

TRIBUNALE DI FOGGIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: SIENA NPL 2018 S.R.L. C/
[REDACTED] - AL R.G.E. N°72/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FASCICOLETTO n° 1

LOTTO N° 1

BENI COMPONENTI IL LOTTO:

- A) Locale uso residenziale in Lesina (FG) alla via Boccaccio, n°8 –
Piano secondo composto da 5 vani ed accessori.
Identificato al catasto fabbricati sul fg. 37 p.lla 1146 sub.5.
Intera proprietà 1/1

Il C. T. U.
(ing. Vincenzo Moffa)



Pag.1



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



“FASCIOLETTO DEL LOTTO n° 1

1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO.

Il bene che costituisce il lotto in argomento è il seguente:

A) Appartamento al secondo piano alla Via Boccaccio n°8 in Lesina (FG).

Esso è identificato catastalmente al foglio n°37 p.lla 1146 sub. 5 del Catasto Fabbricati. L'intestatario dell'immobile [REDACTED], in regime di separazione dei beni (vedi pag.115 – Allegato “A”).

Lo stabile è situato nella zona “B” del Comune di Lesina a pochi passi dalla cittadina.

L'appartamento è inserito in un edificio condominiale di tre piani fuori terra in Via Boccaccio n° 8.

Esso è composto da 5 vani ed accessori.

Per una visione più esaustiva della distribuzione interna all'alloggio vedi planimetria a pag.74 dell'Allegato “A”.

L'altezza utile interna è di mt. 2,71;

Complessivamente le finiture dell'immobile sono buone ed il suo stato di conservazione è buono. Come si è detto precedentemente l'alloggio è ubicato nella zona edificata di Lesina a pochi passi dalla zona di ritrovo cittadino.

Sono presenti tutti i servizi e la zona è perfettamente urbanizzata.

L'appartamento è vicino a tutti i più importanti punti di interesse del paese.

Gli impianti elettrico e di riscaldamento non sono muniti di attestazione di conformità al D.M. 37/08 da parte di un'impresa artigiana specializzata. I presumibili costi di adeguamento con il rilascio delle certificazioni predette ammontano in totale ad € 5.000,00,00.

L'immobile è catastalmente conforme.

Pag.2



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



2) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO COME "A".

Il lotto in argomento è costituito da un unico bene descritto come segue:

A) Trattasi di un appartamento residenziale ubicato alla Via Boccaccio n° 8 Piano 2° in Lesina (FG).

Esso è identificato catastalmente al foglio 37 p.lla 1146 sub 5 del Catasto Fabbricati. L' intestatario dell'immobile [REDACTED]

L'immobile è nella titolarità di [REDACTED] in seguito ad atto di donazione accettata del [REDACTED] Repertorio n° [REDACTED] - Notaio Renato Di Biase. Sede di Torremaggiore (FG) trascritto il [REDACTED] da [REDACTED]

[REDACTED] Dalla planimetria catastale riportata a pag. dell'Allegato "A" si evince che l'immobile, identificato dal fg. 37 particella 1146, sub 5, è ubicato in Via Boccaccio n° 8, P. 2, Lesina (FG).

Lo stabile condominiale in cui è ubicato l'appartamento è situato nel Comune di Lesina (FG) a pochi passi dal centro della cittadina. La sua condizione catastale è documentata dalla piantina riportata a pag.6 dell'Allegato "A" mentre la condizione attuale dell'immobile risulta dal rilievo planimetrico riportato alla pag. 74 dello stesso allegato.

Il fabbricato ha una vetustà di 40 anni.

Regolarità urbanistica: dalla certificazione comunale, riportata a pag.41 dell'Allegato "A", risulta che l'immobile è stato costruito con il seguente titolo edilizio: n°35/5/2003 del 10/04/2003 rilasciata dal direttore dell'U.T.C..

Trattasi di un appartamento residenziale, con altezza interna di mt.2,71, una superficie netta di mq.102,04 e lorda di mq.135,00,

Pag.3



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



costituito da un ampio soggiorno con balcone che affaccia verso Via Boccaccio, da una camera da letto con balcone verso Via Ugo Foscolo e una cameretta senza luce, servizi igienici e ripostiglio.

Esso è attualmente utilizzato per uso personale.

Le strutture sono in muratura di tufo.

