



TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE: DOTT.SSA VALENTINA PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 3/2017 R.G.Es.

PROMOSSA DA



CONTRO



RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO





INCARICO

Il sottoscritto Ing. Giacomo Lombardi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia con n. 3055 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia con n. 314, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Patti, datata 03/06/2019, è stato nominato Esperto nella causa civile in oggetto. All'udienza del 12/09/2019, previo giuramento di rito, lo scrivente riceveva l'incarico di espletare sugli immobili pignorati le indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c.

PREMESSA

Lotto Unico: beni oggetto di pignoramento:

- appartamento sito in Apricena (FG) – via Aldo Moro n. 134, piano primo, foglio 39 particella 5066 subalterno 28;
- locale ad uso autorimessa sito in Apricena (FG) – via Aldo Moro n. 134, piano seminterrato, foglio 39 particella 5066 subalterno 31.

TITOLARITA'

In catasto gli immobili risultano così intestati:

- sub. 28 e 31:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/2
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/2





OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 25 novembre 2019 alle ore 15:30 il sottoscritto CTU Ing. Giacomo Lombardi, coadiuvato dall'Ing. [REDACTED], si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento, in Apricena, via Aldo Moro n. 134.

Nel sopralluogo erano presenti i Dott.ri [REDACTED] e [REDACTED] dell'IVG di Foggia, nonché i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con l'Avv. [REDACTED] per la parte debitrice.

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici dell'appartamento e dell'autorimessa, censiti in catasto al Foglio 39 particella 5066 subalterno 28 – 31. Alle ore 16:10 si sono concluse le operazioni peritali previa lettura e firma del verbale di sopralluogo.

In seguito il CTU si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Apricena per reperire i titoli abilitativi del fabbricato, l'Ufficio Demografico per lo stato patrimoniale dei debitori ed infine presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia per ricercare atti di compravendita da utilizzare per la valutazione dell'immobile.

Nella relazione tecnica, il verbale di sopralluogo costituisce l'Allegato n. 1.



Figura n. 1: Orto foto





<p>Nota di trascrizione del 20/06/2003 NN. 6131/5107 LUCERA</p>	<p>Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 03/06/2003 Rep. n. 40497 Notaio: Renato Di Biase In Torremaggiore</p>	<p>Catasto Apricena- Terreni -Fog. 39 Part. 4405</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] Proprietà 422,7/1000</p> <p>CONTRO: -18 soggetti con proprietà 422,7/18000</p>
<p>Nota di trascrizione del 20/06/2003 NN. 6132/5108 LUCERA</p>	<p>Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 03/06/2003 Rep. n. 40497 Notaio: Renato Di Biase In Torremaggiore</p>	<p>Catasto Apricena- Terreni -Fog. 39 Part. 3012</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] Proprietà 1/1</p> <p>CONTRO: -12 soggetti</p>
<p>Nota di iscrizione del 25/06/2004 NN. 6580/883 LUCERA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo Atto del 16/06/2004 Notaio: Pasquale De Candia In Vieste Somma Tot. € 2.000.000,00 Somma cap.le € 1.000.000,00</p>	<p>Catasto Apricena- Terreni -Fog. 39 Part. 3012 -Fog. 23 Part. 313-314 -Fog. 39 Part. 4405</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] Proprietà 1/1</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/1</p>
<p>Nota di iscrizione del 23/06/2006 NN. 6111/910 LUCERA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo Atto del 12/06/2006 Notaio: Pasquale De Candia In Vieste Somma Tot. € 640.000,00 Somma cap.le € 320.000,00</p>	<p>Catasto Apricena- Fabbricati -Fog. 39 Part. 4981 sub.3 (ex. Part. 2203 sub.1) -Fog. 39 Part. 4981 sub.4 (ex. Part. 2203 sub.2)</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] Proprietà 1/1</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/1</p>
<p>Nota di iscrizione del 28/11/2006 NN. 10048/1722 LUCERA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo Atto del 09/11/2006 Notaio: Pasquale De Candia In Vieste Somma Tot. € 1.000.000,00 Somma cap.le € 500.000,00</p>	<p>Catasto Apricena- Fabbricati -Fog. 40 Part. 228 sub.1 -Fog. 40 Part. 228 sub.2</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] Proprietà 1/1</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/1</p>
<p>Domanda di Annotazione del 14/06/2007 NN. 5356/620 LUCERA</p>	<p>RESTRIZIONE DI BENI Atto del 04/05/2007 Notaio: Pasquale De Candia In Vieste</p>	<p>Catasto Apricena- Fabbricati -Fog. 39 Part. 5066 sub. 17 -Fog. 39 Part. 5066 sub. 45 -Fog. 39 Part. 5066 sub. 24 -Fog. 39 Part. 5066 sub. 30 -Fog. 39 Part. 5066 sub. 28 -Fog. 39 Part. 5066 sub. 31</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] Proprietà 1/1</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/1</p>





