

TRIBUNALE DI FOGGIA

**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: SISTEMIA S.P.A. C/
- Al R.G.E. 82/2021/EI.**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FASCICOLETTO n° 1

LOTTO N° 1

BENI COMPONENTI IL LOTTO:

A) Appartamento ad uso uffici in Foggia alla Via Manfredonia n° 18
composto da 3 vani ed accessori.

Identificato al catasto urbano sul fg. 77 p.lla 636 sub. 17

B) Box auto al piano interrato in Foggia alla Via Manfredonia n° 18.

Identificato al catasto urbano al fg. 77, part. 636, sub.38.

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



Pag.1



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



“FASCIOLETTA DEL LOTTO n° 1

1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO.

I beni che costituiscono il lotto in argomento sono i seguenti:

A) Appartamento per uso uffici al secondo piano di una palazzina condominiale alla Via Manfredonia n°18 in Foggia (FG).

Esso è identificato catastalmente al foglio n°77 p.lla 636 sub. 17 del Catasto Fabbricati. L'intestatario dell'immobile è

in regime di

comunione dei beni.

Dalla planimetria catastale riportata a pag.12 dell'Allegato “A” si evince che l'immobile condominiale, identificato dalla particella 636 sub.17, è ubicato alla Via Manfredonia n° 18 in Foggia.

Lo stabile è situato nella periferia del Comune di Foggia nella strada che porta a Manfredonia.

La sua condizione catastale è documentata dalla piantina riportata a pag.12 dell'Allegato “A” mentre la condizione attuale dell'alloggio risulta dal rilievo planimetrico riportato alla pag.94 dello stesso allegato.

B) Trattasi di un box auto al piano interrato di una palazzina condominiale alla Via Manfredonia n°18 in Foggia (FG).

Esso è identificato catastalmente al foglio n°77 p.lla 636 sub. 38 del Catasto Fabbricati. L'intestatario dell'immobile è

in regime di

comunione dei beni.

Dalla planimetria catastale riportata a pag.20 dell'Allegato “A” si evince che l'immobile condominiale, identificato dalla particella 636 sub.38, è ubicato alla Via Manfredonia n° 18 in Foggia.

Pag.2



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Lo stabile è situato nella periferia del Comune di Foggia nella strada che porta a Manfredonia.

La sua condizione catastale è documentata dalla piantina riportata a pag.20 dell'Allegato "A" mentre la condizione attuale dell'alloggio risulta dal rilievo planimetrico riportato alla pag.96 dello stesso allegato.

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

Il lotto in argomento è costituito dai beni "A" e "B" descritti come segue:

A) Trattasi di un appartamento per uso uffici al terzo piano di una palazzina condominiale alla Via Manfredonia n°18 in Foggia (FG).

Esso è identificato catastalmente al foglio n°77 p.lla 636 sub. 17 del Catasto Fabbricati. L'intestatario dell'immobile è

, in regime di comunione dei beni.

Provenienza: atto pubblico per Notaio Di Bitonto Francesco di Lucera (FG) del 18/07/2006 – Rep. n°60198 del 07/08/2006– Compravendita n°12991.1/2006, precedente intestatario: Russo Vito S.a.s. del Geom. Russo Pietro e.c con sede in Foggia (vedi visura storica a pag.5 dell'Allegato "A" e certificazione notarile a pag.21 dello stesso allegato).

Dalle planimetrie riportate a pag.94-96 dell'Allegato "A" si individua l'immobile esecutato. Esso è catastalmente identificato dalla particella 636 sub.17, sub.38 ed è ubicato alla Via Manfredonia n° 18 in Foggia.

Lo stabile è situato nella periferia del Comune di Foggia nella strada che porta a Manfredonia.

La sua condizione catastale è documentata dalla piantine riportate a pag.12-20 dell'Allegato "A" mentre la condizione attuale dell'alloggio risulta dal rilievo planimetrico riportato alle pag.94-96 dello stesso allegato.

