



TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE: DOTT.SSA VALENTINA PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 9/2017 R.G.Es.

PROMOSSA DA

~~PENELOPE SPV SRL GIA' BANCO DI NAPOLI SPA~~

CONTRO

~~ALMA SERVICE SRL~~

RELAZIONE TECNICA DI STIMA





Sommario

INCARICO	3
PREMESSA.....	3
FORMAZIONE DEI LOTTI	3
OPERAZIONI PERITALI.....	4
TITOLARITA'	4
DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE – ART. 567.....	5
DATI CATASTALI.....	9
IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	9
CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE.....	11
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	13
REGOLARITA' EDILIZIA	14
DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI	15
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	16
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI CESPITI	17
1) Il contesto della valutazione.....	17
2) Stima con il metodo diretto e Deviazione Standard (Uffici).....	18
3) Stima con il metodo diretto e Deviazione Standard (Box)	24
4) Calcolo del prezzo medio unitario e determinazione del valore dei cespiti	27
CONCLUSIONI	28
SCHEMA RIASSUNTIVO.....	29





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 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

Beni oggetto di pignoramento:

- appartamento ad uso uffici e studi privati sito in Foggia (FG) – Viale Degli Artigiani n. 46, piano primo, interno 2
foglio 76 particella 601 subalterno 122;
- appartamento ad uso uffici e studi privati sito in Foggia (FG) – Viale Degli Artigiani, piano primo, interno 4
foglio 76 particella 601 subalterno 33;
- locale ad uso autorimessa sito in Foggia (FG) – Viale degli Artigiani, piano seminterrato, interno 16
foglio 76 particella 601 subalterno 76.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto n. 1: appartamento ad uso uffici e studi privati sito in Foggia (FG) – Viale Degli Artigiani n. 46, piano primo, interno 4 - foglio 76 particella 601 subalterno 33;





Lotto n. 2: appartamento ad uso uffici e studi privati sito in Foggia (FG) – Viale Degli Artigiani n. 46, piano primo, interno 2 - foglio 76 particella 601 subalterno 122;

Lotto n. 3: locale ad uso autorimessa sito in Foggia (FG) – Viale degli Artigiani, piano seminterrato, interno 16 - foglio 76 particella 601 subalterno 76.

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 25 luglio 2023, ore 19:00, il sottoscritto CTU Ing. Giacomo Lombardi si è recato a Foggia (FG), in viale degli Artigiani n. 46, presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Sul luogo erano presenti il Sig. ~~Pinto Alberto~~, marito della Sig.ra ~~Caposeno Maria Altomare~~ (legale rappresentante della società della società Alma Service srl), nonché l'Avv. Franco Buonasorte, Professionista Delegato.

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici delle seguenti unità immobiliari:

- Foglio 76 Part 601 Sub 122
- Foglio 76 Part 601 Sub 33
- Foglio 76 Part 601 Sub 76

Alle ore 20:00 si sono concluse le operazioni peritali, previa lettura e firma del verbale di sopralluogo. Il verbale di sopralluogo costituisce l'Allegato n. 1.

TITOLARITA'

In catasto gli immobili risultano così intestati:

- sub. 122 – 33 – 76:
- Alma Service S.r.l. con sede in Foggia C.F.: 03555690712

Quota: Proprietà per 1/1. Allegato n. 2: visure catastali storiche.



DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE – ART. 567

	SEZIONE A GENERALITA'	SEZIONE B IMMOBILI	SEZIONE C SOGGETTI
Nota di trascrizione del 25/07/1980 NN. 12508/102776 FOGGIA	Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 25/07/1980 Notaio: Francesco Paolo Pepe In Foggia	Catasto Foggia- Terreni -Fog. 76 Part. 305	A FAVORE: Nunno Michele Proprietà 1/1 CONTRO: Giuseppe Luigi Proprietà 1/1
Nota di trascrizione del 13/11/1986 NN. 16331/211073 FOGGIA	Atto per causa di morte Certificato di denunciata successione n. 19 vol. 244 Ufficio del Registro in Ariana Irpino	Catasto Foggia- Terreni -Fog. 76 Part. 305	A FAVORE: Del Prato Giovanna Proprietà 1/3 Nunno Marianna Proprietà 1/3 Nunno Tiziana Proprietà 1/3 CONTRO: Nunno Michele Proprietà 1/1
Nota di trascrizione del 11/02/2003 NN. 3531/2839 FOGGIA	Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 23/01/2003 Rep. n.37100 Notaio: Francesco Paolo Pepe in Foggia	Catasto Foggia- Terreni -Fog. 76 Part. 305	A FAVORE: -Intermedia Costruzioni SRL Proprietà 1/1 CONTRO: Del Prato Giovanna Proprietà 1/3 Nunno Marianna Proprietà 1/3 Nunno Tiziana Proprietà 1/3
Nota di trascrizione del 18/12/2003 NN. 29941/22682 FOGGIA	Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 10/12/2003 Rep. n.38149 Notaio: Francesco Paolo Pepe in Foggia	Catasto Foggia- Terreni -Fog. 76 Part. 305	A FAVORE: Sarivar SRL Proprietà 1/1 CONTRO: Intermedia Costruzioni SRL Proprietà 1/1
Nota di iscrizione del 14/03/2005 NN. 6192/990 FOGGIA	Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo Atto del 11/03/2005 Rep. n.39441 Notaio: Francesco Paolo Pepe in Foggia	Catasto Foggia- Terreni -Fog. 76 Part. 305	A FAVORE: Banca Intesa SPA Proprietà 1/1 CONTRO: Sarivar SRL Proprietà 1/1



