqua proveniente dalla rete dell'Acquedotto Pugliese.

Lo stato di conservazione delle opere sopra descritte non ha evidenziato, in fase di sopralluogo, strutture soggette a rilascio statico. L'area di sedime ricade in una zona sufficientemente drenata, ma dal 20/03/2003 con l'ordinanza n. 3274 è classificata come sismica insieme a tutto il territorio nazionale.

Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it

Nella presente relazione di stima, si è proceduto a determinare il più probabile valore di mercato, anche in considerazione di quanto sopra riportato.

2.2. Verifica Ipotecaria

Da Ispezione Ipotecaria del 07/02/2023, allegata alla presente relazione, risulta in modo sintetico il seguente elenco:

1. **ANNOTAZIONE CONTRO del 03/08/2005** - Registro Particolare 780 Registro Generale 6531
Pubblico ufficiale DI TARANTO ROCCO Repertorio 9433 del 04/05/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2521 del 1988
2. **ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/2005** - Registro Particolare 1611 Registro Generale 9584
Pubblico ufficiale DI TARANTO ROCCO Repertorio 10118/3414 del 18/11/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in LUCERA(FG) - SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
 - Comunicazione n. 713 del 08/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/09/2010.
CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 12/10/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. **ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2010** - Registro Particolare 881 Registro Generale 6508
Pubblico ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 51559/23558 del 28/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in LUCERA(FG) - SOGGETTO DEBITORE

2.3. Contesto Urbanistico

Gli immobili in oggetto, sono ubicati catastalmente al Foglio 30 e P.lle 92 e 490 dell'agro di Lucera, ed in relazione al P.U.G. del Comune di Lucera, ricadano su un terreno classificato all'art. 22.3 delle NTA in CRM.in (Contesto rurale multifunzionale insediato). Rientrano nell'invariante strutturale del sistema storico architettonico cono visuale dei 4 Km. (art. 17.19 delle N.T.A.)



3. PROPRIETA' IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare è nell'intero e pieno diritto di proprietà della Società Cooperativa Svevo Lucera in liquidazione coatta amministrativa all'indirizzo di Viale Orazio, n. 1 Lucera in Provincia di Foggia.

Gli immobili sono individuabili in un unico lotto indipendente, collocato alla prima periferia del centro abitato del Comune di Lucera, esteso per una superficie di mq 14.340, identificato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Lucera (Fg) al Foglio 30 particella 92, sub 1 e particella 490 sub 1, classificata come categoria D/10 con Rendita di € 27.132,00. Corrispondenti alle particelle 92 e 490 del foglio 30 del Catasto terreni del Comune di Lucera.



Planimetria catastale

Nelle vicinanze degli immobili in oggetto, sono presenti alcuni insediamenti commerciali, residenziali, aree agricole, ma anche il depuratore, l'isola ecologica per lo stoccaggio dei rifiuti urbani e il cimitero comunale.

L'agro di Lucera è infatti famoso per le intense attività cerealicole e ortofrutticole, oltre al fatto che il suo comprensorio, rientra nell'area della D.O.C. (Denomazione di Origine Controllata) "Cacc'e Mmitte di Lucera".

Il complesso produttivo è stato realizzato a verso la fine dagli anni cinquanta, dall'allora "CANTINA COOPERATIVA DELLA RIFORMA FONDIARIA" per poi successivamente modificare la denominazione in "COOPERATIVA SVEVO LUCERA".



Foto aerea

L'accesso alla proprietà è assicurato dal varco carrabile posto a Nord e affaccia direttamente sul Viale Orazio, dotato di ampio cancello per l'entrata e l'uscita degli automezzi. Il cancello di entrata e di uscita è scorrevole con apertura elettrocomandata.

L'intera area produttiva è dotata di recinzione in muretto di cls con ringhiera metallica, il piazzale risulta asfaltato, parzialmente illuminata con fari e neon, ed presente un impianto di videosorveglianza.

Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it

4. DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare risulta costituito da più edifici e strutture distribuite sull'intera area di proprietà in maniera non lineare, pertanto per una analisi e valutazione comprensibile, si è proceduto ad una numerazione sequenziale degli stessi, in modo che si possano facilmente individuare nella planimetria allegata alla presente relazione di stima e secondo il quale si è proceduto alla descrizione e valutazione:

Legenda

- A. Corpo di fabbrica centrale;
- B. Deposito 1 ;
- C. Deposito 2;
- D. Cabina pesa;
- E. Cabina elettrica;
- F. Serbatoi in acciaio e tettoia;
- G. Tettoia in ferro e vasche di scarico delle uve;
- H. Tettoia in C.A. e vasche di scarico delle uve;
- I. Vasca di depurazione;
- L. Silos in acciaio;
- M. Magazzino;
- N. Deposito;
- O. Piazzale;

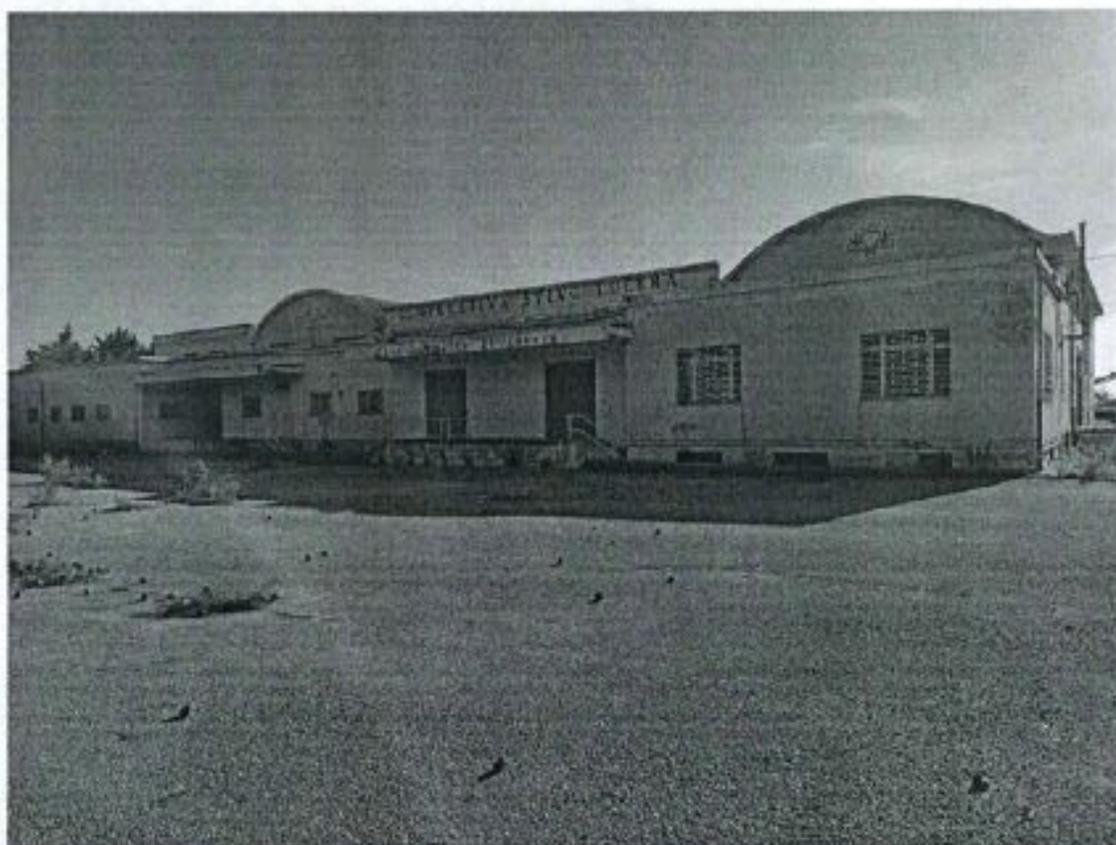


Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it

4.1. Corpo di fabbrica centrale (immobile A)

Immediatamente dopo l'ingresso alla Cooperativa, è presente il primo immobile, destinato agli uffici, laboratorio, magazzino imbottigliamento, vendita e vasche deposito vino.



Corpo di fabbrica centrale

L'immobile è stato realizzato in cemento armato e lompagnature in tufo, suddiviso in:

- piano terra
- seminterrato.

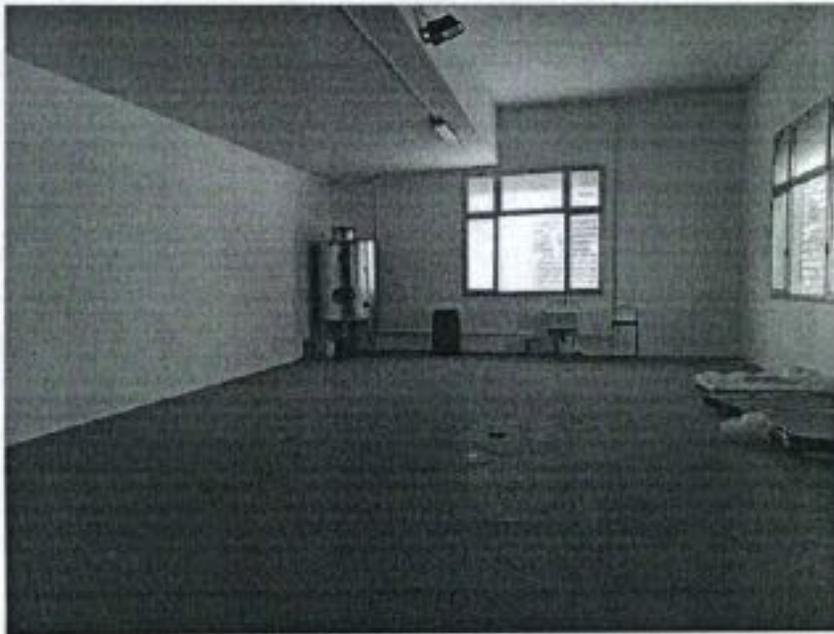
Dal piano terra, si accede al punto vendita, al deposito per l'imbottigliamento, e da altri ingressi è possibile accedere agli uffici, alla sala riunioni e al laboratorio.

Il punto vendita presenta rifiniture interne buone, con pavimento del tipo industriale, come anche, nella zona di imbottigliamento, deposito e nella zona vendita. Negli uffici, nella sala riunioni e nel laboratorio il pavimento è in graniglia di cemento. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e grate in ferro, le porte sono in alluminio con vetro singolo e serranda in ferro.