Pag.3



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



Da tali attestazioni documentali e dalla documentazione urbanistica riportata a pag.98 dell'Allegato "A" possiamo dedurre che il fabbricato ha una vetustà di oltre 28 anni.

Regolarità urbanistica:

Si evince dalla documentazione urbanistica reperita al Comune di Foggia e riportata da pag.98 a pag.109 dell'Allegato "A".

L'appartamento è inserito in un edificio condominiale di due piani fuori terra ed un piano interrato.

Le facciate esterne seppure improntate alla semplicità architettonica danno al fabbricato un aspetto stilizzato tipico degli immobili delle zone di espansione. Il fabbricato si compone di due scale condominiali. Il nostro appartamento è accessibile scala "A". La pavimentazione dell'androne d'ingresso ed il rivestimento della scalinata sono in materiali di pregio.

L'ingresso all'alloggio esecutato si trova al pianerottolo del secondo piano. Da esso si accede ad un ampio locale dotato di angolo cucina.

Questo ambiente è dotato di una porta verso il balcone esterno che prospetta su via Manfredonia e di un'altra che lo collega con un disimpegno verso due camere ed il bagno.

Per una visione più esauritiva della distribuzione interna all'alloggio vedi la planimetria a pag.94 dell'Allegato "A".

L'altezza utile interna è di mt. 3,00.

Le strutture verticali dell'edificio sono in cemento armato, quelle orizzontali in solaio tipo celersap con travi in c.a.

Le coibentazioni sono affidate allo spessore della muratura portante perimetrale ed alla sua cassa vuota.

Le finestre sono in legno con tapparelle in P.V.C.

I pavimenti sono in ceramica di tipo ordinario ed i rivestimenti delle pareti dei bagni e delle cucine in ceramica commerciale. Le pitturazioni sono in ducotone lavabile e le volte sono attintate di colore bianco con



presenza di controsoffittatura in alcune stanze. I sanitari sono di tipo usuale in vetrochina di colore bianco, con lavabo, bidet, w.c. e doccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante.

L'impianto idrico-sanitario ha la rete condominiale.

Quello di riscaldamento ha corpi riscaldanti in acciaio. Esistono gli impianti citofonico e telefonico.

Complessivamente le finiture dell'immobile sono buone ed il suo stato di conservazione è buono. Come si è detto precedentemente l'alloggio è ubicato alla periferia di Foggia a poca distanza dalla circonvallazione.

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

B) Trattasi di un box auto al piano interrato di una palazzina condominiale alla Via Manfredonia n°18 in Foggia (FG).

Esso è identificato catastalmente al foglio n°77 p.lla 636 sub. 38 del Catasto Fabbricati. L'intestatario dell'immobile è

, in regime di comunione dei beni.

Provenienza: atto pubblico per Notaio Di Bitonto Francesco di Lucera (FG) del 18/07/2006 – Rep. n°60198 del 07/08/2006– Compravendita n°12991.1/2006, precedente intestatario: Russo Vito S.a.s. del Geom. Russo Pietro e.c con sede in Foggia (vedi visura storica a pag. dell'Allegato "A" e certificazione notarile a pag.21 dello stesso allegato).

Dalla visura catastale riportata a pag.5 dell'Allegato "A" si evince che l'immobile condominiale, identificato dalla particella 636 sub.17, è ubicato alla Via Manfredonia n° 18 in Foggia.

Lo stabile è situato nella periferia del Comune di Foggia nella strada che porta a Manfredonia.

La sua condizione catastale è documentata dalle piantine riportate a pag.12-20 dell'Allegato "A" mentre la condizione attuale dell'alloggio risulta dal rilievo planimetrico riportato alle pag.94-96 dello stesso allegato.

Pag.5



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Da tali attestazioni documentali e dalla documentazione urbanistica riportata a pag.98 dell'Allegato "A" possiamo dedurre che il fabbricato ha una vetustà di oltre 28 anni.