	Somma Tot. € 1.875.000,00 Somma cap.le € 1.250.000,00		
Nota di trascrizione del 21/09/2007 NN. 23208/15259 FOGGIA	Regolamento di Condominio Atto del 14/09/2007 nn. 8646/4939 Notaio: Francesco Paolo Pepe in Foggia	Catasto Foggia- Fabbricati -Fog. 76 Part. 601 sub. 122 -Fog. 76 Part. 601 sub. 33 -Fog. 76 Part. 601 sub. 76	A FAVORE: Alma Service Srl CONTRO: Sorivar Srl
Domanda di annotazione del 12/10/2007 NN. 25307/4169 FOGGIA	RESTRIZIONE DI BENI Atto del 03/05/2007 Rep. n.41320 Notaio: Francesco Paolo Pepe in Foggia	Catasto Foggia- Fabbricati Fog. 76 Part. 601 sub. 8-9-10-12-13-14-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-31-34-36-38-39-40-41-42-46-47-48-49-51-52-53-54-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-59-70-71-72-73-74-75-79-82-83-84-85-86-90-91-92-93-94-96-97-98-99-1-2e3	A FAVORE: Banca Intesa SPA Proprietà 1/1 CONTRO: Sorivar Srl Proprietà 1/1
Domanda di annotazione del 12/10/2007 NN. 25308/4170 FOGGIA	Frazionamento in quota Atto del 03/05/2007 Rep. n.41320 Notaio: Francesco Paolo Pepe in Foggia Quota ipoteca € 285.000,00 Quota capitale € 190.000,00	Catasto Foggia- Fabbricati -Fog. 76 Part. 601 sub. 33 -Fog. 76 Part. 601 sub. 44 -Fog. 76 Part. 601 sub. 76	A FAVORE: Banca Intesa SPA Proprietà 1/1 CONTRO: Sorivar Srl Proprietà 1/1
Domanda di annotazione del 14/12/2007 NN. 30906/4867 FOGGIA	Scrittura privata RESTRIZIONE DI BENI Atto del 11/10/2007 Rep. n.6501 Notaio: Domenica Borrelli in Manfredonia	Catasto Foggia- Fabbricati -Fog. 76 Part. 601 sub. 29 -Fog. 76 Part. 601 sub. 35 -Fog. 76 Part. 601 sub. 87	A FAVORE: Banca Intesa SPA Proprietà 1/1 CONTRO: Sorivar Srl Proprietà 1/1
Domanda di annotazione del 14/12/2007 NN. 30907/4868 FOGGIA	Scrittura privata RESTRIZIONE DI BENI Atto del 11/10/2007 Rep. n.6502 Notaio: Domenica Borrelli in Manfredonia	Catasto Foggia- Fabbricati -Fog. 76 Part. 601 sub. 119 -Fog. 76 Part. 601 sub. 81	A FAVORE: Banca Intesa SPA Proprietà 1/1 CONTRO: Sorivar Srl Proprietà 1/1
Nota di trascrizione del 03/01/2008 NN. 140/123 FOGGIA	Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 18/12/2007 Rep. n.41786 Notaio: Francesco Paolo Pepe in Foggia	Catasto Foggia- Fabbricati -Fog. 76 Part. 601 sub. 122 -Fog. 76 Part. 601 sub. 33 -Fog. 76 Part. 601 sub. 76	A FAVORE: Alma Service Srl Proprietà 1/1 CONTRO: Sorivar Srl Proprietà 1/1
Comunicazione del 31/08/2011 N.1989 FOGGIA	Estinzione parziale dell'obbligazione Del 05/08/2011	Catasto Foggia- Fabbricati -Fog. 76 Part. 601 sub. 77 -Fog. 76 Part. 601 sub. 43	A FAVORE: Banca Intesa SPA Proprietà 1/1 CONTRO:





			-Sorivar SRL Proprietà 1/1
Nota di trascrizione del 05/01/2017 NN. 309/255 FOGGIA	Atto giudiziario del 19/12/2016 rep. 9103 Ufficiale giudiziario del Tribunale di Foggia Verbale di pignoramento immobili	Catasto Foggia- Fabbricati -Fog. 76 Part. 601 sub. 122 (già sub.44) -Fog. 76 Part. 601 sub. 33 -Fog. 76 Part. 601 sub. 76	A FAVORE: Stato di Napoli S.P.A. Proprietà 1/1 CONTRO: Stato di Napoli Proprietà 1/1

Figura n. 1: tabella dati ipocatastali

La tabella sopra riportata, Figura n. 1, riassume le vicende traslative degli immobili pignorati, anteriori ai venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento (nota del 05/01/2017).