Piano terra - Uffici



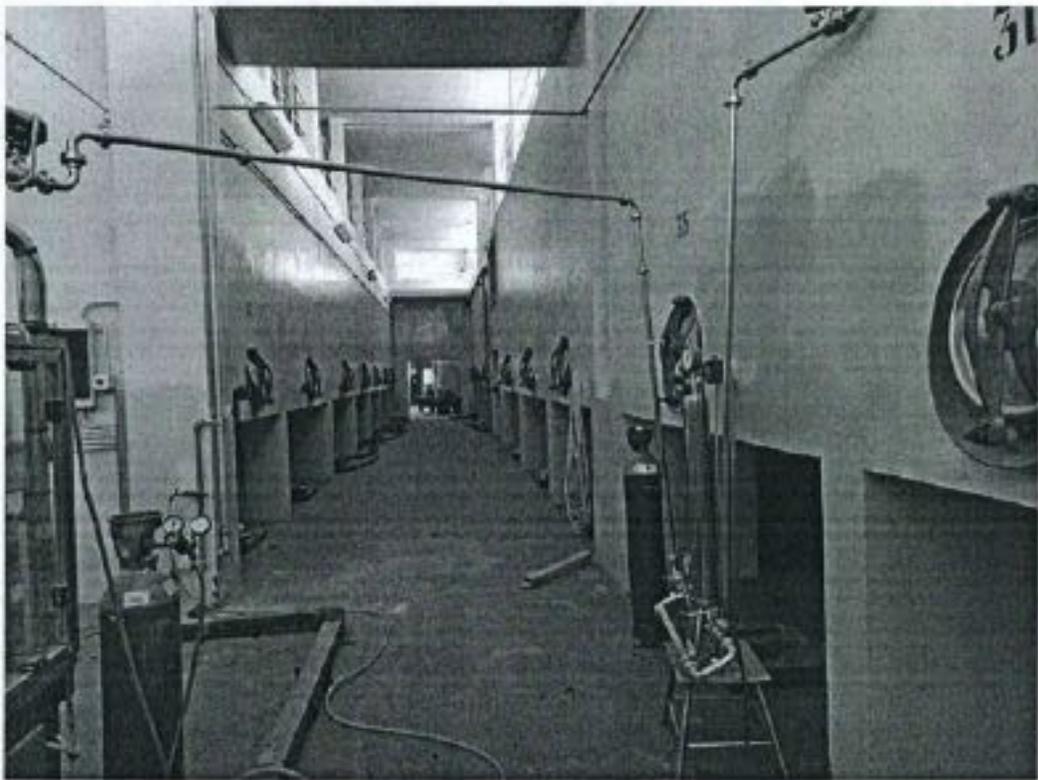
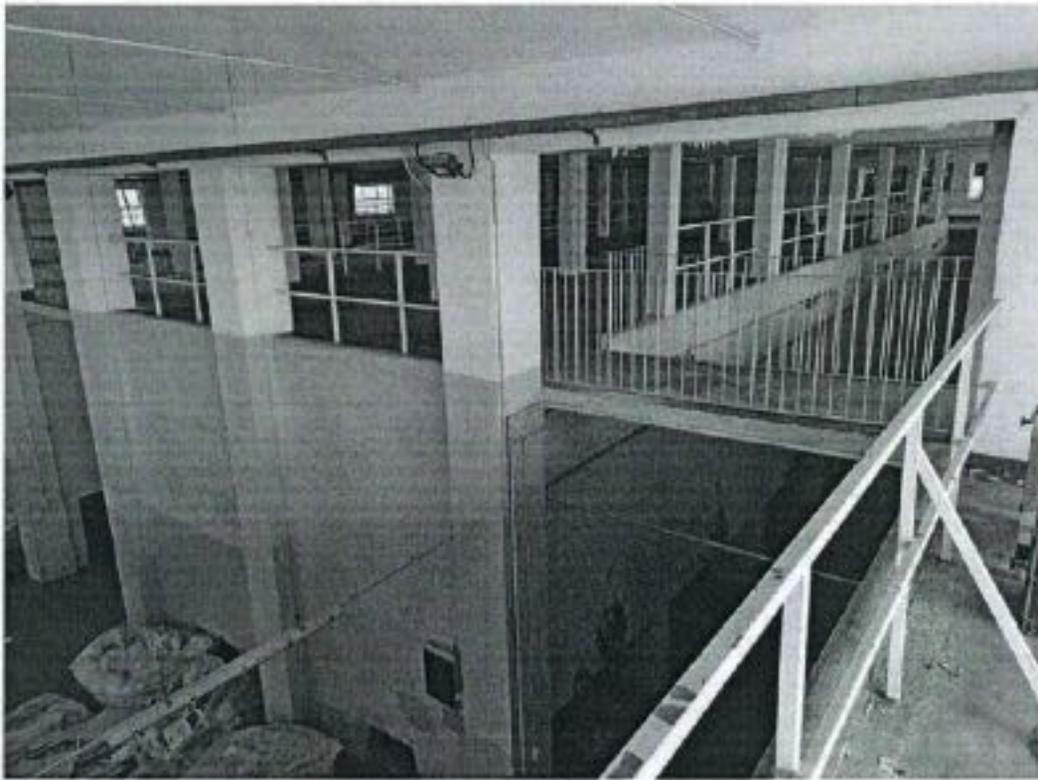


Piano terra - Punto vendite



Piano terra - Zona imbottigliamento

A handwritten signature in black ink, located below the caption. The signature is stylized and appears to be the name of the author, Giuseppe Testa.



Piano terra – Zona Cisterne

Il pavimento è del tipo industriale, le rifiniture risultano scarse con presenza di efflorescenze sulle pareti.

Dall'interno è possibile accedere al piano seminterrato, ove sono presenti le bottaie e le vasche in cemento per il deposito del vino.



Piano seminterrato – Bottaia



4.2. Depositi (immobili B e C)

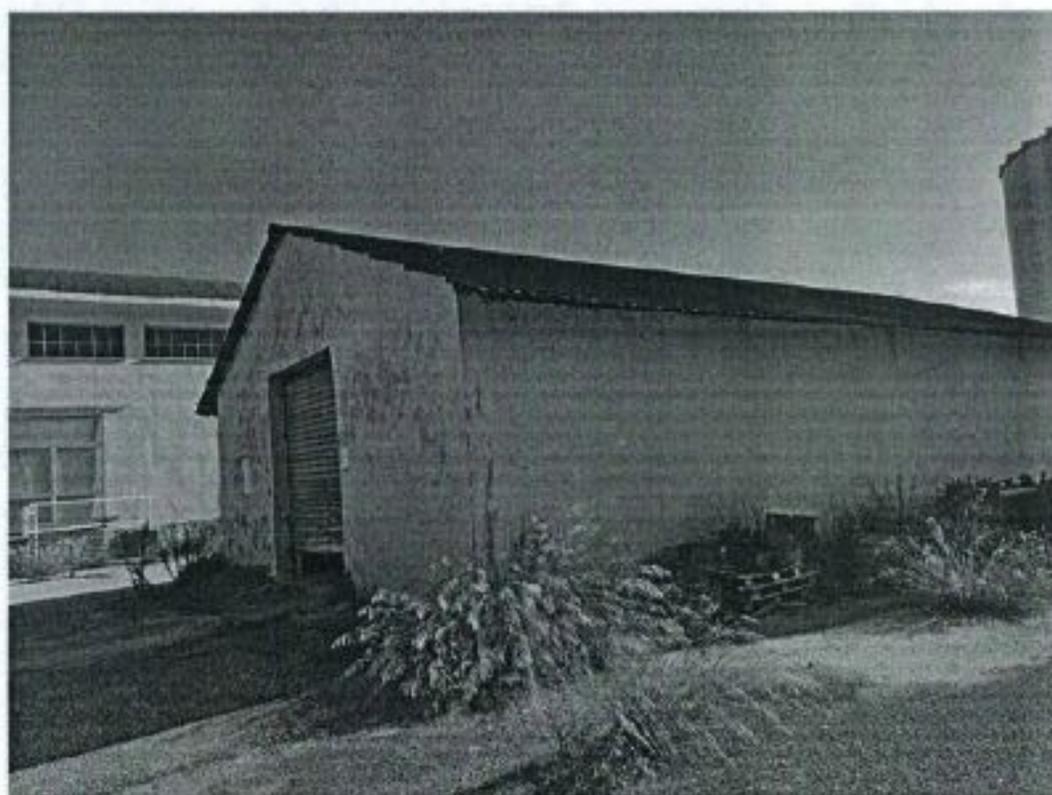
Sono presenti gli immobili adibiti a deposito, contraddistinti con le lettere B e C. L'utilizzo del primo è quello di ricovero delle attrezzature e del materiale di utilizzo, per il secondo è per la custodia dei prodotti pronti al carico e alla spedizione.

Il deposito B realizzato in cemento armato con copertura e tombagnature in pannelli prefabbricati in c.a., infissi in ferro vetro e accesso tramite porta in ferro scorrevole. L'impianto elettrico dotato di canaline a vista del tipo ignifughe.

Il deposito C invece, è stato realizzato con struttura portante in muratura, copertura a capriate in ferro con chiusura in lamiera, senza infissi e l'accesso avviene tramite saracinesca in ferro ma da ripristinare.



deposito B



Deposito C

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

4.3. Pesa a ponte (immobile D)

Entrando dall'accesso principale, sulla destra, troviamo l'immobile D, pesa a ponte con gabbiotto antistante per pesare gli automezzi con le uve all'arrivo e il mosto o vino all'uscita.



Pesa a ponte e gabbiotto

La pesa a ponte ha le dimensioni di ml. 3,00 x 8,00 ed una portata di 30 tn ma non è funzionante.

La cabina è costituita da un unico vano, realizzato in muratura portante e solaio in laterocemento, l'accesso è con porta di ferro vetro ed è presente un unico grosso infisso in ferro vetro, per la vista ed il controllo sulla pesa.

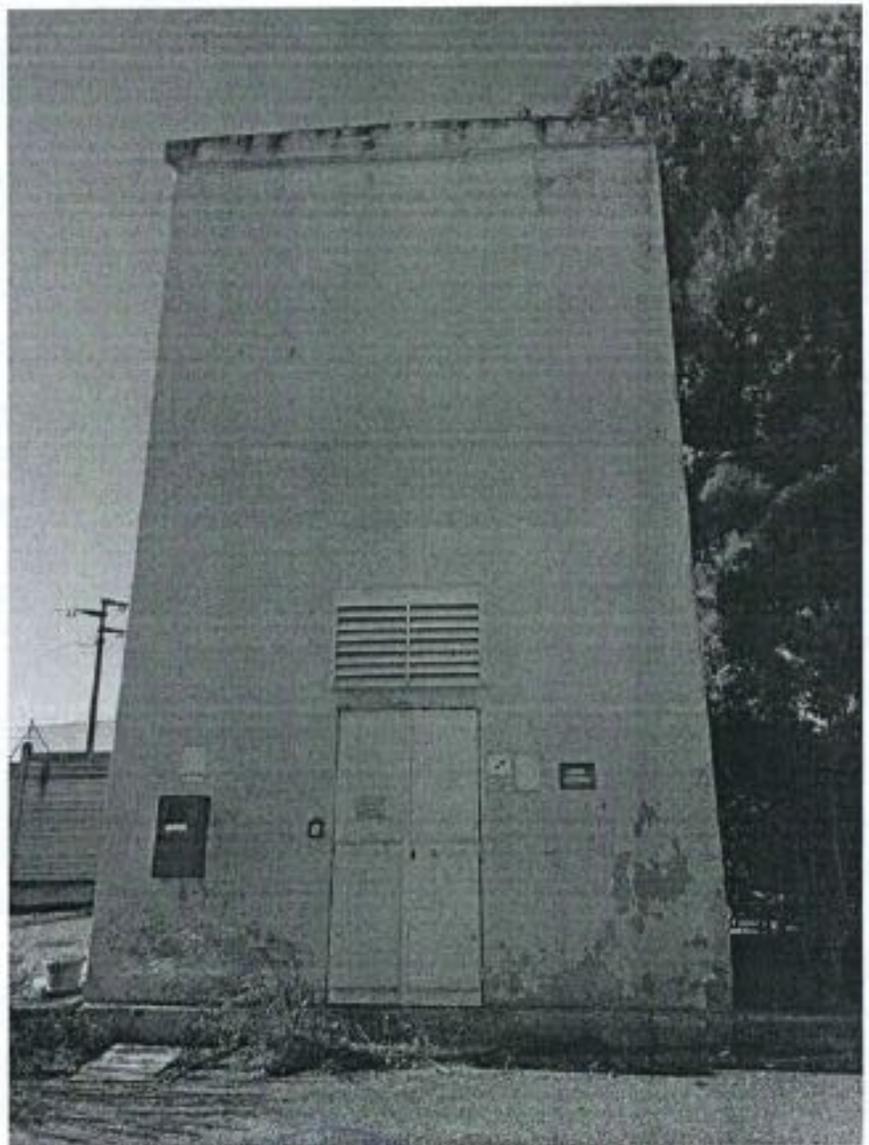


4.4. Cabina Elettrica (immobile E)

Il corpo di fabbrica contraddistinto con la lettera E, è la cabina elettrica utile per gli Enti distributori di energia per la trasformazione ed erogazione dell'energia elettrica di MT/BT.

Realizzato in muratura portante con solaio in latero cemento, interamente intonacato, composto da un unico vano con accesso tramite porta in ferro, ove sono presenti i quadri elettrici MT e BT.

All'interno sulla destra c'è il quadro elettrico generale della cantina, tutto il resto è dell'ENEL che defiene la servitù e che pertanto è da considerare nella stima.