<p>Nota di trascrizione del 15/06/2007 NN. 5417/3826 LUCERA</p>	<p>Alto tra vivi COMPRAVENDITA Del 28/05/2007 Notaio: Pasquale De Candia In Vieste</p>	<p>Catasto Apricena- Fabbricati -Fog. 39 Part. 5066 sub. 28 -Fog. 39 Part. 5066 sub. 31</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] Proprietà 1/2 [REDACTED] Proprietà 1/2 CONTRO: [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/1</p>
<p>Nota di iscrizione del 15/06/2007 NN. 5418/963 LUCERA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario Atto del 28/05/2007 nn. 36662/17436 Notaio: Pasquale De Candia In Vieste Somma Tot. € 255.000,00 Somma cap.le € 150.000,00</p>	<p>Catasto Apricena- Fabbricati -Fog. 39 Part. 5066 sub. 28 -Fog. 39 Part. 5066 sub. 31</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/1 CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/2 [REDACTED] Proprietà 1/2</p>
<p>Nota di trascrizione del 28/03/2013 NN. 2620/2094 LUCERA</p>	<p>DENUNCIA SUCCESSIONE Atto del 26/02/2013 Den. N.299 vol. 9990</p>	<p>Catasto Apricena- Fabbricati UNITA' NEGOZIALE N.1 -Fog. 39 Part. 3503 sub. 2 -Fog. 39 Part. 3503 sub. 3 -Fog. 39 Part. 3503 sub. 4 -Fog. 39 Part. 3004 sub. 21 -Fog. 39 Part. 3004 sub. 50 UNITA' NEGOZIALE N.4 -Fog. 42 Part.268 Catasto Apricena- Terreni UNITA' NEGOZIALE N.1 -Fog. 58 Part. 1 UNITA' NEGOZIALE N.2 -Fog. 24 Part. 27 -Fog. 25 Part.25 -Fog. 28 Part.36 UNITA' NEGOZIALE N.3 -Fog. 24 Part. 95 -Fog. 34 Part.5 -Fog. 34 Part.88 -Fog. 34 Part. 95 -Fog. 34 Part.102 -Fog. 34 Part.105 UNITA' NEGOZIALE N.4 -Fog. 42 Part.44 UNITA' NEGOZIALE N.5 -Fog. 35 Part. 54 -Fog. 35 Part.57 -Fog. 35 Part.64</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/2 unità n.1) [REDACTED] (Proprietà 1/6 unità n.2) (Proprietà 1/12 unità n.3) (Proprietà 3/30 unità n.4) (Proprietà 1/1 unità n.5) CONTRO: [REDACTED]</p>





<p>Nota di trascrizione del 09/10/2013 NN. 8001/6454 LUCERA</p>	<p>Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 27/09/2013 Notaio: Luca Guglielmino</p>	<p>Catasto Apricena- Fabbricati -Fog. 39 Part. 4775 sub. 3</p>	<p>A FAVORE: ██████████ Proprietà 36/45</p> <p>CONTRO: ██████████ Proprietà 9/45 ██████████ Proprietà 9/45 ██████████ Proprietà 9/45 ██████████ Proprietà 2/45 ██████████ Proprietà 2/45 ██████████ Proprietà 2/45 ██████████ Proprietà 3/45</p>
<p>Nota di trascrizione del 09/10/2013 NN. 8002/6455 LUCERA</p>	<p>Accettazione eredità Atto del 27/09/2013 Notaio: Luca Guglielmino</p>	<p>Catasto Apricena- Fabbricati -Fog. 39 Part. 4775 sub. 3</p>	<p>A FAVORE: ██████████ Proprietà 3/45 ██████████ Proprietà 2/45 ██████████ Proprietà 2/45 ██████████ Proprietà 2/45</p> <p>CONTRO: ██████████ Proprietà 9/45</p>
<p>Nota di trascrizione del 06/11/2013 NN. 8812/7113 LUCERA</p>	<p>Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 09/10/2013 Notaio: Luciano Mattia Follieri</p>	<p>Catasto Apricena- Terreni UNITA' NEGOZIALE N.1 -Fog. 24 Part. 27 -Fog. 25 Part. 25 -Fog.28 Part. 36</p> <p>UNITA' NEGOZIALE N.2 -Fog. 24 Part.95</p> <p>UNITA' NEGOZIALE N.3 -Fog. 42 Part. 44</p> <p>Catasto Apricena- Fabbricati UNITA' NEGOZIALE N.3 -Fog. 42 Part. 268 (ex. Part. 66)</p>	<p>A FAVORE: ██████████ ██████████ ██████████</p> <p>CONTRO: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ (Proprietà 1/18 unità n.1) (Proprietà 1/36 unità n.2) (Proprietà 1/30 unità n.3)</p>