- 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.
- Gli immobili non sono gravati da altre procedure esecutive.
- Dall'estratto dell'atto di matrimonio di ~~Giuseppe Maria Altomare~~, legale rappresentate della società ~~Alma Service srl~~, si rileva la seguente annotazione marginale, Figura n. 2.





ATTI DI MATRIMONIO - Parte II - Serie A

019

L'anno millevencento novantanove addi diefanosse del mese di luglio alle ore sedici e minuti zero nella Casa Comunale [redacted] di [redacted] - ASSESSORE ED Ufficiale dello stato civile del Comune di FOGGIA (1) con delegazione avuta ho ricevuto da (2) PAOLINO GRAVINA PARROCO

L'originale di atto di matrimonio, da cui risulta quanto appresso:
L'anno millevencento novantanove addi sedici del mese di luglio alle ore undici e minuti zero in (4) PARROCCHIA DI GESU' E MARIA nel (4) FOGGIA

sono stati uniti in matrimonio, secondo il rito (5) cattolico

(6) <u>[redacted]</u> nato in <u>FOGGIA</u> il <u>5 agosto 1973</u> Atto n. <u>2577 P. I S.A 1973</u> (8) <u>COMMERCIALISTA</u> residente in <u>FOGGIA</u> (9) <u>cittadino ITALIANO</u>	(7) <u>[redacted]</u> nata in <u>FOGGIA</u> il <u>5 agosto 1970</u> Atto n. <u>27 P. I S.B 1970</u> (8) <u>BAGIONIERE</u> residente in <u>FOGGIA</u> (9) <u>cittadina ITALIANA</u>
---	---

Agli sposi è stata data lettura degli articoli 143, 144 e 147 del Codice Civile da (10) PAOLINO GRAVINA PARROCO davanti al quale il matrimonio è stato celebrato.

Io sottoscritto Ufficiale dello Stato Civile, ho constatato che la pubblicazione (11) fu eseguita (12) in FOGGIA dal 11/06/99 al 20/06/99.
Gli sposi, alla presenza degli stessi testimoni, mi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni, a norma dell'art. 102, secondo comma, del codice di famiglia.

Con provvedimento del Trib. di Foggia

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
Il presente atto di matrimonio è stato trascritto nei registri di stato civile del Comune di [redacted] al N. [redacted] P. [redacted] S. [redacted] anno [redacted] come da comunicazione del [redacted] li [redacted]

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
Il presente atto di matrimonio è stato altresì trascritto nei registri di stato civile del Comune di [redacted] al N. [redacted] P. [redacted] S. [redacted] anno [redacted] come da comunicazione del [redacted] li [redacted]

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio sottoscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Foglio 13-02-2015

COMUNE DI FOGGIA
SERVIZIO DI STATO CIVILE
Si attesta che la presente trascrizione è conforme all'originale e si rilascia su richiesta
ARIP. DI FOGGIA
Data: 29/09/2015
L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
[Signature]

(15) L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
- NOTA -
L'atto in data 25/10/2004 è rogito del Notaio MICHELE AUGELLI del distretto notoriale di FOGGIA e LUCERA gli sposi PINTO ALBERTO GIUSEPPE nato a FOGGIA il 09/08/1973 e CAROSINO MARIA, ALTOHARE nato a FOGGIA il 05/08/1970 hanno esposto tutto un fondo patrimoniale.
(15) FOGGIA 05/04/2005
L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
[Signature]

Dato atto di quanto sopra ho eseguito in data odierna la trascrizione dell'atto di matrimonio e, dopo averli muniti del mio visto, inserisco l'atto medesimo e i documenti acquisiti nel volume degli allegati al presente registro.

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

Figura n. 2: Estratto atto di matrimonio





DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto fabbricati Foggia Fg. 76 Part. 601 Sub. 122 Cat. A/10 Cl. 1 Vani 4,5 mq 84	Alim Service Srl proprietà per 1/1	Dal 18/12/2007 ad oggi
Catasto fabbricati Foggia Fg. 76 Part. 601 Sub. 33 Cat. A/10 Cl. 1 Vani 5,5	Alim Service Srl proprietà per 1/1	Dal 18/12/2007 ad oggi
Catasto fabbricati Foggia Fg. 76 Part. 601 Sub. 76 Cat. C/6 Cl. 2 mq 17	Alim Service Srl proprietà per 1/1	Dal 18/12/2007 ad oggi

Figura n. 3: Dati catastali

IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di pignoramento sono descritti nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG): Foglio 76 particella 601 subalterno 122, 33 e 76.

L'accesso ai fabbricati è localizzato al civico 46 di Viale degli Artigiani.

Tramite la scala B si accede al primo cespite (sub.122) mentre tramite la scala A si accede al secondo cespite (sub.33), entrambi localizzati al primo piano e confinanti con altre unità abitative.

Il box è situato al piano interrato con accesso al piano terra di Viale degli Artigiani.