4.5. Tettoia a protezione delle presse (immobile F)



Con la lettera F è indicata la valutazione della struttura in ferro "tettoia" con copertura in lamiera zincata, pilastri in ipe e capriate in ferro, realizzata per la protezione delle presse per la lavorazione delle uve. Nei pressi sono presenti anche serbatoi in acciaio inox, la cui descrizione è rimandata al paragrafo 4.12 dedicata ai serbatoi e cisterne.



4.6. Tettoia in Ferro – (Immobile G)

I corpi di fabbrica contraddistinti con le lettere G ed H sono le due tettoie poste alle spalle del corpo centrale. La tettoia contraddistinta con la lettera (G) è stata realizzata con pilastri e capriate in ferro con copertura in lamiera, posta a protezione delle vasche di scarico delle uve,



Tettoia - immobile (G)

4.7. Tettoia in C.A (Immobile H)

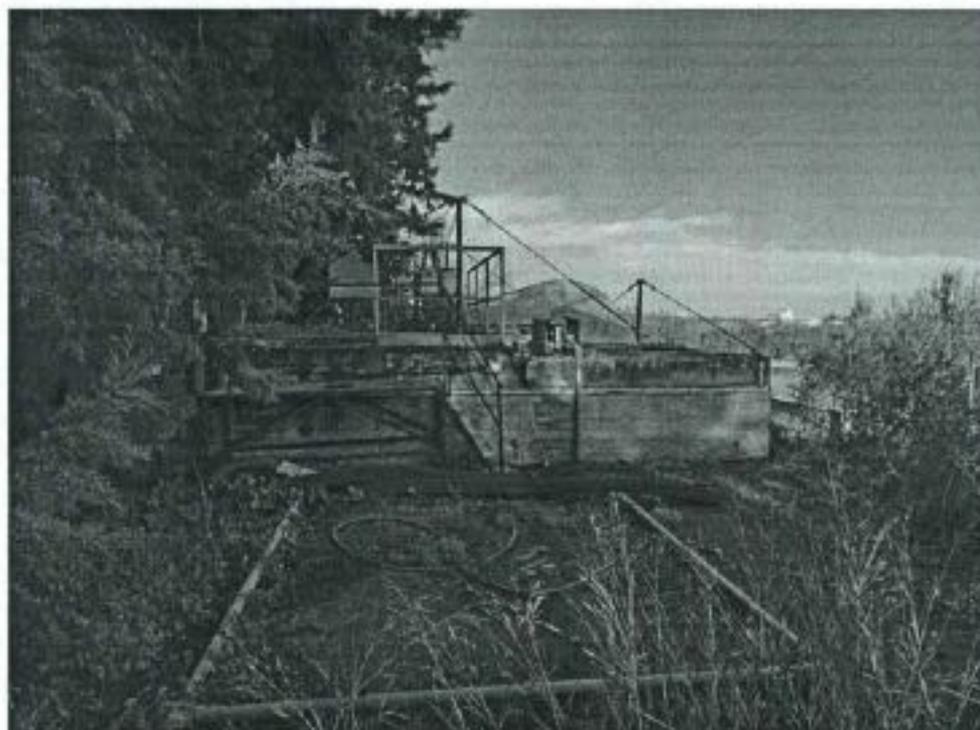
L'altra tettoia contraddistinta con la lettera (H) invece, è stata realizzata con pilastri in cemento armato e solaio in latero-cemento, sempre a protezione delle vasche di scarico delle uve all'arrivo.



Tettoia - immobile (H)

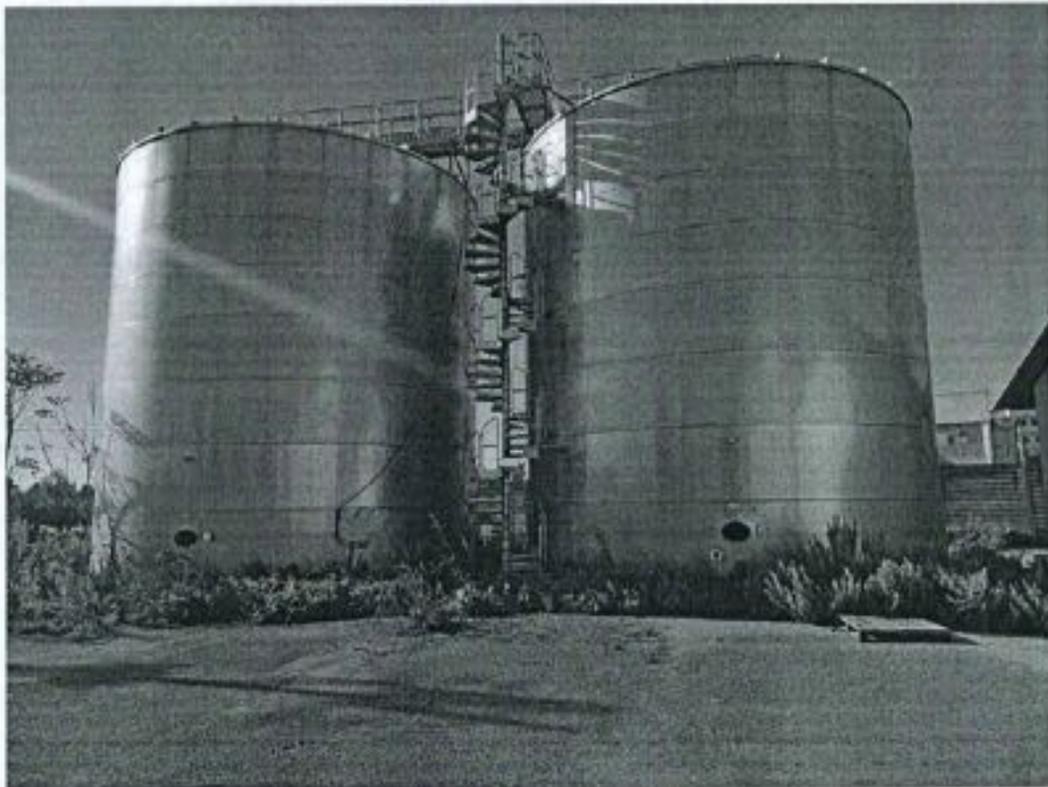
4.8. Vasca di Depurazione (immobile I)

Il corpo di fabbrica contraddistinto con la lettera (I) è una vasca di depurazione delle acque reflue, non più utilizzata, realizzata in parte c.a. e parte in ferro per le ispezioni della stessa. Dal sopralluogo si è potuto verificare l'assoluto stato di abbandono da renderlo assolutamente inutilizzabile e per esso, non essendo possibile nessun riutilizzo, è stato considerato il solo costo di smaltimento del materiale di risulta.



4.9. Silos in acciaio (Immobile L)

Con la lettera (L) sono stati contraddistinti i silos in acciaio con struttura esterna in ferro per il controllo e la manutenzione degli stessi. La capacità di questi serbatoi è di Hl 5.200 /l'uno.



Silos - immobile (L)

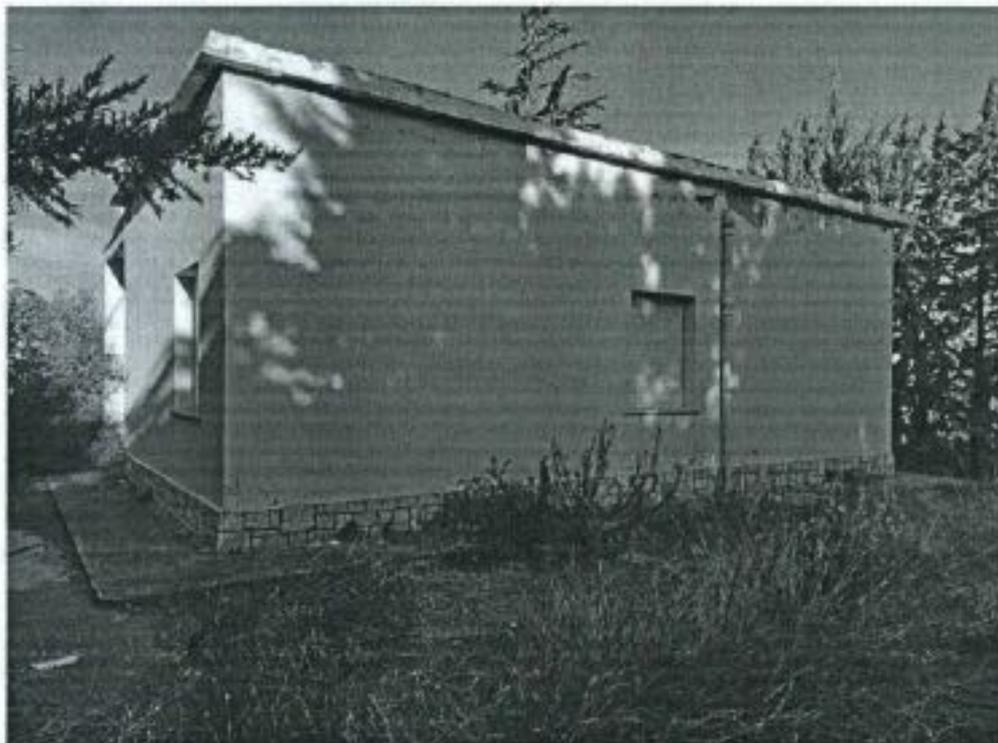
4.10. Magazzino - Deposito (immobili M e N)

Gli unici immobili che ricadono sulla particella 492 sono appunto quello contraddistinto con la lettera (M), e quello contraddistinto con la lettera (N), adibiti a magazzino e/o archivio per la documentazione degli uffici, realizzati in muratura di tipo portante, con solaio in latero-cemento.

Le pareti risultano intonacate a civile e tinteggiate, la pavimentazione è del tipo a marmette in graniglia. Nell'immobile M è presente un bagno, completo di sanitari, rivestito con piastrelle. Gli infissi sono in legno verniciato con vetro singolo e le porte in legno.

Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it



Magazzino - immobile (M)



Deposito - immobile (N)

Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 - email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it



4.11. Piazzale, recinzioni (immobile O)

L'intera area recintata, compreso gli edifici sopra descritti ricoprono un'ampia area di circa mq. 14.340. Il terreno, non occupato da edifici, risulta nella sua quasi totalità asfaltato e adibito a piazzale, ad eccezione delle due zone poste nella parte Nord, dove compaiono delle aree verdi con bassa vegetazione a nord e alberi utili a generare ombra nella zona retrostante gli uffici.