L'immobile è parte di un plesso condominiale più ampio che costituisce un edificio tipico delle costruzioni delle zone edificate di completamento.

Le coibentazioni sono date dallo spessore dei muri portanti.

I serramenti sono alluminio a taglio termico.

I pavimenti sono in ceramica commerciale.

I rivestimenti esistenti sono in ceramica.

Le pitturazioni sono in ducotone semplice.

I sanitari sono di tipo economico.

L'impianto elettrico è ridotto all'essenziale ed è funzionale dell'appartamento residenziale.

L'impianto sanitario è ridotto all'essenziale così come l'impianto di riscaldamento.

Gli impianti elettrico e di riscaldamento non sono muniti di attestazione di conformità al D.M. 37/08 da parte di un'impresa artigiana specializzata. I presumibili costi di adeguamento con il rilascio delle certificazioni predette ammontano in totale ad € 5.000,00.

Complessivamente le finiture dell'immobile sono buone e lo stato di conservazione dell'alloggio è buono. Come si è detto precedentemente esso è ubicato al centro di Lesina a pochi passi dalla zona commerciale e dai punti di ritrovo cittadino.

L'immobile è conforme catastalmente.

Pag.4



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Sono presenti tutti i servizi e la zona è perfettamente urbanizzata.

• Bene indiviso:	si
• Presenza di opere abusive:	no-sanate
• Destinazione urbanistica:	residenziale
• Regolarità catastale:	si

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dallo scrivente ed è riportata a pag.100 dell'Allegato "A".

Pag.5



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



3) STIMA DEL BENE IDENTIFICATO COME “A”

Appartamento residenziale alla Via Boccaccio n°8 piano 2° in Lesina (FG).

Trattasi di un alloggio per civile abitazione composto da 5 vani ed accessori.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

- Superficie lorda residenziale: mq 113,00
- Superficie netta residenziale: mq 112,04
- Balconi: mq 13,76

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto “2” e nella risposta 3/A del paragrafo n°5 della relazione peritale a cui si rinvia.

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo in base al parametro tecnico dei metri quadri di superficie lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.75 dell'Allegato “A”.

Procediamo alla valutazione dell'immobile individuando il valore parametrico per le singole unità che lo compongono, come segue:

Il valore dell'immobile viene determinato sulla base del costo parametrico di mercato per fabbricati simili del Comune di Lesina e nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima. Da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari della zona, presso mediatori ed operatori economici di beni simili, presso studi notarili e banche autorizzate al credito fondiario, si è avuto modo di riscontrare quanto segue: i valori ordinari più attendibili sono quelli forniti dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate che per la zona “B” (centro edificato) dell'abitato di Lesina nel periodo più recente, coincide con il primo semestre del 2021, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 700 vedi pag.73 dell'Allegato “A”.

Pag.6



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Fra le caratteristiche estrinseche della zona si deve tener conto in particolare delle seguenti:

- Vicinanza al centro;
- Presenza di tutti i servizi;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: buona;
 - Panoramicità: buona;
 - Orientamento delle facciate principali: buona;
 - Luminosità: buona;
 - Livello delle finiture: discreta;
 - Età del fabbricato: 40 anni;
 - Caratteristiche degli impianti esistenti: sufficienti;
 - Caratteristiche delle strutture portanti: non antisismiche;

Alla luce di quanto sopra si individuano i seguenti coefficienti correttivi:

- Caratteristiche estrinseche: + 10%
- Caratteristiche intrinseche: + 5 %

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 700 + 15 \% = 700 \times 1,15 = \text{€/mq } 805,00$$

Quindi il valore dell'immobile esecutato viene stimato come segue:

Superficie residenziale lorda	mq 113,00 x €/mq 805,00=	€ 90.965,00
Superficie balcone	mq 13,76 x €/mq x0.30=	€ 3.335,42
Totale		€ 94.300,42
		in c.t. 95.000,00

Il valore dell'appartamento esecutato viene stimato in € 95.000,00



➤ Stato di possesso del lotto:

L'immobile è in possesso [redacted] ed è abitato dal medesimo occasionalmente.

➤ Vincoli, oneri giuridici e formalità:

Il proprietario dell'immobile esecutato è sposato in regime di separazione dei beni come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio riportato a pag.115 dell'Allegato "A".