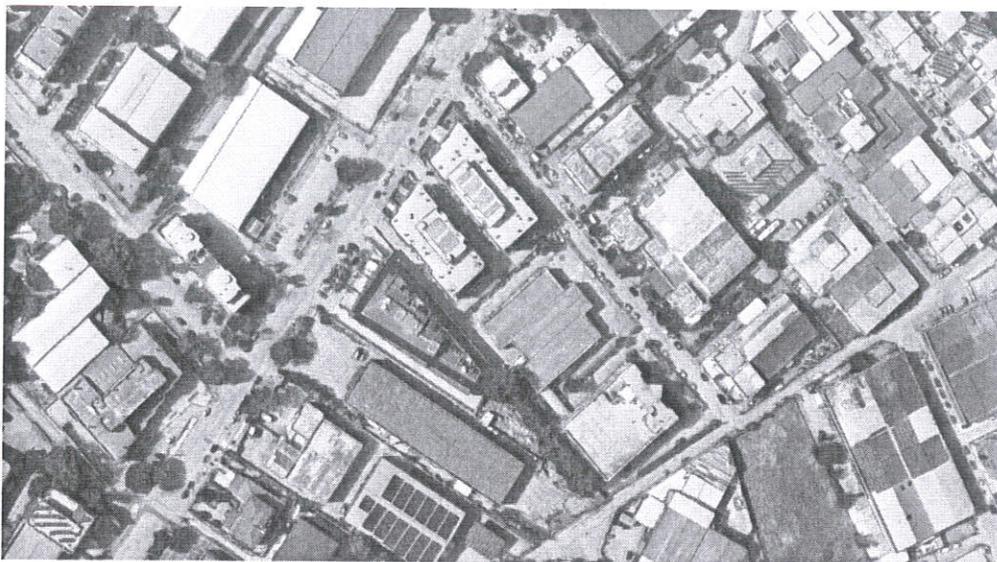


Figura n. 4: Ortofoto

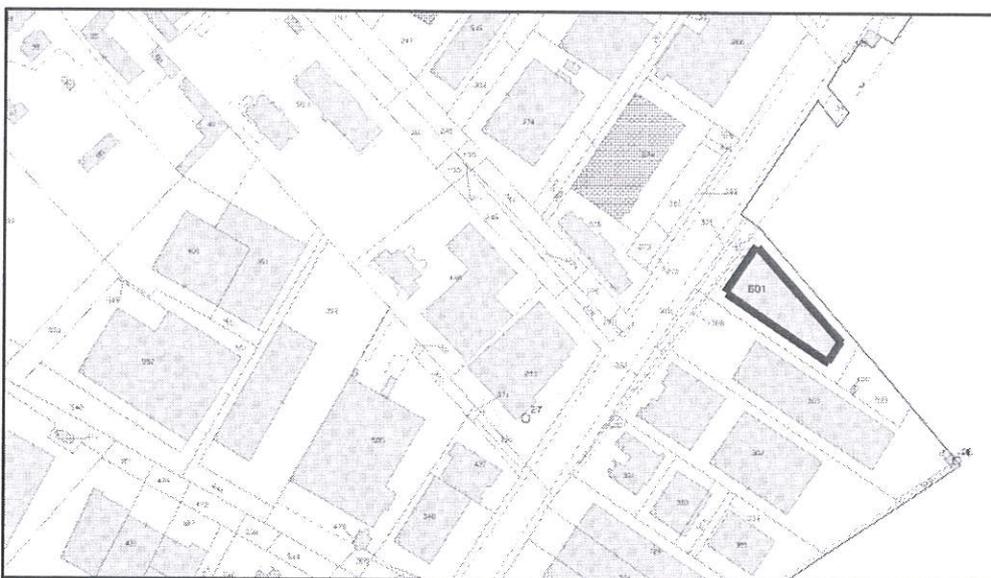


Figura n. 5: Stralcio del foglio di mappa n. 76



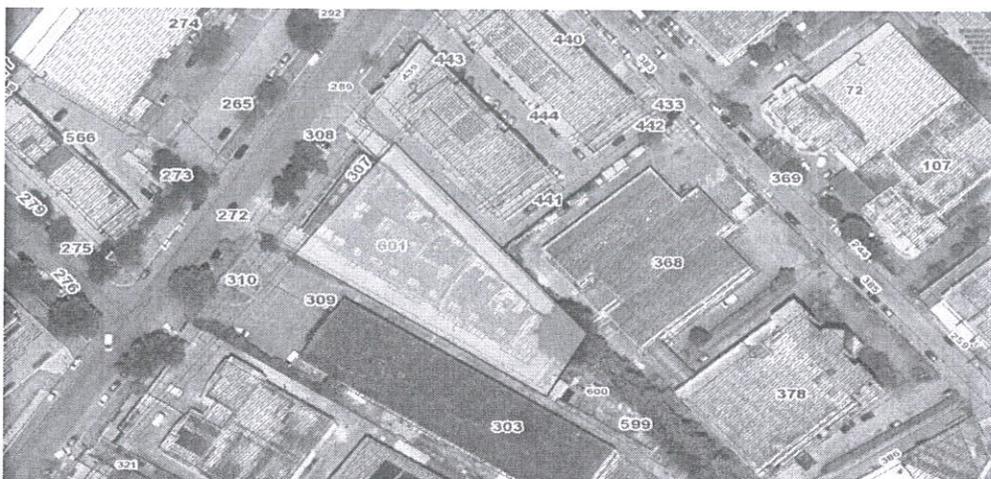


Figura n. 6: Catastale sovrapposto ad ortofoto con particella 601 evidenziata in giallo