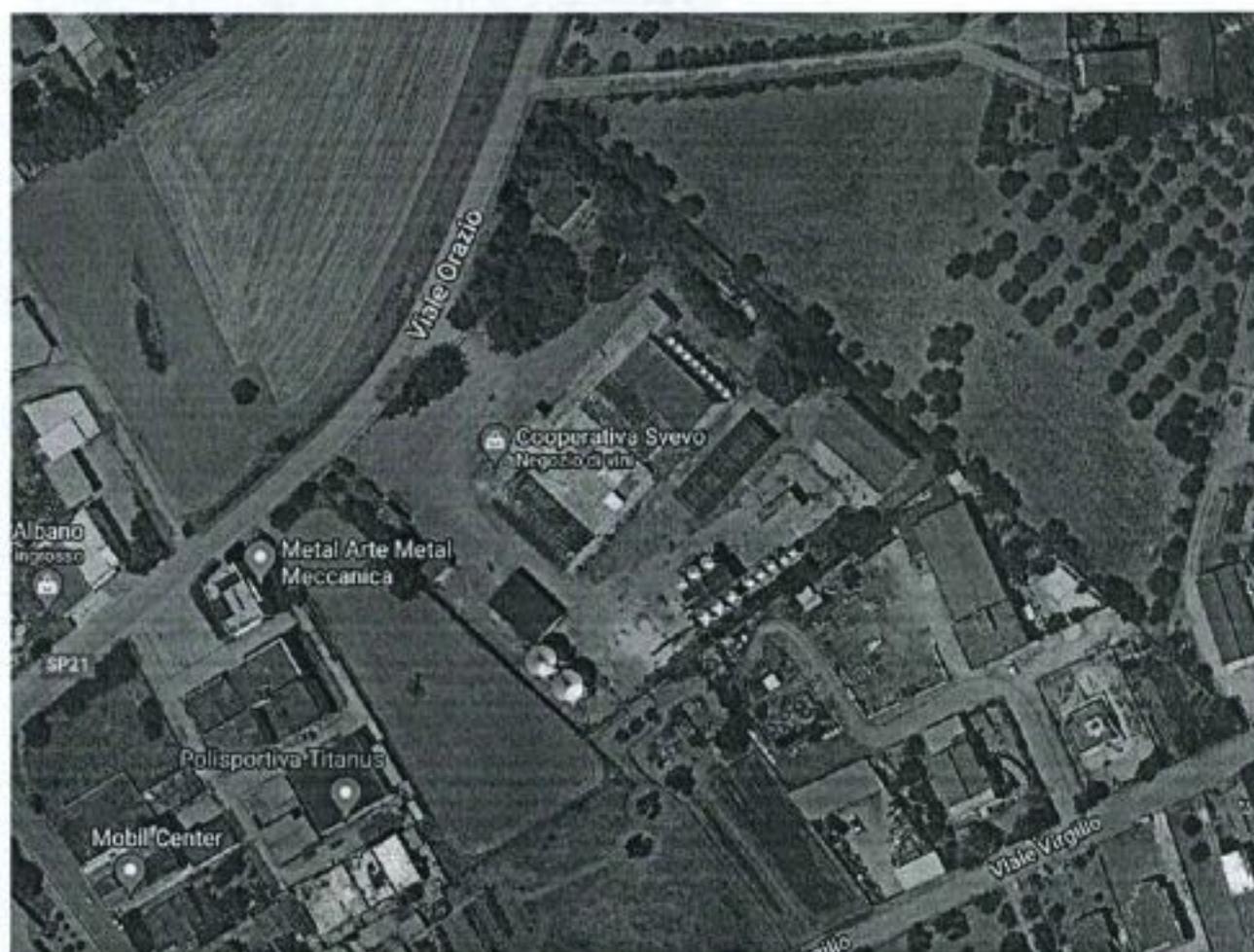


Foto aerea

Nel piazzale sono presenti punti luce neon sugli edifici e fari posti sopra alcune strutture, ma in assenza di luce elettrica non è stato possibile verificare se funzionanti.

La recinzione, presente sull'intero perimetro dell'area, si estende per circa ml. 500,00. Essa è formata da un muretto in cls armato di altezza variabile, sormontato da pannelli metallici in ferro zincato lungo il fronte strada, mentre il lato posteriore e parte dei laterali, il muretto in cls è sormontato da pannelli prefabbricati di cemento.



Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it



Recinzione lato Nord lungo la Via Orazio



Recinzione - lato Est

Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it



4.12. Serbatoi-cisterne in acciaio e botti

In questo paragrafo sono elencati i serbatoi cisterna in acciaio, amovibili per una capacità di circa Hl 20.000 e le macchine attrezzature ancora presenti.



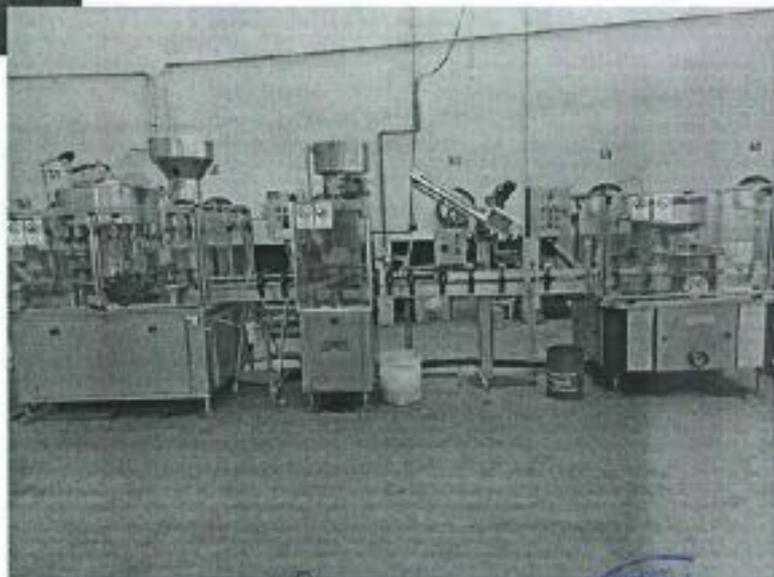
Sono infatti ancora presenti:

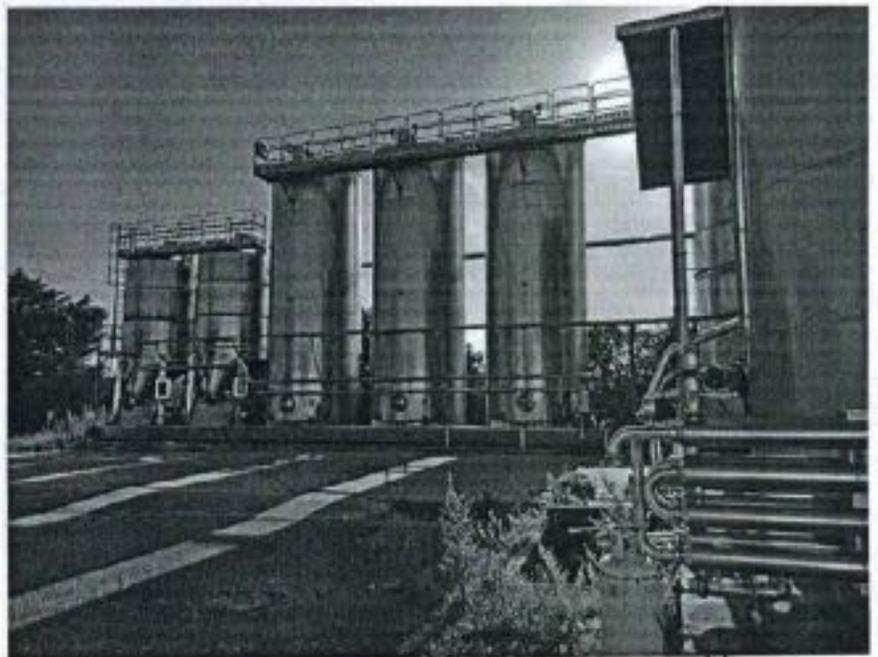
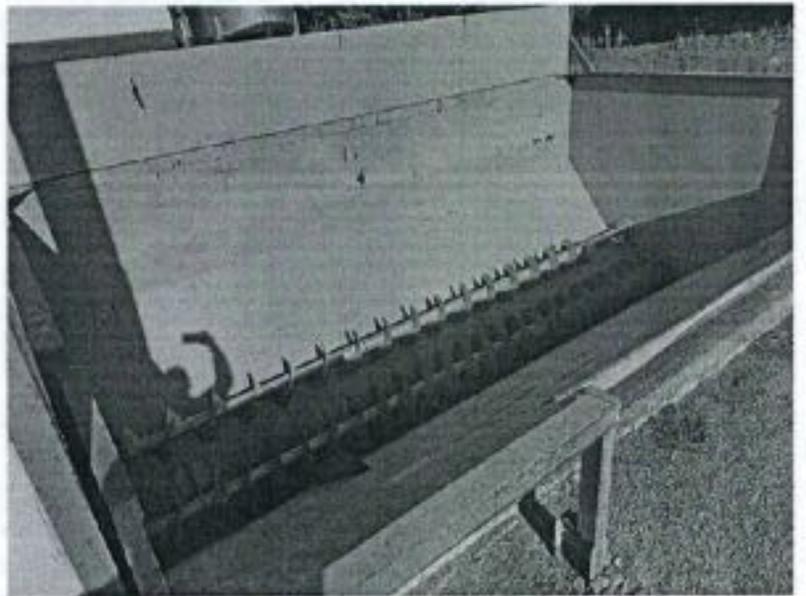
1. serbatoi di vario tipo e dimensioni;
2. filtri di vario genere (astrati filtranti/alluvionaggio/a membrane);
3. varie pompe;
4. impianto di refrigerazione (serbatoi polmoni – impianto frigo);
5. linea di imbottigliamento per bottiglie;
6. linea di imbottigliamento per dame da 5 lt;
7. materiale di laboratorio (varie vetrerie – bilancia – distillatrice);
8. pesa a ponte;
9. impianto isolapigiante;
10. impianto vasca pigliadiraspatrice sotto la tettoia G;
11. impianto vasca pigliadiraspatrice sotto la tettoia H;



12. botti in legno di rovere per una capacità di HI 2.450.

Di seguito si riportano alcune foto illustrative del materiale sopra elencato:





A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

5. CRITERI DI STIMA

In considerazione dell'esigenza di privilegiare un'impostazione adeguatamente prudentiale, nell'ambito dei criteri che la dottrina e la pratica corrente suggeriscono – **considerato che trattasi di alcuni edifici a destinazione d'uso industriale non rientranti quindi in contesti di mercato caratterizzati da frequenti transazioni immobiliari** - si ritiene equo valutare l'immobile in base al criterio della stima sintetico-comparativa con i correnti valori medi di mercato locale. Le fonti di informazione sono l'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari locali e colleghi.

Per le indagini volte ad ottenere informazioni e notizie utili sul valore di mercato dei beni in oggetto sono stati utilizzati vari fonti quali "L'Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio e diverse agenzie immobiliari situate nelle vicinanze dell'immobile e ritenute "opinion leader" negli andamenti di mercato.

Il valore di mercato finale sarà a questo punto ricavato mediando i risultati dell'osservatorio immobiliare e delle agenzie immobiliari.

E' importante chiarire che il contesto gestionale che appare applicabile al caso di specie è quello derivante dalla separazione tra la proprietà dell'immobile e la gestione dell'attività industriale. Si ritiene, infatti, che solo operando tale distinzione si possa correttamente indirizzare la stima verso la determinazione del valore del bene immobile, senza includere in esso anche elementi attinenti alla valutazione di altre componenti dell'attivo patrimoniale direttamente legate ad aspetti della gestione, quali il "capitale circolante netto" e l'"avviamento".

Occorre ribadire che la cornice entro cui si colloca la presente valutazione è quella tipica di beni immobili collocati in ambiti caratterizzati da una dinamica di compravendite estremamente rarefatta. Per tali contesti, di norma si parla di sostanziale assenza di "dinamica di mercato". **Inoltre, la fattispecie è quella di immobili sul quali non sono stati realizzati i continui "upgrading" funzionali, tesi a garantire il rispetto di normative edilizie, impiantistiche e di settore, in continua evoluzione.**

Premesso che obiettivo dell'intero procedimento resta ovviamente quello della ricerca del "più probabile valore di mercato" del bene oggetto di stima, si ritiene che una simile impostazione garantisca l'inquadramento della valutazione entro una cornice adeguatamente prudentiale.

consentendo la rappresentazione del più probabile valore di una tipologia di immobile per la quale risulta statisticamente prossima allo zero una qualsivoglia dinamica di compravendite.



Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it

Per la valutazione, si procederà con la valutazione di tutti gli immobili presenti, nella loro unicità di destinazione produttiva, considerandoli insieme agli impianti in essi presenti ed installati. L'edificio porta al suo interno varie cisterne di stoccaggio, strutturalmente inglobate, che per la loro natura costruttiva in cls armato, non possono di fatto essere rimosse se non con la demolizione dell'intero immobile deprezzandolo ulteriormente.

Dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sono scaturiti i prezzi di mercato che oscillano tra € 300/mq e € 400/mq, per tipologie costruttive individuate in zona periferica e per destinazione Commerciale e Produttiva.

Dalle indagini eseguite presso le agenzie immobiliari è scaturito, come prevedibile, che per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva e ad uso commerciale (magazzini vendita), in buone condizioni e pronte all'utilizzo, adottano i seguenti prezzi di mercato:

Immobili siti in zona periferica con destinazione urbanistica "D" – €/mq 200,00 - 300,00

Quindi, in base a quanto ricavato, considerato l'andamento incostante dei prezzi dovuto alla recessione economica e il continuo aumento dei tassi d'interesse, si sta assistendo ad un aumento delle offerte di vendita a discapito delle domande, si ritiene pertanto adeguato utilizzare il valore medio dell'Osservatorio immobiliare e delle Agenzie immobiliari.