Regolarità urbanistica:

Si evince dalla documentazione urbanistica reperita al Comune di Foggia e riportata da pag.98 a pag.109 dell'Allegato "A".

Il box è inserito in un edificio condominiale di due piani fuori terra ed un piano interrato.

L'edificio è stato ampiamente descritto al precedente punto "A".

Gli impianti elettrico e di riscaldamento dell'appartamento 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 € 1.000,00.

Complessivamente le finiture dell'immobile sono buone e lo stato di conservazione dell'alloggio è buona. Come si è detto precedentemente esso è ubicato alla periferia di Foggia a pochi minuti in auto dalla circonvallazione della città e dal casello autostradale.

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

• Bene indiviso:	si
• Presenza di opere abusive:	no
• Destinazione urbanistica:	Zona artigianale
• Regolarità catastale:	Si

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dallo scrivente ed è riportata a pag.111 dell'Allegato "A".



3) STIMA DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO

A) Appartamento per uffici in Via Manfredonia n° 18 a Foggia.

Trattasi di un immobile per uffici composto da 3 vani ed accessori-

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

- Superficie lorda: mq 85,40
- Superficie netta: mq 73,69
- Balconi: mq (5,84+6,10)= 11,94 mq

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2/A" 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. 95 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 Foggia 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 "C" (zona di espansione) dell'abitato di Foggia nel periodo più recente, coincide con il 2° semestre del 2022, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 1000 vedi pag.93/5 dell'Allegato "A".

Pag.7



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 alla circonvallazione;
- Presenza di tutti i servizi;
- Possibilità di raggiungere il centro con pochi minuti di automobile;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Orientamento delle facciate principali: ottima;
 - Luminosità: ottima;
 - Livello delle finiture: buona;
 - Età del fabbricato: 28 anni;
 - Caratteristiche degli impianti esistenti: buone;
 - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$1000,00 \text{ €/mq} + 20 \% = 1000,00 \times 1,20 = 1.200,00 \text{ €/mq.}$$

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

Superficie residenziale lorda mq	85,40	x €/mq	1.200,00	=	€ 102.480,00
Superficie balcone	mq 11,94	x 1/3 x €/mq	1.200,00	=	€ 4.776,00
Totale					€ 107.256,00

Il valore dell'appartamento esecutato viene stimato in € 107.256,00



B) Box auto in Via Manfredonia n° 18 a Foggia.

Trattasi di un box auto a piano interrato.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 30,60
- Superficie netta : mq 26,60

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2/B" e nella risposta 3-B 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. 97 dell'Allegato "A".

Procediamo alla valutazione dell'immobile considerandolo il valore parametrico pari ad €/mq 800,00 tanto in base alla tabella OMI riportata a pag.93/5 dell'Allegato "A".

Avremo:

Superficie box: mq. 30,60 x €/mq 800= € 24.480,00.

Il valore del box esecutato viene stimato in € 24.480,00 .

Valore totale del lotto esecutato

Appartamento per uffici € 107.256,00

Box auto € 24.480,00

Totale € 131.736,00 in c.t. € 132.000,00

Pag.9



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



➤ Stato di possesso del lotto:

Gli immobili del lotto sono in possesso di _____ che lo tiene in stato di abbandono. In sede di C.T.U. è stato preso in gestione dal Custode Giudiziario nominato dal Giudice.

➤ Vincoli, oneri giuridici e formalità:

La proprietaria dell'immobile esecutato è sposata in regime di comunione dei beni come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio riportato a pag.110 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 € 132.000,00.

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'ortofoto, l'estratto di mappa, le planimetrie e le foto n°1-2-19-23-27-35-41-42 che sono le più significative. Per gli elaborati non riportati fare riferimento agli Allegati "A" e "B" della relazione peritale.

Torremaggiore, li 15/06/2023

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



Pag.10



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)