➤ Presenza di rifiuti speciali o tossici:

Non ci sono rifiuti speciali o tossici

➤ Valutazione del lotto

Il più probabile valore di mercato del lotto n°1 in c.t. è di € 95.000,00.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente fascicoletto n°1 la relazione di perizia ed i relativi allegati "A" e "B".

A margine del presente fascicoletto, per facilità di lettura e di individuazione del lotto, sono riportati l'estratto di mappa, l'ortofoto la planimetria e le foto n°2-8-9-10-16-28 che sono le più significative. Per gli elaborati non riportati fare riferimento agli Allegati "A" e "B" della relazione peritale.

Torremaggiore, li 13/12/2022

Il C.T.U.
(ing. Vincenzo Moffa)



Pag.8



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)

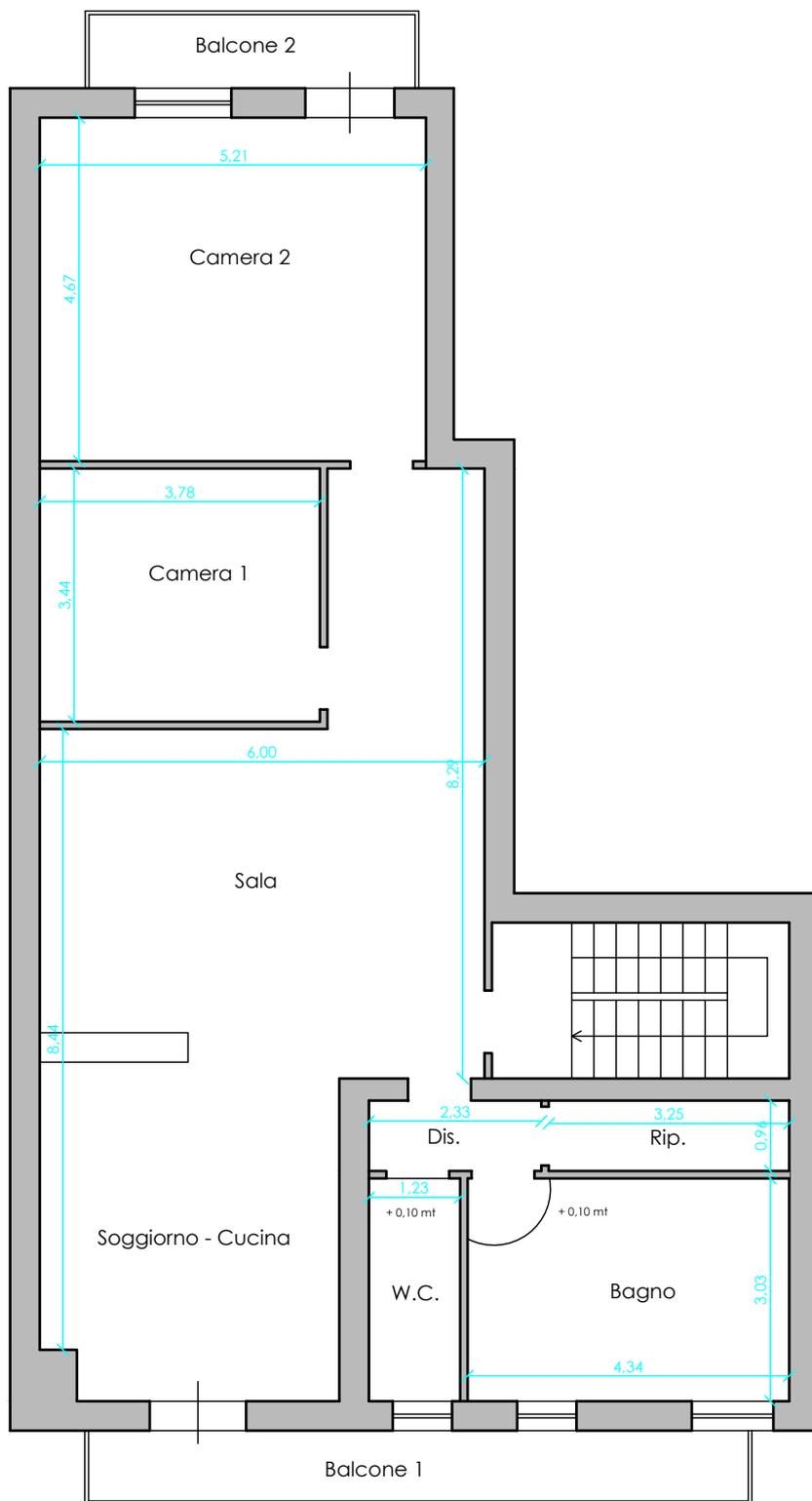




Pianta piano terra - scala 1:100 -

Immobile via Boccaccio

H= 2,71 mt



Via Boccaccio





Foto n°2



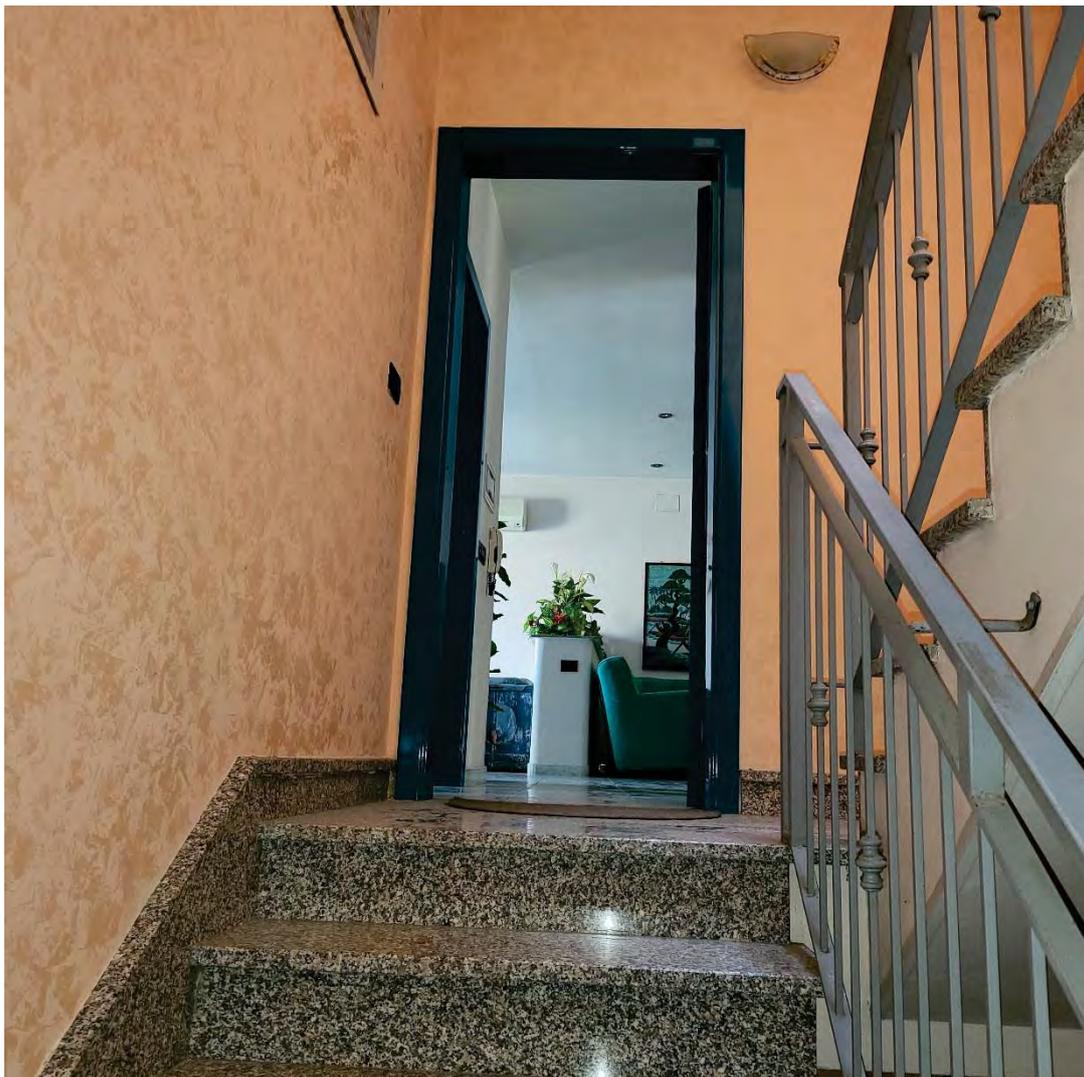


Foto n°8





Foto n°9





Foto n°10





Foto n°16





Foto n°28