Così operando si dovrebbe esprimere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia.

Media dei valori unitari di stima

1. Osservatorio Immobiliare	€/mq 300,00 / 400,00
2. Agenzie immobiliari	€/mq 200,00 / 300,00
3. <u>MEDIA DEI DUE VALORI</u>	<u>€/mq 300,00</u>

A detti valori medi così ricavati, vista la diversa natura strutturale, lo stato di vetustà e di conservazione degli edifici, la zona ove sono ubicati, il fatto che non sono in regola con le attuali norme antisismiche, si applicheranno dei coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi

Introdotta da qualche anno è usata correntemente per attribuire un incremento o decremento del valore dell'immobile.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.



Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
 - 2) pareti e soffitti;
 - 3) infissi;
 - 4) impianto elettrico;
 - 5) impianto idrico e servizi igienicosanitari;
 - 6) impianto di riscaldamento;
 - 7) ricambi d'aria;
 - 8) accessibilità;
- ecc.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

I coefficienti correttivi sono, come anzidetto, dei parametri specifici che, opportunamente applicati, variano il valore unitario di base, decrementandolo o incrementandolo a seconda delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.

I parametri presi in considerazione per gli immobili oltre a quelli già descritti, sono:

1) STATO DI CONSERVAZIONE

Ad esempio un immobile in condizioni pessime con impianti fatiscenti, infissi da sostituire e pavimenti fratturati avrà un coefficiente di abitabilità basso in quanto si è costretti ad intervenire con una serie di lavori di ristrutturazione totale.

2) TRASPORTI

La vicinanza con le stazioni ferroviarie, terminal bus che aiutano la fruizione dei locali

3) ZONA

La zona costituisce l'indice qualitativo derivante dalla maggiore o minore appetibilità dell'immobile.

4) ESTERNO DELLO STABILE

Come per l'appartamento, anche per un fabbricato è importante lo stato conservativo e il livello di manutenzione delle parti. Si considera scadente quel fabbricato che presenta problemi nelle coperture o sui prospetti con evidenti segni di degrado. Si considera invece nella media gli edifici che non presentano defezioni degli intonaci o delle altre parti strutturali.

5) CLASSE DI APPARTENENZA EFFICIENZA ENERGETICA

La classe di appartenenza energetica è attualmente il miglior modo per attestare la qualità di un immobile .



Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it

6. STIMA

6.1. IMMOBILE A - Corpo di fabbrica centrale

Detto immobile destinato ad esclusiva produzione vinicola, è costituito da due livelli che per loro utilizzo possono essere unificati come valutazione. Come anticipato precedentemente tale immobile ingloba nella sua struttura in cls armato le vasche di stoccaggio, che per loro natura e costruzione non possono essere rimosse. La superficie utile del piano interrato è di mq 926 mentre quella del piano rialzato è pari a mq 1.285

Stima con metodo sintetico

Sulla base dei calcoli effettuati nel paragrafo "Criteri di Stima" risultano i seguenti valori di mercato:

capannone - €/mq 300,00

Quindi,

Piano interrato: mq 926 x € 300,00 = € 277.800,00

Piano rialzato : mq 1.285 x € 300,00 = € 385.500,00

Totale € 663.300,00

A tale valore verranno ora applicati i coefficienti correttivi in base alle caratteristiche dell'immobile:

Coefficiente correttivo: fatta la media dei coefficienti correttivi applicati ai parametri di applicazione sopradescritti, si è ottenuto il seguente coefficiente di correzione

Coefficiente di correzione = 0,60

Valore € 663.300,00

Immobile A = € 663.300,00 x 0,60 = € 397.980,00



Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it

6.2. IMMOBILE B – Capannone Deposito 1

Detto immobile è destinato a deposito di macchine e attrezzi ed ha una superficie utile di mq 305.

Stima con metodo sintetico

Sulla base dei calcoli effettuati nel paragrafo "Criteri di Stima" risultano i seguenti valori di mercato:

valore unitario capannone - €/mq **300,00**

Quindi,

Immobile B Deposito 1: mq 305 x € 300,00 = € 91.500,00

A tale valore verranno ora applicati i coefficienti correttivi in base alle caratteristiche dell'immobile:

Coefficiente correttivo: fatta la media dei coefficienti correttivi applicati ai parametri di applicazione sopradescritti, si è ottenuto il seguente coefficiente di correzione

Coefficiente di correzione = 0,75

Valore € 91.500,00

Immobile B = € 91.500,00 x 0,75 = € **68.625,00**



Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it

6.3. IMMOBILE C – Capannone Deposito 2

Detto immobile è destinato a deposito di macchine e attrezzi ed ha una superficie utile di mq 154.

Stima con metodo sintetico

Sulla base dei calcoli effettuati nel paragrafo "Criteri di Stima" risultano i seguenti valori di mercato:

valore unitario capannone - €/mq **300,00**

Quindi,

Immagine C Deposito 2 : mq 154 x € 300,00 = € 46.200,00

A tale valore verranno ora applicati i coefficienti correttivi in base alle caratteristiche dell'immobile:

Coefficiente correttivo: fatta la media dei coefficienti correttivi applicati ai parametri di applicazione sopradescritti, si è ottenuto il seguente coefficiente di correzione

Coefficiente di correzione = 0,6

Valore € 46.200,00

Immagine C = € 46.200,00 x 0,6 = € 27.720,00



6.4. IMMOBILE D – Pesa a ponte

Anche se detto impropriamente "immobile", si tratta di ciò che resta della pesa a ponte non funzionante per la verifica del peso dei prodotti, visto la sua natura prettamente impiantistica, verrà data una valutazione a corpo calcolata sul costo di realizzo del materiale ferroso di cui è costituito, considerando lo stato in cui si trova e il costo di smontaggio.

Stima con metodo sintetico

Visto lo stato conservativo, le caratteristiche costruttive e soprattutto il fatto che non funziona, il valore considerato è il solo valore di realizzo del ferro di cui è composto.

Quindi,

considerando il prezzo del ferro di 0,20 €/kg per un peso stimato 5.000 kg

Pesa a ponte : €/kg 0,20 x kg 5.000 = € 1.000,00

Conclusione:

L'immobile è stato stimato secondo i valori e i parametri attuali di mercato.

Gli si attribuisce un valore reale di € 1.000,00



Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it

6.5. IMMOBILE E – Cabina elettrica

Per detto immobile, ha una superficie utile di 17,5 mq, visto l'immobile è dell'Enel, ubicato nella proprietà della cantina per questo immobile si dovrebbe considerare l'eventuale servitù presente.

Quindi, non avendo ricevuta alcuna prova della servitù, ma considerando che l'immobile è dell'Enel, non si applica alcun valore

Gli si attribuisce un valore reale di **€ 0,00**

6.6. IMMOBILE F – tettoia in acciaio a protezione delle presse

Detto impropriamente "immobile", è stato precedentemente descritto ed è costituito da una area coperta con tettoia, a protezione delle presse per la lavorazione delle uve e dei serbatoi di stoccaggio.

Considerando l'anno di realizzazione, lo stato di conservazione, la vita residua della stessa e loro utilizzazione, si effettua una stima di tipo sintetica considerando il valore di realizzo del materiale ferroso:

Quindi,

considerando il prezzo del ferro di 0,20 €/kg per un peso stimato 15.000 kg

Tettoia in ferro : €/kg 0,20 x kg 15.000 = € 3.000,00

Conclusione:

L'immobile è stato stimato secondo i valori e i parametri attuali di mercato.

Gli si attribuisce un valore reale di **€ 3.000,00**



Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it

6.7. IMMOBILE G – Tettoia in ferro a protezione delle vasche di scarico

Detto impropriamente "immobile", è stato precedentemente descritto ed è costituito da una area coperta con tettoia, a protezione delle vasche di scarico delle uve per la prima lavorazione.

Considerando l'anno di realizzazione, lo stato di conservazione, la vita residua della stessa e loro utilizzazione, si effettua una stima di tipo sintetica considerando il valore di realizzo del materiale ferroso:

Quindi,

considerando il prezzo del ferro di 0,20 €/kg per un peso stimato 20.000 kg

Tettoia in ferro : €/kg 0,20 x kg 20.000 = € 4.000,00

Conclusione:

L'immobile è stato stimato secondo i valori e i parametri attuali di mercato.

Gli si attribuisce un valore reale di € 4.000,00

6.8. IMMOBILE H – Tettoia in C.A. e vasche di scarico

Per detto immobile di mq 100, visto la sua natura prettamente impiantistica, di vecchia generazione ed in pessime condizioni, questo immobile non è assolutamente possibile un suo riutilizzo, pertanto per esso verranno considerati i costi per la demolizione e lo smaltimento del materiale di cui è composto in 60,00 €/ m³ per la parte in C.A. ed il valore della vasca in ferro, considerando un prezzo unitario di 0,20 €/kg

Quindi,

stimando un quantitativo di 30 m³ di materiale edile, abbiamo:

Tettoia in C.A. : €/ m³ 60 x m³ 20 = € - 1.800,00

Stimando inoltre un peso 400 kg per la vasca in ferro, abbiamo:

Vasca di scarico : €/kg 0,20 x kg 400 = € 800,00

Valore della Tettoia in C.A. e vasca di scarico: + 800,00 - 1.800,00 = € - 1.000,00

Conclusione:

L'immobile è stato stimato secondo i valori e i parametri attuali di mercato.

Gli si attribuisce un valore negativo di € - 1.000,00

Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it





6.9. IMMOBILE I – Vasca di depurazione

Per detto immobile, visto la sua natura prettamente impiantistica e scadenti condizioni di manutenzione ed efficienza, questo immobile non è assolutamente possibile un suo riutilizzo, pertanto per esso verranno considerati i costi per la demolizione e lo smaltimento del materiale di cui è composto.

Quindi,

considerando un costo complessivo di - 60 €/m³ per un quantitativo stimato 50 m³

Tettoia in C.A. e vasche di scarico : € - 3.000,00

Conclusione:

L'immobile è stato stimato secondo i valori e i parametri attuali di mercato.

Gli si attribuisce un valore negativo di € - 3.000,00

6.10. IMMOBILE L – Silos in acciaio

Detto impropriamente "immobile", è stato precedentemente descritto ed è costituito da una area scoperta e da n. due serbatoi di stoccaggio in acciaio inox,.

Considerando l'anno d'impianto, lo stato di conservazione, la vita residua degli stessi e loro utilizzazione, si presentano in pessimo stato di conservazione e durante la visita, che non ho potuto verificarne l'efficienza e la funzionalità degli stessi, si effettua una stima di tipo sintetica:

Serbatoi di stoccaggio in acciaio: € 5.000,00

Conclusione:

L'immobile è stato stimato secondo i valori e i parametri attuali di mercato.

Gli si attribuisce un valore reale di € 5.000,00



Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it

6.11. IMMOBILE M – Magazzino

Detto immobile è destinato a magazzino, è in pessimo stato conservativo e di manutenzione, la superficie utile è pari a mq 92

Stima con metodo sintetico

Sulla base dei calcoli effettuati nel paragrafo "Criteri di Stima" risultano i seguenti valori di mercato:

Importo unitario di stima - €/mq 300,00

Quindi,

Immobile M : mq 92 x € 300,00 = € 27.600,00

A tale valore verranno ora applicati i coefficienti correttivi in base alle caratteristiche dell'immobile:

Coefficiente correttivo: fatta la media dei coefficienti correttivi applicati ai parametri di applicazione sopradescritti, si è ottenuto il seguente coefficiente di correzione

Coefficiente = 0,60

Valore € 27.600,00

Coefficiente di correzione 0,6

Valore Immobile M = € 27.600,00 x 0,6 = € 16.560,00



Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it

6.12. IMMOBILE N – Deposito

Detto immobile è destinato a magazzino, è in pessimo stato conservativo e di manutenzione, la superficie utile è pari a mq 12,5.