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE

Abitazione F. 76 P. 601 S. 33 – Cat. A/10

Struttura portante: Pilastri in calcestruzzo armato e travi in calcestruzzo

Copertura: a falde

Tompagno: laterizio

Pareti esterne: intonacate al civile e rivestite con piastrelle in gres porcellanato

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate

Pavimentazione interna: gres porcellanato

Infissi e porte esterne: infisso in alluminio-vetro singolo

Soffitto: intonacato al civile e tinteggiato

Bagni: Pavimento e rivestimento in gres con lavabo, bidet, doccia e water

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto riscaldamento con impianto canalizzato
- impianto idrico, allaccio AQP
- impianto fognario collegato alla rete pubblica
- impianto elettrico

Lo stato di conservazione e manutenzione interno è valutato buono.





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

- Allegato n. 3: Planimetria Stato di fatto – Lotto 1 (scala 1:100)

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

- Allegato n. 4: Rilievo fotografico.

Abitazione F. 76 P. 601 S. 122 – Cat. A/10

Struttura portante: Pilastri e travi in calcestruzzo armato

Copertura: a falde

Tompagno: laterizio

Pareti esterne: intonacate al civile e rivestite con piastrelle in gres porcellanato

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate

Pavimentazione interna: gres porcellanato

Infissi e porte esterne: infisso in alluminio-vetro singolo

Soffitto: intonacato al civile e tinteggiato

Bagno: Pavimento e rivestimento in gres con lavabo, bidet e water

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto riscaldamento con impianto canalizzato
- impianto idrico, allaccio AQP
- impianto fognario collegato alla rete pubblica
- impianto elettrico

Lo stato di conservazione e manutenzione interno è valutato buono.

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

- Allegato n. 5: Planimetria Stato di fatto – Lotto 2 (scala 1:100)

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

- Allegato n. 6: Rilievo fotografico.





balcone	13,40	0,3	4,00 mq
appartamento 2 (sub. 33)	102,00 mq	1	102,00 mq
terrazzo esclusivo	3,50 mq	0,3	1,00 mq
balcone	13,55	0,3	4,00 mq
box	19,00 mq	1	19,00 mq
Superficie convenzionale complessiva			213,00 mq

Figura n. 7: Consistenza

REGOLARITA' EDILIZIA

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

- 24/07/2003: Permesso di Costruire n. 81: Realizzazione di n. 8 capannoni per piccole industrie ed artigianato con annessi uffici e alloggi custodi, in Foggia, alla località "Pila e Croce", prima traversa Corso del Mezzogiorno;
- 30/07/2003: Concessione Edilizia n. 83: Costruzione di un complesso artigianale per la realizzazione di n. 11 laboratori artigianali con annessi servizi, nel comune di Foggia, al Viale degli Artigiani – foglio 76, mappale 305;
- 20/08/2003: Comunicazione inizio lavori per la realizzazione di n. 8 capannoni per piccole industrie ed artigianato con annessi uffici e alloggi custodi in Foggia alla Località "Pila e Croce" prima traversa Corso del Mezzogiorno;
- 05/05/2004: Permesso di Costruire n. 38: Realizzazione di un complesso per laboratori artigianali con pertinenze adibite ad alloggi, uffici, boxes auto annesse e connesse all'attività artigianale, nel Comune di Foggia, alla seconda traversa di Corso del Mezzogiorno – località "Pila e Croce" – foglio 124, mappale 389;
- 16/09/2004: Prot. N. 8713: Comando provinciale dei Vigili del Fuoco – Parere di conformità al progetto, con le seguenti prescrizioni: - dovrà essere installata la segnaletica di sicurezza conforme al D.L. n. 493/96 – le porte





Lotto 2

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 5, e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 11, non ha evidenziato difformità.

Lotto 3

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 7, e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 12, non ha evidenziato difformità.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Il sottoscritto CTU si è avvalso della collaborazione dell'Ing. Alexandra Martinelli per la redazione degli APE (Attestato di Prestazione Energetica) relativi ai cespiti, allegati alla presente relazione come Allegato n. 13 (APE lotto 1) e Allegato n. 14 (APE lotto 2).

Il lotto 1 (foglio 76 part. 601 sub. 33, cat. A/10) appartiene alla classe energetica "G", con un consumo annuo di 119,84 kWh/mq.

L'APE prodotto è stato inviato sul portale Regionale dell'ENEA denominato "Sistema Informativo APE Puglia", codice identificativo: **7102423000410936**.

Il lotto 2 (foglio 76 part. 601 sub. 122, cat. A/10) appartiene alla classe energetica "G", con un consumo annuo di 136,06 kWh/mq.

L'APE prodotto è stato inviato sul portale Regionale dell'ENEA denominato "Sistema Informativo APE Puglia", codice identificativo: **7102423000410943**.