<p>Nota di trascrizione del 29/01/2014 NN. 935/812 LUCERA</p>	<p>Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 30/12/2013 Notaio: Luciano Mattia Follieri</p>	<p>Catasto Apricena- Terreni -Fog. 77 Part. 422 -Fog. 77 Part. 423 -Fog. 77 Part. 424 -Fog. 77 Part. 425 -Fog. 77 Part. 426 Catasto Apricena- Fabbricati -Fog. 77 Part. 426</p>	<p>A FAVORE: ██████████ ██████████ ██████████ CONTRO: ██████████ (Proprietà 1/1)</p>
<p>Nota di trascrizione del 26/10/2015 NN. 7570/6134 LUCERA</p>	<p>Accettazione eredità Atto del 06/10/2015 Notaio: Alessia Placa</p>	<p>Catasto Apricena- Terreni -Fog. 35 Part. 57</p>	<p>A FAVORE: ██████████ Proprietà 1/3 ██████████ Proprietà 1/3 ██████████ Proprietà 1/3 CONTRO: ██████████ Proprietà 1/1</p>
<p>Nota di trascrizione del 26/10/2015 NN. 7571/6135 LUCERA</p>	<p>Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 06/10/2015 Notaio: Alessia Placa</p>	<p>Catasto Apricena- Terreni -Fog. 35 Part. 57</p>	<p>A FAVORE: ██████████ Proprietà 1/1 CONTRO: ██████████ Proprietà 1/3 ██████████ Proprietà 1/3 ██████████ Proprietà 1/3</p>
<p>Nota di trascrizione del 20/01/2017 NN. 578/495 LUCERA</p>	<p>Atto giudiziario del 12/12/2016 rep. 9397 Ufficiale giudiziario del Tribunale di Foggia Verbale di pignoramento immobili</p>	<p>Catasto Apricena- Fabbricati -Fog. 39 Part. 5066 sub. 28 -Fog. 39 Part. 5066 sub. 31</p>	<p>A FAVORE ██████████ ██████████ Proprietà 1/1 CONTRO: ██████████ Proprietà 1/2 ██████████ Proprietà 1/2</p>

Figura n. 2: Tabella ipocatastale

- Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta completa, in quanto ricopre il ventennio precedente la trascrizione del pignoramento.





- Si è rilevata corrispondenza tra i dati catastali degli immobili e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione.
- L'immobile non è gravato da altre procedure esecutive.
- Dall'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori si rileva la seguente annotazione:

UFFICIO DI STATO CIVILE

ESTRATTO RIASSUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Dal registro degli atti di matrimonio dell'anno [REDACTED] risulta che

[REDACTED] nato [REDACTED] (FG)
 atto [REDACTED] (FG)

[REDACTED] nata [REDACTED]
 atto [REDACTED]

HANNO CONTRATTO MATRIMONIO

a APRICENA (FG) il giorno sette del mese di Aprile anno 1997 (millenovecentonovantasette) alle ore zero e zero

ANNOTAZIONI
 - Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Figura n. 3: Stato civile debitori

DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto fabbricati Apricena Foglio 39 part. 5066 sub. 28 Cat. A/3 calasse 3, vani 7	[REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] proprietà per 1/3	dal 28/05/2007 ad oggi
Catasto fabbricati Apricena Foglio 39 part. 5066 sub. 31 Cat. C/6 calasse 2, mq 23	[REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] proprietà per 1/2	dal 28/05/2007 ad oggi

Figura n. 4: dati catastali





IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG):

- Foglio 39 particella 5066 subalterno 28;
- Foglio 39 particella 5066 subalterno 31.

L'accesso al fabbricato è localizzato al civico 134 di via Aldo Moro. Tramite la scalinata condominiale e mediante ascensore è possibile accedere all'appartamento pignorato, posto al piano primo, confinante con altra unità abitativa e con il cortile condominiale.

Il box è situato al piano seminterrato con accesso carraio dal piano terra di via Aldo Moro.