Stima con metodo sintetico

Sulla base dei calcoli effettuati nel paragrafo "Criteri di Stima" risultano i seguenti valori di mercato:

Importo unitario di stima - €/mq 300,00

Quindi,

Immobile N : mq 12,5 x € 300,00 = € 3.750,00

A tale valore verranno ora applicati i coefficienti correttivi in base alle caratteristiche dell'immobile:

Coefficiente correttivo: fatta la media dei coefficienti correttivi applicati ai parametri di applicazione sopradescritti, si è ottenuto il seguente coefficiente di correzione

Coefficiente = 0,6

Valore € 3.750,00

Coefficiente di correzione 0,6

Valore Immobile N = € 3.750,00 x 0,6 = **€ 2.250,00**



Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it

6.13. IMMOBILE O – Piazzale e recinzioni

L'intera area è di circa mq 14.340, le strutture precedentemente valutate, ricoprono circa mq 3.200 e la restante superficie è suddivisa in :

area asfaltata mq 6.800,00

area a verde mq: 4.340,00

inoltre l'intera azienda risulta essere recintata per il suo intero perimetro pari a ml. 490 circa.

Il valore di dette aree considerato anche che le stesse risultano illuminate dai fari posti sugli angoli degli edifici e quelli sui pali lungo la recinzione risulta pari a:

aree asfaltate = 10,00 €/mq

area a verde = 8,00 €/mq

Recinzione = 60,00 €/ml

Pertanto si avrà:

mq. 6.800 x € 10,00 = 68.000,00

mq. 4.340 x € 8,50 = 41.140,00

ml. 490 x € 60,00 = 29.400,00

Per un totale di € 138.540,00

Conclusione:

L'immobile è stato stimato secondo i valori e i parametri attuali di mercato.

Gli si attribuisce un valore reale di **€ 138.540,00**



Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it

6.14. Serbatoi e attrezzi

Per quanto riguarda i beni mobili elencati al precedente paragrafo 4.12, ad esclusione dei silos valutati nel precedente paragrafo 6.10, si sono adottati criteri di valutazione basati su vari fattori che permettessero di dare agli oggetti esaminati un peso significativo compreso fra due estremi: materiale obsoleto, non funzionante in completo stato di abbandono inteso come ferro vecchio; e quello diversamente perfettamente efficiente e che ricorrendo a concetti soggettivi e prudenziali, permettessero di riconoscere nell'oggetto esaminato il suo stato di manutenzione, la sua potenziale riutilizzo, la sua trasportabilità per un eventuale cambiamento di collocazione, indipendentemente dalla classificazione e dalla datazione nel tempo.

Si rileva infatti, che alcuni macchinari presenti all'interno del complesso industriale, si presentano in discreto stato e potrebbero ritornare funzionanti, mentre altre, in disuso, presentano una scarsa vita residua o difficilmente utilizzabili. Si rappresenta in aggiunta che molti beni, sono superati dal punto di vista tecnologico. In tutti i settori produttivi infatti c'è la propensione a realizzare cicli produttivi sempre più innovativi e dal basso impatto ambientale con la necessità di ridurre i costi di produzione.

Gli impianti, i macchinari, le attrezzature industriali, commerciali e altri beni, sono valutate con stima sommaria e prescindendo dall'accertarne l'efficienza. Il valore attribuito ai beni con il criterio suddetto viene sostanzialmente confermato dall'indagine di mercato condotta presso operatori commerciali di settore per i macchinari principali le cui quotazioni, formulate nell'ipotesi di ritiro ai fini della successiva rivendita in proprio, sono congruenti tenuto conto dei costi di trasferimento, nuova messa in opera, nonché del legittimo profitto in relazione all'immobilizzo del capitale.

Conclusione:

Tutti i beni mobili sono stati stimati secondo i valori e i parametri attuali di mercato.

Gli si attribuisce un valore reale di € 50.000,00



Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it

7. RIEPILOGO VALUTAZIONI

In base alle considerazioni precedentemente esposte, e con i criteri ivi applicati, i valori che ne risultano sono i seguenti:

A. Corpo di fabbrica centrale:	€ 397.980,00
B. Deposito 1:	€ 68.625,00
C. Deposito 2:	€ 27.720,00
D. Cabina pesa:	€ 1.000,00
E. Cabina elettrica:	€ 0,00
F. Tettoia in ferro a protezione delle presse :	€ 3.000,00
G. Tettoia in ferro su vasca di scarico:	€ 4.000,00
H. Tettoia in C.A. e vasche di scarico delle uve:	€ - 1.000,00
I. Vasca di depurazione:	€ - 3.000,00
L. Silos in acciaio:	€ 5.000,00
M. Magazzino:	€ 16.560,00
N. Deposito:	€ 2.250,00
O. Piazzale:	€ 138.540,00
Serbatoi e attrezzi	€ 50.000,00
Totale:	€ 710.675,00

Totale compendio patrimoniale aziendale	€ 710.675,00
Arrotondato in	€ 710.000,00



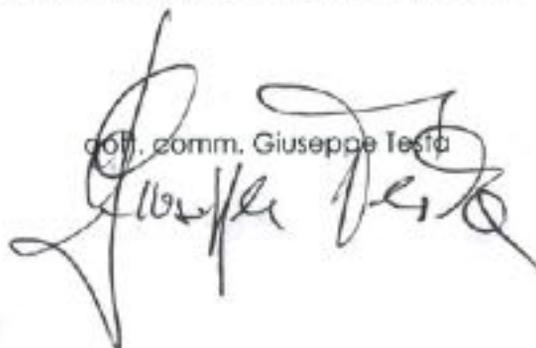
8. CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico ricevuto, dopo aver svolto le analisi ritenute necessarie nella circostanza ed in base alle considerazioni svolte in precedenza e qui integralmente richiamate, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'intero compendio produttivo della Soc. Coop. Svevo Lucera in Liquidazione Coatta Amministrativa è pari ad **€ 710.000,00** (eurosettecentociecimilamila/00)

Il sottoscritto perito estimatore, nel rassegnare i risultati delle indagini espletate, resta a disposizione per eventuali chiarimento e/o integrazione si rendesse necessaria e ringrazia per la fiducia accordata.

Lucera 07/02/2023

dot. comm. Giuseppe Testa



Alla presente relazione di stima vengono allegati e ne fanno parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti:

- Planimetria d'insieme per l'individuazione degli "Immobili" – (Allegato 1);
- Visura catastale – (Allegato 2);
- Planimetria catastale – (Allegato 3)
- Certificato di Destinazione Urbanistica – (Allegato 4);
- Ispezioni Ipotecarie – (Allegato 5);

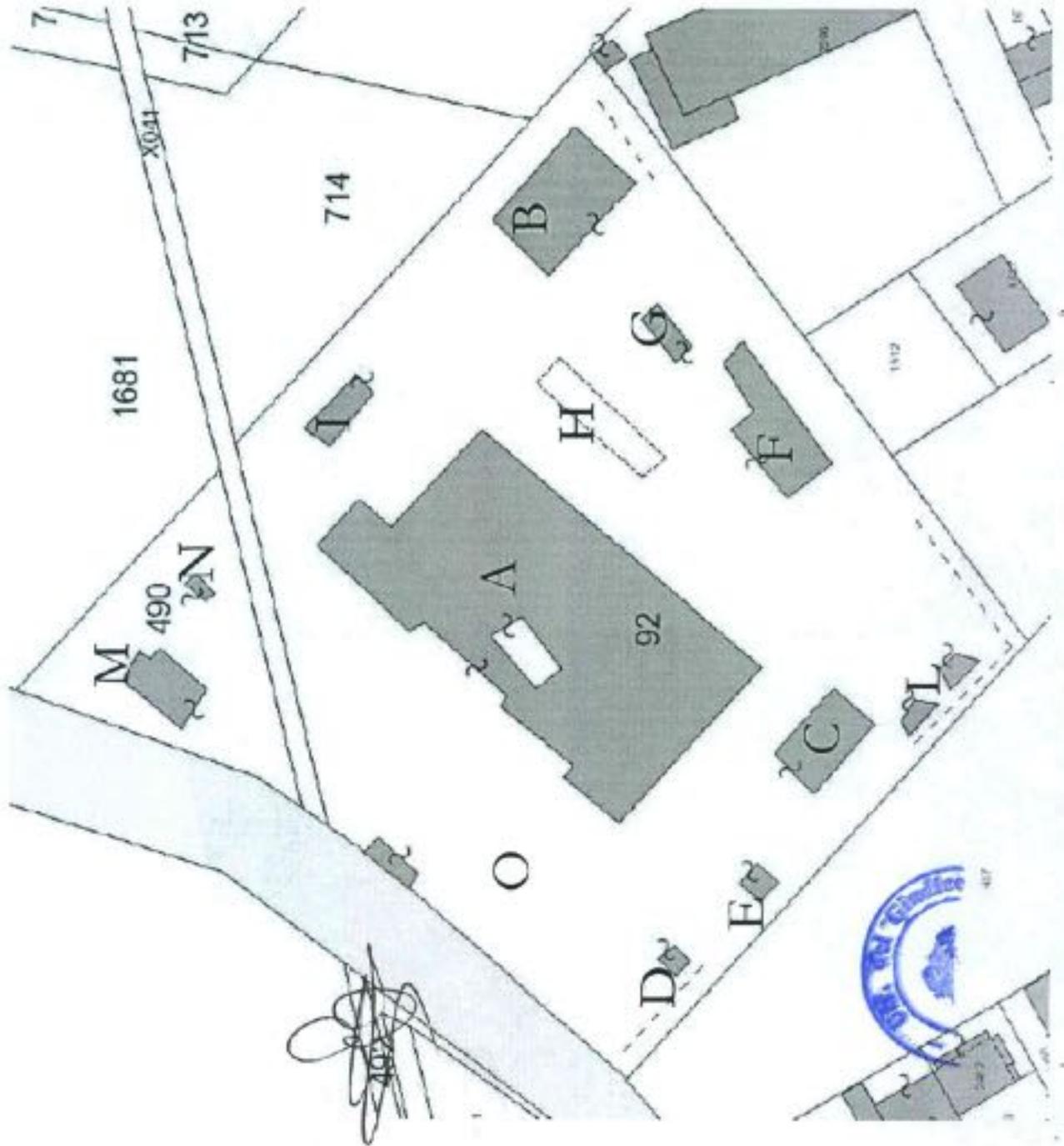


Dott. Comm. Testa Giuseppe

Tel. 0882/383140 – email: peppino.testa@tiscali.it - Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it

Planimetria d'insieme per l'individuazione degli "Immobili"

Allegato 1



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **07/02/2023**
Ora: **12:31:14**
Numero Pratica: **T267220/2023**
Pag: 1 - **Segue**

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **07/02/2023**

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di LUCERA (E716) provincia FOGGIA - Limitata al foglio: 30



Soggetto richiesto:

COOPERATIVA SVEVO LUCERA GIA' CANTINA COOPERATIVA RIFORMA FONDIARIA LUCERA

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **LUCERA (E716) (FG)**
• Foglio **30** Particella **490** Subalterno **1**
• Foglio **30** Particella **92** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 08/04/2013 Pratica n. FG0068156 in
atti dal 08/04/2013 RICHIESTA RURALITA' (n.
16279.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **LUCERA (E716) (FG)**
Foglio **30** Particella **92**
Foglio **30** Particella **490**

> Indirizzo

VIALE ORAZIO n. SNC Piano S1-T

VARIAZIONE del 08/04/2013 Pratica n. FG0068156 in
atti dal 08/04/2013 RICHIESTA RURALITA' (n.
16279.1/2013)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 27.132,00**
Categoria **D/10^{se}**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2013
Pratica n. FG0226753 in atti dal 20/09/2013
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74289.1/2013)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

> 1. **COOPERATIVA SVEVO LUCERA GIA'
CANTINA COOPERATIVA RIFORMA FONDIARIA
LUCERA**

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 08/04/2013 Pratica n. FG0068156
in atti dal 08/04/2013 RICHIESTA RURALITA' (n.
16279.1/2013)



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di LUCERA (E716)
Numero immobili: **1** Rendita: **euro 27.132,00**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **1** Rendita: **euro 27.132,00**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

a) D/10: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole



AMERICAN



[Handwritten signature]

ANNUALITY





SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA - GESTIONE DI PIANI E PROGETTI
DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA - EDILIZIA PUBBLICA
PRIVATA - SUAP - ESPROPRIAZIONI.