Il Lotto n. 3 (foglio 76 part. 601 sub. 76) è accatastato con la categoria C/6, ovvero locale autorimessa. Di conseguenza non è necessaria la redazione dell'APE in quanto per locali adibiti ad autorimessa non è prevista la permanenza di occupanti (residenti o lavoratori) quindi non è necessario un clima abitativo, per quanto disposto dall'art. 3, comma 3, del D.lgs. 192/2005.





DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI CESPITI

Criteria e metodologie estimative

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

- 1) Il contesto della valutazione
- 2) Stima con il metodo diretto e della Deviazione Standard (Uffici)
- 3) Stima con il metodo diretto e della Deviazione Standard (Box)
- 4) Calcolo del prezzo unitario e determinazione del valore dei cespiti.

1) Il contesto della valutazione

Il Comune di Foggia registra 151.991 abitanti ed un patrimonio immobiliare di 8.741 edifici, dei quali 8.638 utilizzati.

Di questi ultimi, 6.627 (77%) sono adibiti a edilizia residenziale, 2.011 (23%) sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro.

In merito alla struttura portante degli edifici a destinazione residenziale (6.627), 3.097 (47%) edifici sono costruiti in muratura portante, 2.904 (44%) in cemento armato e 626 (9%) in altri materiali, quali acciaio, legno o altro.

Lo stato manutentivo degli edifici costruiti a scopo residenziale (6.627), riporta 857 (13%) in stato ottimo, 2.555 (38%) in stato buono, 2.978 (45%) in stato mediocre e 237 (4%) in stato pessimo.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Foggia è il PRG, adeguato con Delibera di C.C. n. 64 del 06.11.1992 e n. 62 del 26.04.1999, con introduzione delle condizioni, prescrizioni e modifiche di cui alle delibere di G.R. n. 7914 del 11.11.1997 e n. 1005 del 20.07.2001.

I cespiti sono stati individuati nella Tavola n. 7b.

I Lotti n. 1 – 2 – 3 ricadono in zona omogenea D4, “aree per laboratori artigianali”, adiacente alla zona E, “area agricola tutelata”, ed alla zona F, “attrezzature pubbliche di interesse generale”.



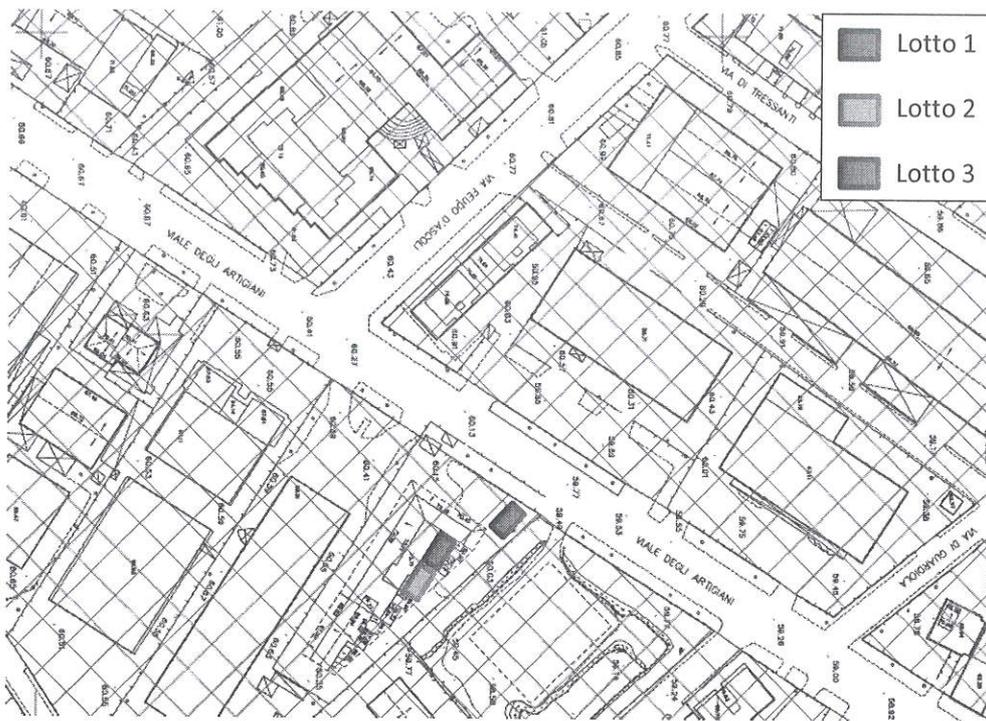


Figura n. 8: Stralcio del PRG e localizzazione dei Lotti

2) Stima con il metodo diretto e Deviazione Standard (Uffici)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei locali ad uso Ufficio (F.76 P.601 S.33 e F.76 P.601 S.122- entrambi Cat. A/10), localizzati nel Comune di Foggia Viale degli Artigiani n.46, è stato considerato il mercato di immobili adiacenti, con caratteristiche simili.

La ricerca si è orientata alle offerte di vendita delle società immobiliari, come descritto in tabella, figura n. 9.

Le offerte di vendita in numero di 10, sono state rilevate dai siti immobiliare.it, casa.it, idealista.it, nel periodo luglio 2023.