Figura n. 5: Ortofoto



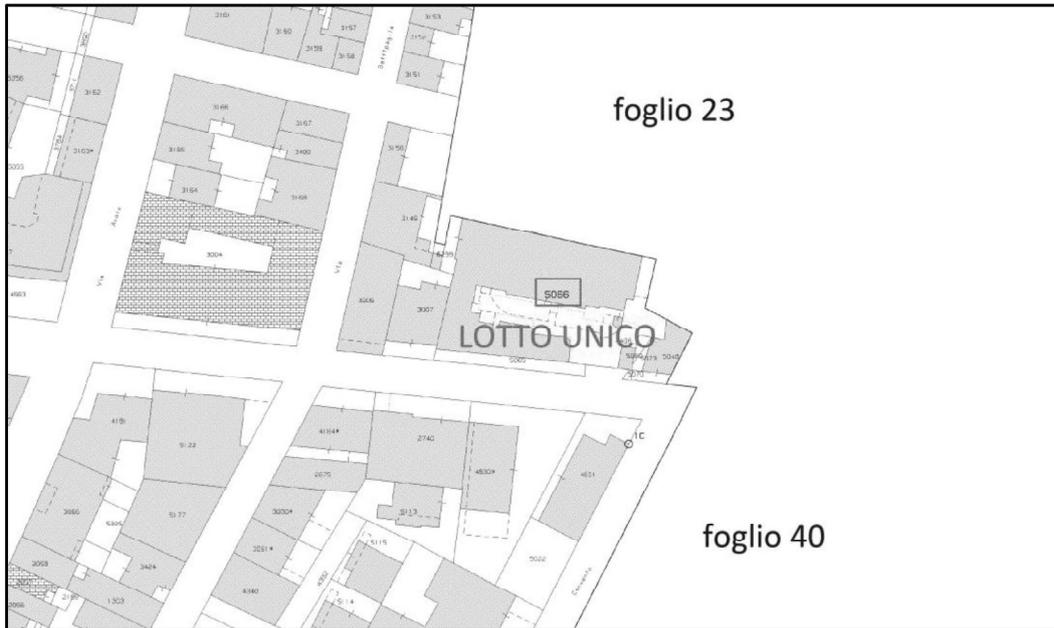


Figura n. 6: Stralcio del foglio di mappa n. 39

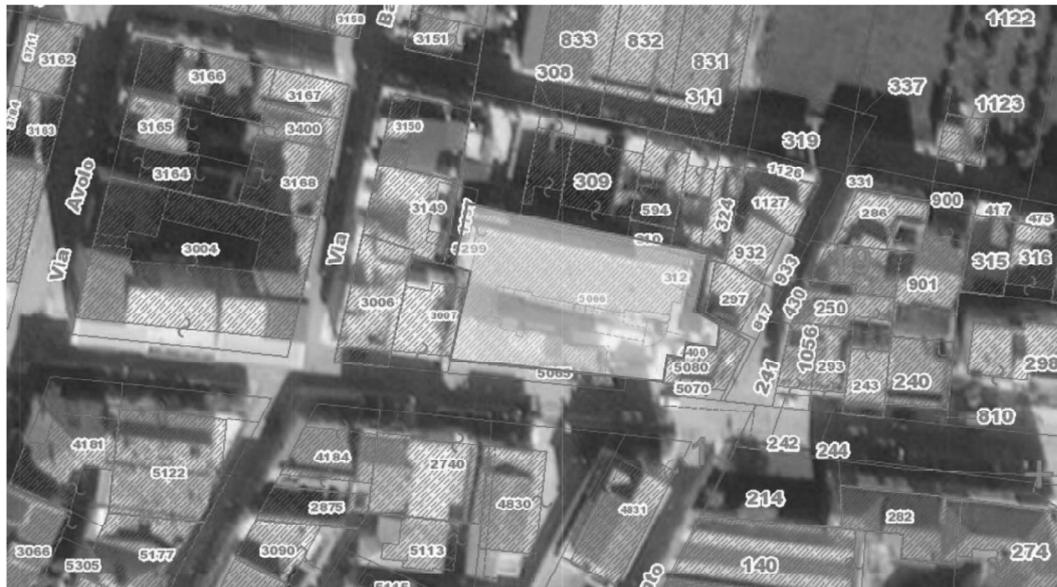


Figura n. 7: Catastale sovrapposto ad ortofoto con particella 5066 evidenziata in giallo





CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE

Struttura portante: travi e pilastri in calcestruzzo armato

Solai: in latero cemento

Copertura: a doppia falda con tegole e sottotetto non praticabile

Pareti esterne: con mattoni pieni a faccia vista

Pareti interne: intonacate al civile

Pavimentazione interna: pavimento in monocottura

Infissi e porte esterne: in legno con vetrocamera all'interno, in alluminio con vetrocamera all'esterno ed avvolgibili in PVC

Porte interne: in legno

Soffitto: piano in latero-cemento intonacato al civile

Bagno: pavimento in monocottura e piastrelle in gres, con lavabo, tazza, bidet e vasca

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allaccio all'AQP, con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia a metano
- impianto fognario collegato alla rete comunale
- impianto TV e citofono
- impianto elettrico (conforme al D.M. n. 37/2008)
- impianto termico di riscaldamento e raffrescamento, tipo autonomo, con impianto a pavimento.