IL DIRIGENTE DEL V SETTORE

LETTA la richiesta pervenuta dal dott. **ALBANESE Matteo Mauro**, in data 03.11.2022, prot. n. 51961;

VISTO il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 15.11.2016 di approvazione del PUG, ai sensi dei commi 12 e 13 dell'art. 11 della Legge Regionale n. 20 del 27.07.2001, pubblicata sul B.U.R.P. al n. 147 del 22.12.2016 e resa esecutiva il 23.12.2016 e Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 18.06.2018, di modifica al Piano Urbanistico Generale, procedura ex art.12 delle L.R. n. 20/2001, così come modificato dall'art. 4 della L.R. n. 28/2016;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. n. 380/01;

VISTO il decreto sindacale prot. n. 31589 del 05.07.2022;

ATTESTA

i terreni siti in Agro di Lucera, in relazione al P.U.G. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 15.11.2016, resa esecutiva il 23.12.2016, ricadono nei seguenti Contesti Urbanistici, con la destinazione a fianco riportata:

Foglio 30 particelle n. 92 e 490:

CENSITE AL CATASTO EDILIZIO URBANO

Le particelle ricadono su un terreno classificato all'art. 22.3 delle NTA in CRM.in (Contesto rurale multifunzionale insediato).

Le particelle rientrano nell'invariante strutturale del sistema storico architettonico con visuale dei 4 Km. (art. 17.19 delle N.T.A.).

PRESCRIZIONI: Zona classificata CRM.in:

1. Sono i contesti ai margini del centro abitato, frange urbane situate su via Virgilio, sostanzialmente edificati con destinazioni funzionali residenziali o miste, ma privi delle minime dotazioni infrastrutturali.
2. Obiettivi del PUG sono la riqualificazione urbanistica ed ambientale dei luoghi, e la dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie. L'eventuale nuova edificazione prevista in detto contesto sarà orientata verso criteri di riduzione del consumo di risorse naturali (acqua, suolo, ecc.).
3. Nel CRM.in sono consentiti interventi di completamento e di nuova edificazione con destinazione residenziale, attraverso un PdC a titolo oneroso, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Sf - superficie fondiaria minima: area di proprietà;
 - If - indice di fabbricabilità fondiaria massimo: If=0,8 mq/mq;
 - H - altezza massima: residenza = 7,50 mt;
 - Df - Distanza minima tra fabbricati con minimo assoluto 5 mt:
 - o con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
 - o all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
 - Dc - distanza dai confini: minimo di 5,0 mt; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza
 - Ds - distanza dalle strade pubbliche: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada con un mt 10 mt;
 - UP - Urbanizzazioni Primarie: realizzate dal privato e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale;
 - US - Urbanizzazioni Secondarie: 10 mq ceduti ogni 100 mq di volume realizzati (nel caso di difficile cessione si può procedere alla monetizzazione, secondo parametri fissati dall'amministrazione).

(NB) Nel caso in cui le particelle hanno avuto origine a seguito di un frazionamento eseguito successivamente alla data di adozione del vigente P.U.G. (giusta deliberazione di C.C. n. 25 del 15.05.2014), il relativo indice di edificabilità fondiario potrebbe essere diverso da quello stabilito dal P.U.G. per il contesto in cui ricade la particella o le particelle in esame. Tale ultima fattispecie ottiene al caso in cui il suolo che ha dato origine alla nuova particella, prima del frazionamento costituiva un'area pertinenziale di un fabbricato esistente (mille planimetrie catastali rappresentate con una graffa che collegava il suolo, al fabbricato esistente, contraddistinto da un unico mappale). In questo caso, le potenzialità edificatorie dell'area costituente la nuova particella, si calcolano come segue:

Vol. realizzabile sulla nuova particella = Volumetria che avrebbe espresso l'area in esame (compreso area di sedime fabbricato esistente) prima del frazionamento - volumetria fabbricato esistente = i.e.f. x sup. tot. (compreso area di sedime fabbricato esist.) - Volumetria fabbricato esistente.

I.e.f. particella dopo il frazionamento = Vol. nuova particella / sup. nuova particella

Mentre, nel caso in cui la particella è stata già oggetto di precedenti asservimenti (es. caso in cui con il PUG si è avuta la retrocessione di un suolo che da agricolo è diventato edificabile), per la realizzazione di volumetrie in zona omogenea "E" prima dell'approvazione del PUG, l'indice di edificabilità fondiario del suolo in questione si ottiene detraendo dall'indice stabilito dal PUG per il nuovo contesto in cui ricade la particella, l'indice di edificabilità fondiario stabilito dal precedente PRG per la zona omogenea "E" pari a 0,03 mq/mq.



COMUNE DI LUCERA

Provincia di Foggia

SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA – GESTIONE DI PIANI E PROGRAMMI
DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA – EDILIZIA PUBBLICA E
PRIVATA – SUAP – ESPROPRIAZIONI.

Si precisa che per quanto non riportato per le classificazioni summenzionate si fa rimando alle NTA del PUG con accesso al Sito del Comune di Lucera.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ai sensi dell'art. 15 della Legge 12.11.2011 n. 183.

Si rilascia, su carta legale, a richiesta del dott. ALBANESE Matteo Mauro, per gli usi consentiti dalla legge.

Lucera 15.11.2022

Per l'istruttoria
Geom. Antonio FOLLIERI

IL DIRIGENTE DEL V SETTORE
Ing. Pietro SAVOIA



Pietro Savoia



Direzione Provinciale di FOGGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA

Data 07/02/2023 Ora 10:58:32
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T178132 del 07/02/2023

per denominazione

Richiedente GR5GNN per conto di
LBNMTM63R01D6430

Dati della richiesta

Denominazione: COOPERATIVA SVEVO LUCERA
Periodo da ispezionare: dal 07/02/2000 al 07/02/2023
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 07/02/2000 al 07/02/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	10/09/1990 al	06/02/2023
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1970 al	08/09/1990

Elenco omonimi

3. COOPERATIVA SVEVO LUCERA ***
Con sede in LUCERA (FG)
Codice fiscale



00130360712

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE CONTRO del 03/08/2005 - Registro Particolare 780 Registro Generale 6531
Pubblico ufficiale DI TARANTO ROCCO Repertorio 9433 del 04/05/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2521 del 1988
2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/2005 - Registro Particolare 1611 Registro Generale 9584
Pubblico ufficiale DI TARANTO ROCCO Repertorio 10118/3414 del 18/11/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in LUCERA(FG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 713 del 08/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/09/2010.



Direzione Provinciale di FOGGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA

Data 07/02/2023 Ora 10:58:32
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T178132 del 07/02/2023

per denominazione

Richiedente GRSGNN per conto di

LBNMTM63R01D6430

Cancellazione totale eseguita in data 12/10/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2010 - Registro Particolare 881 Registro Generale 6508
Pubblico ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 51559/23558 del 28/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in LUCERA(FG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico





Ispezione telematica

n. T1 178132 del 07/02/2023

Inizio ispezione 07/02/2023 10:54:52

Tassa versata € 3,60

Richiedente GRSGNN per conto di
LBNMTM63R01D6430

Domanda di annotazione

Registro generale n. 6531

Registro particolare n. 780

Presentazione n. 46 del 03/08/2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**
Data 04/05/2005 Numero di repertorio 9433
Notaio DI TARANTO ROCCO Codice fiscale DTR RCL 64B17 E716 L
Sede TROIA (FG)

Dati relativi all'annotazione

Tipo di annotazione **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE**
Descrizione 803 CANCELLAZIONE TOTALE

Altri dati

Formalità di riferimento **Iscrizione** Numero di registro particolare 2521 del 11/08/1988

Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1
Denominazione o ragione sociale **SEZIONE DI CREDITO AGRARIO DEL BANCO DI NAPOLI -
FILIALE DI FOGGIA**
Sede **FOGGIA** (FG)
Codice fiscale **00397500638**

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1
Denominazione o ragione sociale **COOPERATIVA SVEVO-LUCERA**
Sede **LUCERA** (FG)
Codice fiscale **00130360712**



Ispezione telematica

n. TI 178132 del 07/02/2023

Inizio ispezione 07/02/2023 10:54:52

Tassa versata € 3,60

Richiedente GRSGNN per conto di
LBNMTM63R01D6430

Domanda di annotazione

Registro generale n. 6531

Registro particolare n. 780

Presentazione n. 46 del 03/08/2005

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare





Ispezione telematica

n. T1 178132 del 07/02/2023

Inizio ispezione 07/02/2023 10:54:52

Tassa versata € 3,60

Richiedente GRSGNN per conto di
LBNMTM63R01D6430

Nota di iscrizione

Registro generale n. 9584

Registro particolare n. 1611

Presentazione n. 1 del 21/11/2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 18/11/2005
Notaio DI TARANTO ROCCO
Sede TROIA (FG)

Numero di repertorio 10118/3414
Codice fiscale DTR RCL 64B17 E716 L

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 250.000,00 Tasso interesse annuo 5% Tasso interesse semestrale -
Interessi € 250.000,00 Spese - Totale € 500.000,00
Importi variabili - Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente
Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune E716 - LUCERA (FG)
Catasto TERRENI
Foglio 30 Particella 92 Subalterno -
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 1 ettari 31 are 30 centiare
Indirizzo LOCALITA' ACQUA SALSA N. civico -

Immobile n. 2
Comune E716 - LUCERA (FG)
Catasto TERRENI
Foglio 30 Particella 490 Subalterno -
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 12 are 10 centiare
Indirizzo LOCALITA' ACQUA SALSA N. civico -





Ispezione telematica

n. T1 178132 del 07/02/2023

Inizio ispezione 07/02/2023 10:54:52

Tassa versata € 3,60

Richiedente GRSGNN per conto di
LBNMTM63R01D6430

Nota di iscrizione

Registro generale n. 9584

Registro particolare n. 1611

Presentazione n. 1

del 21/11/2005

Immobile n. 3

Comune	E716 - LUCERA	(FG)				Gruppo graffiati 1
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	- Foglio	30	Particella	92	Subalterno	-
Natura	D1 - OPIFICI		Consistenza	-		
Indirizzo	VIALE ORAZIO				N. civico	-
Piano	T Lotto	RR				

Immobile n. 4

Comune	E716 - LUCERA	(FG)				Gruppo graffiati 1
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	- Foglio	30	Particella	490	Subalterno	-
Natura	D1 - OPIFICI		Consistenza	-		
Indirizzo	VIALE ORAZIO				N. civico	-
Piano	T Lotto	RR				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Sede SIENA (SI)
Codice fiscale 00884060526 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale COOPERATIVA SVEVO-LUCERA
Sede LUCERA (FG)
Codice fiscale 00130360712
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI PRECISA CHE DALL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE FORMALITA', IDENTIFICATO CATASTALMENTE DALLE PARTICELLE 92 E 490, FOGLIO 30, DEL CATASTO TERRENI DI LUCERA, DEVE ESPRESSAMENTE ESCLUDERSI LA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI TRECENTO (MQ 300), OGGETTO DI ESPRIPRIO AD OPERA DELL'ACQUEDOTTO PUGLIESE, PER CONDOTTA SOTTERRANEA CHE LO

**Ispezione telematica**

n. T1 178132 del 07/02/2023

Inizio ispezione 07/02/2023 10:54:52

Tassa versata € 3,60

Richiedente GRSGNN per conto di
LBNMTM63R01D643O**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 9584

Registro particolare n. 1611

Presentazione n. 1 del 21/11/2005

ATTRAVERSA, PER CUI LA SUPERFICIE REALE DA IPOTECARE E' DI UN ETTARO, QUARANTA ARE E QUARANTA CENTIARE (HA 1.40.40). IL MUTUO VIENE CONCESSO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO 1B SETTEMBRE 1993 N. 385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA). LA DECORRENZA DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO HA INIZIO DAL PRIMO GIORNO DEL MESE SUCCESSIVO ALLA MESSA A DISPOSIZIONE DELLA SOMMA MUTUATA O DAL PRIMO GIORNO DEL MESE SUCCESSIVO AL 90° GIORNO DALLA STIPULA DEL CONTRATTO DI MUTUO. LE MENSILITA' DI AMMORTAMENTO SCADRANNO L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE DI OGNI ANNO A PARTIRE DALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CUI HA AVUTO INIZIO L'AMMORTAMENTO. L'IPOTECA GARANTISCE OLTRE AL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ORDINARI NELLA MISURA DEL CINQUE PER CENTO (5%) NOMINALE ANNUA INDICATA NEL QUADRO A; L'AMMONTARE DELLE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DI CUI SONO COMPOSTE; GLI INTERESSI MORATORI NELLA MISURA DEL SETTE VIRGOLA CINQUECENTO PER CENTO (7,500%), SALVE LE SUCCESSIVE VARIAZIONI DIPENDENTI DALLA LEGGE SULLE PREDETTE RATE E SU OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA E NON PAGATA; IL COMPENSO DOVUTO IN CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, ANCHE COATTIVA, NELLA MISURA CHE RISULTERA' DAI CRITERI INDICATI IN CONTRATTO SUL CAPITALE RESTITUITO, NONCHE' OGNI ALTRO ONERE DI CUI LA PARTE MUTUATARIA E' TENUTA AL RIMBORSO E LE SPESE LEGALI E GIUDIZIALI. AGLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 39 COMMA 1 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1B SETTEMBRE 1993 N.385, LA BANCA MUTUANTE ELEGGE DOMICILIO NELLA PROPRIA SEDE INSIENA, E LA PARTE MUTUATARIA NONCHE' DATRICE DI IPOTECA, A TUTTI GLI EFFETTI, ANCHE GIUDIZIARI ED ESECUTIVI, LO ELEGGE PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL PRESENTE ATTO E, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI LUCERA. IL TUTTO COME MEGLIO SPECIFICATO NEL TITOLO.