La metodologia utilizzata per la determinazione del valore del cespite si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e altri con esso comparabili per caratteristiche tecnico/costruttive, offerti nel medesimo mercato e nel medesimo periodo.





Il campione dei comparabili, n. 10 immobili, racchiude le differenze tra gli immobili in relazione alla data di offerta di vendita, ubicazione, tipologia, epoca di costruzione e stato di manutenzione.

Comparabile n.	OFFERTE - Foggia	Stato manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo unitario ridotto del 10% (€/mq)
1	Viale Sant'Alfonso Maria Dè Liguori	ottimo/ristrutturato	75	70 000,00	933,33	840,00
2	Viale degli Artigiani 9/B	buono	56	45 150,00	806,25	725,63
3	Via di Camarda	ottimo/ristrutturato	90	89 000,00	988,89	890,00
4	Via Pietrantonio Loffredo 55	buono	129	102 000,00	790,70	711,63
5	Via Onorato	ottimo/ristrutturato	220	235 000,00	1068,18	961,36
6	Via Isonzo	buono	150	180 000,00	1200,00	1080,00
7	Via Giulio de Petra 1	buono	71	90 000,00	1267,61	1140,85
8	Via Gioberti 128	ottimo/ristrutturato	36	60 000,00	1666,67	1500,00
9	Viale degli Artigiani 7	ottimo/ristrutturato	56	45 150,00	806,25	725,63
10	Corso Garibaldi	buono	70	80 000,00	1142,86	1028,57

Figura n. 9: Offerte di vendita di Locali uso uffici a Foggia

Successivamente, i dati rilevati sono stati normalizzati, in quanto il prezzo di offerta di vendita generalmente, prima di pervenire al relativo prezzo (o dato contrattualizzato), subisce una riduzione in fase di contrattazione. Tenendo presente le attuali condizioni del mercato, si può quantificare tale riduzione nella misura del 10% sul valore libero. Tale decremento tiene conto anche dell'attendibilità del dato rilevato e dei margini di trattativa tra l'offerta ed il prezzo definitivo.

La determinazione del valore di mercato avviene attraverso la comparazione tra l'immobile oggetto di stima, di cui sono note le caratteristiche tecnico-





costruttive maggiormente influenti sul prezzo, e le offerte di vendita di immobili simili, rilevate dal mercato immobiliare.

Vengono di seguito descritte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche influenti sul prezzo dell'immobile.

Caratteristiche posizionali dell'edificio

- localizzazione generale (zona D4 "aree per laboratori artigianali").

Caratteristiche dell'edificio

- tipologia e qualità edilizia (struttura in calcestruzzo armato);
- stato manutentivo dell'edificio (buono).

Caratteristiche dell'unità immobiliare

- superficie commerciale ragguagliata (descritta nel paragrafo "Consistenza dell'immobile");
- dotazione ed efficienza degli impianti (impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico)
- qualità dei materiali e finiture (tipo medio-economico).

Stabilita la metodologia, cioè il metodo comparativo, le offerte di vendita ottenute con l'indagine di mercato immobiliare sono oggetto di un successivo procedimento statistico matematico.

Approccio statistico matematico: calcolo della deviazione standard

Il procedimento adottato è identico a quello utilizzato dall'OMI (Agenzia del Territorio, ora Agenzia delle Entrate), nell'ambito del mercato economico dell'immobile da stimare.

Sono stati ricercati una serie di valori tra cui ricade, con probabilità del 95%, il valore unitario medio dell'abitazione da stimare, avente caratteristiche ordinarie (più frequenti) nell'ambito del mercato economico indagato.

Il procedimento si fonda sull'adozione del procedimento statistico per la determinazione dell'intervallo di confidenza, basato sulla funzione statistica del Test di Student (alias William Scaly Gosset, 1876-1937).



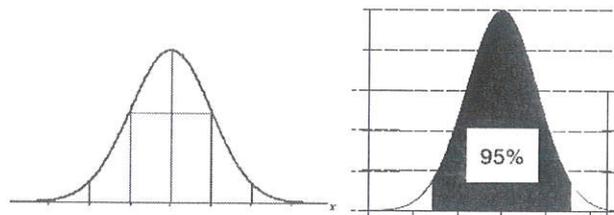


Figura n. 10: Grafico dell'intervallo di confidenza

In base a detta metodologia statistica è possibile calcolare – da un campione casuale – un intervallo di valori entro il quale, con la probabilità del 95%, si colloca il valore medio dell'universo dei beni con determinate caratteristiche ed ubicati nella zona indagata.

Tale metodologia prevede le seguenti operazioni:

- la determinazione dell'intervallo di confidenza di valori unitari di zona (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte delle quotazioni relative alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);
- la individuazione del più probabile valore unitario dell'immobile in relazione alle sue specifiche caratteristiche;

Calcolo dell'intervallo di confidenza.

Intervallo di confidenza = Media del campione + / – (valore Quantile x Errore standard)

Esaminiamo singolarmente i termini della formula.