Lo stato di conservazione e manutenzione degli interni e degli esterni è valutato buono.

Per la descrizione degli spazi interni e della superficie netta per vano, è stato prodotto il seguente elaborato grafico:

- Allegato n. 2: Stato di fatto – Pianta piano primo – stato di fatto (scala 1:100)

Per completare la descrizione dell'immobile si allega rilievo fotografico:

- Allegato n. 3: Rilievo fotografico.





CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per una lettura omogenea dei dati sono stati applicati i coefficienti di omogeneizzazione alle superfici lorde, come indicati nell'Allegato n. 2 del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662).

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale
piano primo	130,60 mq	1	130,60 mq
veranda	6,40 mq	0,3	1,90 mq
terrazzo	46,10 mq	0,1	4,6 mq
box	25,90 mq	1	25,90 mq
Superficie convenzionale complessiva			163,00 mq

Figura n. 8: Consistenza Lotto Unico

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- 26/11/2003: Permesso di costruire N. 55 – Esecuzione dei lavori per la realizzazione di un edificio condominiale costituito da interrato ad uso deposito, seminterrato per box area di manovra e rampa ad uso parcheggio, piano terra ad uso locale commerciale, piano rialzato per civili abitazioni, piano primo e secondo per civili abitazioni con coperture a lastrici solari e a tetto, con sottotetti inaccessibili e impraticabili sull'area distinta al foglio 23 particelle 313 e 314 e al foglio 39 particelle 3012 e 4405 posta in Apricena in Viale Aldo Moro;
- 12/01/2004: Comunicazione di inizio lavori di un edificio condominiale a tre piani fuori terra con interrato e seminterrato, nel comune di Apricena su Viale Aldo Moro;





- 06/12/2006: prot. N.19966 – Pratica N. 102 – Attestato di deposito al Genio Civile di Foggia del progetto riguardante lavori di variante in corso d’opera per la realizzazione di un edificio condominiale a tre piani fuori terra con seminterrato ed interrato in Viale Aldo Moro del Comune di Apricena, su suoli di “Rua Valente”;
- 07/12/2006: Permesso di costruire in variante n. 108 – Esecuzione dei lavori per la variante in corso d’opera al permesso di costruire n. 55/03 sull’area distinta in catasto al foglio 23 particelle 313 e 314 e al foglio 39 particelle 3012 e 4405 e su parte di suolo della particella 391 del foglio 39 di proprietà [REDACTED] posta in Apricena in Via Aldo Moro;
- 03/01/2007: Comunicazione di fine lavori di un edificio condominiale a tre piani fuori terra con interrato e seminterrato, nel comune di Apricena su Viale Aldo Moro;
- 07/04/2007: Certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizia armato, inerenti i lavori di realizzazione di un edificio condominiale e residenziale, a tre piani fuori terra con interrato e seminterrato, sito ad Apricena sul Viale Aldo Moro, di proprietà della [REDACTED] Per le fondazioni e le strutture in elevazione è stato impiegato il calcestruzzo Rck 30 N/mm², mentre per le armature l’acciaio FeB44k ad aderenza migliorata controllato in stabilimento del diametro di mm. 8-10-12-14-16;
- 14/11/2007: Pratica edilizia n. 27/02 -Certificato di agibilità per gli interventi di nuova costruzione di un edificio condominiale a tre piani fuori terra, con seminterrato, interrato e copertura a tetto, il cui sottotetto è inaccessibile e impraticabile e in parte a terrazzo. L’immobile è sito in Viale Aldo Moro ed identificato al foglio 39, particella n.5066, con subalterni dal n.1 al n.50.

DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 2 e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 4, ha evidenziato le seguenti difformità.





Diversa distribuzione degli spazi interni nella zona cucina in seguito alla realizzazione di un tramezzo per creare un locale ripostiglio.

Le altre difformità, contrassegnate nell'Allegato n. 4 con cerchio rosso riguardano errate rappresentazioni grafiche.

PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'

Le difformità edilizie e catastali possono essere regolarizzate con una pratica in sanatoria.

Occorre presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena una SCIA in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 37, D.P.R. n. 380/2001, pagando una sanzione di 1.032,00 €.

Successivamente si dovrà provvedere ad un nuovo accatastamento allegando la planimetria corrispondente allo stato di fatto.

Le spese per sanare le difformità comprendono:

- 1.032,00 €: sanzione
- 80,00 €: diritti
- 500,00 €: spese tecniche SCIA
- 600,00 €: accatastamento

In totale 2.212,00 €.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si rileva che per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

Il sottoscritto CTU ha redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) dell'immobile, allegandolo alla presente relazione (Allegato n. 5).