Ispezione telematica

n. T1 178132 del 07/02/2023

Inizio ispezione 07/02/2023 10:54:52

Richiedente GRSGNN per conto di
LBNMTM63R01D6430

Tassa versata € 3,60

~~Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive~~

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1611 del 21/11/2005

Annotazioni

Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni

Comunicazione n. 713 del 08/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 10/09/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 12/10/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive





Ispezione telematica

n. T1 178132 del 07/02/2023

Inizio Ispezione 07/02/2023 10:54:52

Tassa versata € 3,60

Richiedente GR5GNN per conto di
LBNMTM63R01D6430

Nota di iscrizione

Registro generale n. 6508

Registro particolare n. 881

Presentazione n. 32 del 06/08/2010

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 28/07/2010
Notaio SCROCCO ORFINA
Sede LUCERA (FG)

Numero di repertorio 51559/23558
Codice fiscale SCR RFN 54A58 A150 J

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Capitale € 750.000,00 Tasso interesse annuo 3,459% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 1.500.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	E716 - LUCERA (FG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 30	Particella	92	Subalterno -
Sezione urbana	- Foglio 30	Particella	490	Subalterno -
Natura	D1 - OIFICI	Consistenza	-	
Indirizzo	VIALE ORAZIO			N. civico -
Piano	T			

Immobile n. 2

Comune	E716 - LUCERA (FG)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	30 Particella	92	Subalterno	-
Natura	EU - ENTE URBANO		Consistenza	1 ettari 31 are 30 centiare



Ispezione telematica

n. T1 178132 del 07/02/2023

Inizio ispezione 07/02/2023 10:54:52

Richiedente GRSGNN per conto di
LBNMTM63R01D6430

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 6508

Registro particolare n. 881

Presentazione n. 32 del 06/08/2010

Indirizzo	VIALE ORAZIO	N. civico	-
Immobile n.	3		
Comune	E716 - LUCERA (FG)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	30 Particella	490	Subalterno -
Natura	EU - ENTE URBANO		Consistenza 12 are 10 centiare
Indirizzo	VIALE ORAZIO	N. civico	-

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Sede SIENA (SI)
Codice fiscale 00884060526 Domicilio ipotecario eletto LUCERA - PIAZZA
MATTEOTTI 1
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale COOPERATIVA SVEVO - LUCERA
Sede LUCERA (FG)
Codice fiscale 00130360712
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI 15 (QUINDICI) MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI COMPRENSIVE DI CAPITALE E DI INTERESSI, DA PAGARSI L'ULTIMO GIORNO DEL MESE DI OGNI ANNO. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO AVRA' LUOGO DAL PRIMO GIORNO DEL MESE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALLA DATA IN CUI LA SOMMA MUTUATA SARA' RESA DISPONIBILE A FAVORE DELLA PARTE MUTUATARIA. DALLA DATA NELLA QUALE SARA' RESA DISPONIBILE LA SOMMA MUTUATA, SECONDO LE PATTUZIONI CONTRATTUALI DI CUI ALL'ARTICOLO 3 DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE, DECORRERANNO SULLA SOMMA STESSA INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, NELLA MISURA PREVISTA AL PRIMO COMMA DELL'ARTICOLO 2 DEL CONTRATTO, FINO ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CORSO O FINO ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CORSO ALLA DATA DEL 90 GIORNO DALLA STIPULA DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO. LA PARTE MUTUATARIA RESTA OBBLIGATA AL PAGAMENTO DEI PREDETTI INTERESSI ALLA DATA



**Ispezione telematica**

n. T1 178132 del 07/02/2023

Inizio ispezione 07/02/2023 10:54:52

Tassa versata € 3,60

Richiedente GRSGNN per conto di
LBNMTM63R01D643O**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 6508

Registro particolare n. 881

Presentazione n. 32 del 06/08/2010

CORRISPONDENTE A QUELLA DI FINE DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO. LE PARTI CONTRAENTI CONVENGONO DI APPLICARE AL CONTRATTO DI MUTUO UN TASSO DI INTERESSE DEL 3,459% (TRE VIRGOLA QUATTROCENTOCINQUANTANOVE PER CENTO) NOMINALE ANNUO PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, SALVO DIVERSO INTERESSE. LE RATE RELATIVE AL PERIODO DI AMMORTAMENTO, SONO SOGGETTE A VARIABILITA' PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO E LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI ASSUMERE OGNI MAGGIORE ONERE RELATIVO PER EFFETTO DELL'ADEGUAMENTO CHE LA BANCA MUTUANTE E' AUTORIZZATA AD EFFETTUARE, SENZA OBBLIGO DI PREAVVISO, DELL'INTERESSE CHE SARA' DETERMINATO, A PARTIRE DALLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO, AGGIUNGENDO AD UNA COMPONENTE FISSA DI 3,00 PUNTI ANNUI UNA COMPONENTE VARIABILE RISULTANTE DAI SEGUENTI VALORI, PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO FINANZIARIO EQUIPOLLENTE, E CONSEGUENTEMENTE INDICIZZATO ALLE VARIAZIONI DEGLI STESSI COME DI SEGUITO DETERMINATO: EURIBOR 1 MESE TASSO 360, RILEVATO IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI MESE PER LA RATA SCADENTE L'ULTIMO GIORNO DEL MESE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO. QUALORA I DATI CONCERNENTI IL TASSO EURIBOR NON VENISSERO COME SOPRA PUBBLICATI NEL GIORNO DI RILEVAZIONE PREVISTO, SARA' PRESO A BASE CON LE STESSA MODALITA' IL VALORE DELL'EUR LIBOR A 1 MESE RILEVATO DAI DATI PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO EQUIPOLLENTE O DALLA PAGINA REUTERS-LIBOR1 PUBBLICATA A CURA DELLA BRITISH BANKERS ASSOCIATION. IL TASSO NOMINALE ANNUO DEL FINANZIAMENTO VERRA' A RISULTARE, PER TUTTA LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO, PATTUITA IN ANNI 15, IN MISURA CORRISPONDENTE A QUELLA DERIVANTE DALLE COMPONENTI INDICATE E VARIERA' TEMPO PER TEMPO IN FUNZIONE DEL SOPRACITATO PARAMETRO. GLI INTERESSI SIA NEL PERIODO DEL PREAMMORTAMENTO CHE IN QUELLO DI AMMORTAMENTO SARANNO CALCOLATI SECONDO L'ANNO CIVILE. IL MANCATO PUNTUALE ED INTEGRALE PAGAMENTO DELLE RATE CONVENUTE E DI OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA ALLE SCADENZE INDICATE, OLTRE A PRODURRE DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA LA MATURAZIONE DEGLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA DI 0,381 (ZERO VIRGOLA TRECENTOTTANTUNO) PUNTI IN PIU' DEL TASSO CONTRATTUALMENTE CONVENUTO SULLE SINGOLE RATE, DARA' ALTRESI' ALLA BANCA STESSA LA FACOLTA' DI DICHIARARE LA PARTE MUTUATARIA IMMEDIATAMENTE DECADUTA DAL BENEFICIO DEL TERMINE PER LE RATE NON SCADUTE E QUINDI IL DIRITTO DI ESIGERE IL PAGAMENTO DI TUTTO IL SUO CREDITO SENZA NECESSITA' PER LA MEDESIMA DI PROVVEDERE ALLA COSTITUZIONE IN MORA, NONCHE' IL DIRITTO DI AGIRE IN QUALSIASI SEDE PER OTTENERE IL PAGAMENTO DEL PROPRIO CREDITO. SU TALI INTERESSI NON E' AMMESSA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE INOLTRE ATTO CHE, NELL'ATTUALITA', I VALORI DEI PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE PRESI IN CONSIDERAZIONE NEL PRESENTE CONTRATTO RILEVATI IL 24 GIUGNO 2010 SONO I SEGUENTI: EURIBOR 1 MESE TASSO 360: 0,459 (ZERO VIRGOLA QUATTROCENTOCINQUANTANOVE). AI SENSI DELL'ARTICOLO 39 3 COMMA DEL D.LGS 1.9.1993 N. 385 LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA MUTUANTE AL MOMENTO DEL RECUPERO FORZOSO DEL PROPRIO CREDITO OLTRE CHE PER GLI ACCESSORI SUDDETTI, PER GLI INTERESSI COME SOPRA REGOLATI A TASSO VARIABILE E QUINDI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE, IN APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG), OVVERO IL COSTO TOTALE DELL'OPERAZIONE A SUO CARICO, ESPRESSO IN PERCENTUALE ANNUA DEL FINANZIAMENTO, E' DEL 3,55% (TRE VIRGOLA CINQUANTACINQUE PER CENTO). PER TUTTI GLI EFFETTI DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE E COSI' ANCHE AGLI EFFETTI DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE E DELLE TRASCRIZIONI LA BANCA ELEGGE DOMICILIO IN LUCERA PRESSO LA SEDE DELLA FILIALE DI PIAZZA MATTEOTTI, CIVICO 1, E LA PARTE MUTUATARIA IN

Ispezione telematica

n. T1 178132 del 07/02/2023

Inizio ispezione 07/02/2023 10:54:52

Tassa versata € 3,60

Richiedente GRSGNN per conto di
LBNMTM63R01D6430

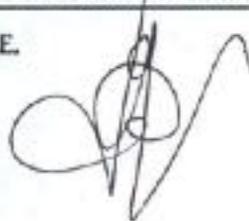
Nota di iscrizione

Registro generale n. 6508

Registro particolare n. 881

Presentazione n. 32 del 06/08/2010

LUCERA AL VIALE ORAZIO S.N., PRESSO LA SEDE SOCIALE.







Ufficio del Giudice di Pace di Lucera

Via Magellano snc – Tel. 0881 52 26 98 – Fax 0881 54 21 99

71036 L U C E R A (Fg)

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA STRAGIUDIZIALE

R.G. 123/2023

L'anno 2023 il giorno 14 del mese di febbraio avanti al sottoscritto cancelliere è comparso il commercialista Giuseppe Testa n. il 06/05/1954 Torremaggiore ivi res. Via Madre Teresa di Calcutta, identificato a mezzo di carta di identità n. AV3557276 rilasciata il 22/6/2015 dal Comune di Torremaggiore.

che chiede di asseverare una perizia.

Il cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il consulente al giuramento, che egli presta ripetendo la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Del che viene redatto il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONSULENTE




IL CANCELLIERE
Barbara RINALDI