L'immobile appartiene alla classe energetica "D", con un consumo annuo di 87,19 kWh/mq.





DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Criteri e metodologie estimative

Le fasi principali del procedimento di stima per la determinazione del valore di mercato, sono le seguenti:

- 1- Descrizione dell'immobile oggetto di stima;
- 2- analisi del mercato per la rilevazione di atti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e rilevazione di dati immobiliari (prezzo di mercato e superfici commerciali);
- 3- calcolo del valore unitario e determinazione del valore dell'immobile.

1- Descrizione dell'immobile oggetto di stima

Il Comune di Apricena conta 13.328 abitanti e un patrimonio immobiliare di 2.971 edifici, dei quali solo 2.878 utilizzati.

Di questi ultimi, 2.697 sono adibiti a edilizia residenziale, 181 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro.

Riguardo la struttura dei 2.697 edifici adibiti a edilizia residenziale, 1.508 edifici sono stati costruiti in muratura portante, 843 in cemento armato e 346 utilizzando altri materiali, quali acciaio, legno o altro.

Tra gli edifici costruiti a scopo residenziale 450 sono in ottimo stato, 1.602 in buono stato, 560 in uno stato mediocre e 85 in stato pessimo.

Lo strumento urbanistico comunale è regolamentato dal PRG, adottato con Delibera di C.C. n. 232 del 01.08.1989, approvato con prescrizioni con Delibera di G.R. n. 845 del 10.03.1997 ed approvato definitivamente con Delibera di G.R. n. 625 del 22.04.2008.

Inoltre il Recepimento delle Prescrizioni Regionali è stato approvato con Delibera di C.C. n. 29 del 22.07.2008 e successive variazioni.





Il fabbricato in oggetto, all'interno del PRG, ricade in zona "B1", ovvero zona di completamento ad attuazione diretta, figura n. 9, adiacente alla zona "A" centro storico ed alla zona "B2", completamento ad attuazione indiretta.

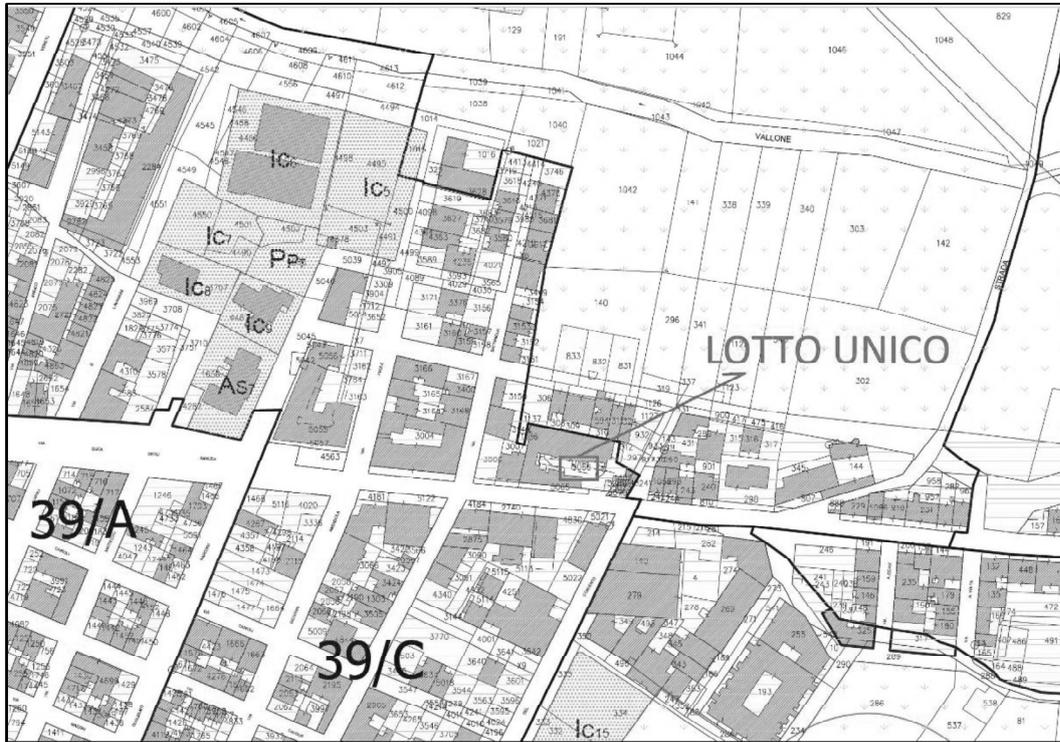


Figura n. 9: Stralcio del PRG e localizzazione del Lotto Unico

Il fabbricato condominiale, in cui è situato il Lotto Unico, ricade nella tipologia edilizia della "casa in linea", con box di pertinenza per ogni appartamento al livello seminterrato.

2- Analisi del mercato per la rilevazione di atti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e rilevazione di dati immobiliari (prezzo di mercato e superfici commerciali)

Il procedimento di stima per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, consiste nella ricerca di atti di compravendita recenti di





unità immobiliari adiacenti ed in condizioni simili all'immobile da stimare, con riferimento all'attualità.

In particolare, presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia sono stati selezionati n. 5 atti di compravendita, relativi ad immobili compravenduti all'interno del mercato immobiliare di Apricena, come descritto in figura n. 10.



Figura n. 10: Localizzazione dei comparabili

Gli atti di compravendita sono stati scelti per la comparazione in quanto le transazioni sono avvenute nel periodo 2015-2019; i prezzi degli immobili sono stati pagati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzati da particolari condizioni di mercato; il parametro tecnico, metro quadrato (mq) della superficie commerciale, possiede il requisito della proporzionalità con il prezzo degli immobili "comparabili" e con il valore dell'immobile da stimare.





3- Calcolo del valore unitario e determinazione del valore dell'immobile

Il valore di mercato dell'immobile viene determinato mediante raffronto (comparazione) con prezzi noti e certi di fabbricati adiacenti al cespite.

Il procedimento di stima utilizzato consente di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dell'immobile, supposto libero da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme edilizio-urbanistiche.

Si procede dapprima con l'identificazione di immobili analoghi/simili a quello da stimare per fattori posizionali, quali vicinanza di servizi pubblici, aree a verde, piazze, scuole e caratteristiche intrinseche.

In seguito presso l'Agenzia delle Entrate/Conservatoria RR.II. di Foggia sono stati reperiti e consultati numerosi atti notarili di compravendita di unità immobiliari simili al bene da stimare, per rilevare i prezzi di vendita, verificatisi in regime di libero mercato e in epoca prossima a quella di riferimento.

Gli atti di compravendita sono stati stipulati nel periodo 2015/2019.

Gli immobili sono descritti nella Tabelle (Figura n. 11).

I prezzi delle transazioni degli immobili "comparabili", riferiti ad epoche diverse dalla data di stima, mediante gli indici di rivalutazione monetaria ISTAT, sono resi omogenei in modo da considerare la variazione delle quotazioni degli immobili e la svalutazione monetaria nei vari periodi, la stipula degli atti e l'attualità della valutazione. In particolare i prezzi rilevati sono stati rivalutati a ottobre 2019, ultimo mese di riferimento degli indici ISTAT.

Si procede con la disamina dei comparabili rilevati.

I comparabili n. 1 – 2 sono fabbricati edificati prima del 1 settembre 1967 e sono in stato manutentivo pessimo, come descritto negli atti di compravendita consultati, infatti il prezzo medio unitario è di 350,00 €/mq.

Il comparabile n. 3 è stato costruito nel 1972 ed appare in stato manutentivo buono; il prezzo unitario 610,00 €/mq.





Comparabili	N. 1	N. 2	N. 3	N. 4	N. 5
Data compravendita	13/03/2019	11/06/2019	11/02/2019	15/11/2017	18/03/2015
Repertorio	174882	1019	59453	8983	164870
Rogante	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile
Comune	Apricena	Apricena	Apricena	Apricena	Apricena
Via	C. Garibaldi 92/A	Pietro Micca 8	G. Matteotti 26	Aldo Moro 120	Aldo Moro snc
Piano	T - 1°	T	T - 1°	4°	1°
Estremi catastali	F 39 P 347 S 18	F 39 P 366 S 25	F 39 P 755 S 14 F 39 P 755 S 17	F 39 P 3004 S 25	F 39 P 5055 S 18 F 39 P 5055 S 34
stato manutentivo	pessimo	pessimo	buono	buono	ottimo
categoria catastale	A/2	A/4	S 14 - A/3 S 17 - C/6	A/3	S 18 - A/3 S 34 - C/6
Anno di costruzione	ante '67	ante '67	1972	ante '67	2005
Superficie (mq)	146,00 mq	40,00 mq	S 14 - 45,00 mq S 17 - 30,00 mq	202,00 mq	S 18 - 126,00 mq S 34 - 28,00 mq
Prezzo complessivo (€)	67.000,00 €	10.000,00 €	45.850,00 €	85.000,00 €	180.000,00 €
Locali accessori	/	/	box	/	box
Prezzo unitario (€/mq)	452,70 €/mq	250,00 €/mq	611,30 €/mq	420,80 €/mq	1.168,80 €/mq
Indici di rivalutazione monetaria ISTAT (ottobre 2019)	0,999	0,997	1,001	1,016	1,025
Prezzo appartamento rivalutato (€) ottobre 2019	66.933,00 €	9.970,00 €	45.895,90 €	86.360,00 €	184.500,00 €
Prezzo unitario (€/mq) rivalutato	452,20 €/mq	249,20 €/mq	611,90 €/mq	427,50 €/mq	1.198,00 €/mq

Figura n. 11: Tabella comparabili

Il comparabile n. 4 è stato edificato ante '67, in buono stato manutentivo, localizzato in periferia, prezzo unitario di 430,00 €/mq.





Il comparabile n. 5 è stato edificato nel 2005 con tecniche costruttive moderne, come il Lotto da stimare e con impianti tecnologici recenti. Il prezzo unitario è risultato di 1.200,00 €/mq, decisamente superiore agli altri fabbricati comparabili. L'analisi del mercato immobiliare di Apricena ha rilevato poco numerose le compravendite di fabbricati costruiti recentemente in quanto negli ultimi anni la crescita edilizia è stata alquanto ridotta.

Si è rilevato, all'opposto, uno scambio più frequente di immobili "datati", spesso in condizione mediocri e quindi da ristrutturare e/o rinnovare.

Determinazione valore di mercato

Sulla base delle considerazioni e delle elaborazioni effettuate in precedenza si può determinare il più probabile valore di mercato dell'appartamento *de quo*, tenendo in debito conto:

per IL FABBRICATO

- Stato Manutentivo e Conservativo (ottimo)
- Qualità Tipologica delle finiture (civili)
- Dotazioni Impianti e Pertinenze Comuni (ottimo)
- Qualità Elementi Comuni (civili)

Per L'UNITÀ IMMOBILIARE

- Livello di Piano (primo)
- Taglio (medio. Si ricorda che il valore unitario diminuisce all'aumentare del taglio/consistenza)
- Stato Conservativo (ottimo)
- Qualità Distributiva Ambienti (normale)
- Dotazione Parcheggi Esclusivi (buona)
- Dotazione Impianti (ottima)





Pertanto, considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, si ritiene congruo il valore unitario di €/mq 1.200,00 che in relazione alla superficie omogeneizzata di mq. 163,00, determina il valore dell'immobile:

163,00 mq x 1.200,00 €/mq = 195.600,00 €.

A questo punto, occorre detrarre i costi per sanare la difformità relativa alla diversa distribuzione interna.

Il valore finale del Lotto Unico è pari a 195.600,00 €- 2.212,00 € (costi sanatoria) = 193.388,00 € arrotondato a 193.400,00 €.

Il valore del Lotto Unico è stimato pari a 193.400,00 €.

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 3/2017 R.G.Es.		
Promossa da	[REDACTED]	
contro	[REDACTED]	
G.E.	Dott.ssa Valentina Patti	
CTU	Ing. Giacomo Lombardi	
LOTTO UNICO		
Dati catastali	appartamento e box	F 39 P 5066 S 28 - Cat. A/3 F 39 P 5066 S 31 - Cat. C/6
Prezzo unitario (€/mq)	1.200,00 €/mq	
Consistenza (mq)	163,00 mq	
Valore immobile (€)	195.600,00 €	
Costi per sanare le difformità	2.212,00 €	
Valore a base d'asta (€)	193.400,00 €	

Figura n. 12: Schema riassuntivo





BIBLIOGRAFIA

- Antonio Iovane e Massimo Curatolo, 2014, La stima degli immobili urbani: casi, vol. 3, Exeo edizioni;
- Antonio Iovane e Massimo Curatolo, 2011, La stima degli immobili urbani: casi, vol. 1, Exeo edizioni;
- Agenzia del Territorio, 2011, Manuale operativo delle stime immobiliari, Franco Angeli, Milano;
- Misseri Salvatore Corrado, 1993, Introduzione alla misura empirica del valore, Quaderno n. 5, Ce.S.E.T. Firenze;
- Milano Giovanni, 1978, Caratteri del giudizio di stima e didattica, Università degli Studi di Bari – Annali della facoltà di Agraria, volume XXX;
- Forte Carlo, 1968, Elementi di Estimo urbano, Etas Kompass, Milano;
- Giuseppe Medici, 1962, Principi di Estimo, Edizioni Agricole, Bologna.

SITOGRAFIA

- <http://italia.indettaglio.it/ita/puglia/apricena.html>.





ALLEGATI

1. Allegato n. 1: Verbale di sopralluogo
2. Allegato n. 2: Planimetria stato di fatto (scala 1:100)
3. Allegato n. 3: Rilievo fotografico
4. Allegato n. 4: Planimetria catastale (scala 1:100)
5. Allegato n. 5: APE (certificazione energetica)

Torremaggiore, lì 11/12/2019

IL C.T.U.

Ing. Giacomo Lombardi