Il calcolo della Media del campione corrisponde alla media dei valori delle offerte di vendita rilevate dal mercato immobiliare. Il valore del Quantile di Student si ricava dalla figura n. 11. L'Errore standard si determina con la seguente formula:

Errore standard= deviazione standard / radice quadrata del numero delle osservazioni effettuate (n. 10 comparabili, figura n. 9).

La deviazione standard è data dalla seguente formula:

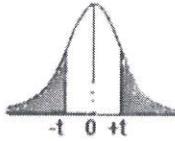




$$\sigma_x = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (x_i - \langle x \rangle)^2}{N - 1}}$$

Il valore del Quantile viene ottenuto dalla tabella statistica (figura n. 11) ed è pari a 2,262. Tale valore è posto in corrispondenza al numero dei gradi di libertà: elementi campionati (10) meno 1, cioè in corrispondenza del numero 9 (in quanto le indagini di mercato effettuate sono in numero di 10) e alla colonna 0,05.

Valori critici della distribuzione t di Student per un test bilaterale



Gradi di libertà	α								
	0,500	0,400	0,200	0,100	0,050	0,025	0,010	0,005	0,001
1	1.000	1.376	3.078	6.314	12.706	25.452	63.657		
2	.816	1.061	1.886	2.920	4.303	6.205	9.925	14.089	31.598
3	.765	.978	1.638	2.353	3.182	4.176	5.841	7.453	12.941
4	.741	.941	1.533	2.132	2.776	3.495	4.604	5.598	8.610
5	.727	.920	1.476	2.015	2.571	3.163	4.032	4.773	6.859
6	.718	.906	1.440	1.943	2.447	2.969	3.707	4.317	5.959
7	.711	.896	1.415	1.895	2.365	2.841	3.499	4.029	5.405
8	.706	.889	1.397	1.860	2.306	2.752	3.355	3.832	5.041
9	.703	.883	1.383	1.833	2.262	2.685	3.250	3.690	4.781
10	.700	.879	1.372	1.812	2.228	2.634	3.169	3.581	4.587
11	.697	.876	1.363	1.796	2.201	2.593	3.106	3.497	4.437
12	.695	.873	1.356	1.782	2.179	2.560	3.055	3.428	4.318
13	.694	.870	1.350	1.771	2.160	2.533	3.012	3.372	4.221
14	.692	.868	1.345	1.761	2.145	2.510	2.977	3.326	4.140
15	.691	.866	1.341	1.753	2.131	2.490	2.947	3.286	4.073

Figura n. 11: Tabella per la rilevazione del valore quantile





Comparabile n.	Prezzo unitario ridotto del 10% (€/mq)
1	840,00
2	725,63
3	890,00
4	711,63
5	961,36
6	1080,00
7	1140,85
8	1 500,00
9	725,63
10	1028,57
Valore medio €/mq: 960,37	
Deviazione Standard: 231,14	
Errore Standard: 77,05	

Figura n. 12: Tabella dei prezzi unitari dei comparabili

Nell'intervallo $V_{medio} \pm$ (valore quantile x errore standard) ricade il 95% dei possibili valori verificabili, come di seguito calcolato.

$960,37 (V_{med}) \pm (2,262 (\text{valore del Quantile}) \times 77,05 (\text{Errore standard}))$

Quindi l'intervallo risulta essere il seguente:

$$V_{min} = 786,08 \text{ €/mq}$$

$$V_{medio} = 960,37 \text{ €/mq}$$

$$V_{max} = 1134,66 \text{ €/mq}$$





3) Stima con il metodo diretto e Deviazione Standard (Box)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del box (F.76 P.601 S.76 – Cat. C/6) è stato considerato il mercato di fabbricati del centro urbano, con caratteristiche simili.

La ricerca si è orientata alle offerte di vendita delle società immobiliari, come descritto in tabella, figura n. 13.

Le offerte di vendita in numero di 10, sono state rilevate dal sito immobiliare.it, idealista.it e casa.it nel periodo agosto 2023.

La metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato del cespite si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e altri con esso comparabili per caratteristiche tecnico/costruttive, offerti nel medesimo mercato e nel medesimo periodo.

Il campione dei comparabili, n. 10 immobili, racchiude le differenze tra gli immobili in relazione alla data di offerta di vendita, ubicazione, tipologia, epoca di costruzione e stato di manutenzione.

Successivamente, i dati rilevati sono stati normalizzati, in quanto il prezzo di offerta di vendita generalmente, prima di pervenire al relativo prezzo (o dato contrattualizzato), subisce una riduzione in fase di contrattazione. Tenendo presente le attuali condizioni del mercato, si può quantificare tale riduzione nella misura del 10% sul valore libero. Tale decremento tiene conto anche dell'attendibilità del dato rilevato e dei margini di trattativa tra l'offerta ed il prezzo definitivo.

La determinazione del valore di mercato avviene attraverso la comparazione tra l'immobile oggetto di stima, di cui sono note le caratteristiche tecnico-costruttive maggiormente influenti sul prezzo, e le offerte di vendita di immobili simili, rilevate dal mercato immobiliare.

Vengono di seguito descritte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche influenti sul prezzo dell'immobile.





Comparabile n.	OFFERTE - Foggia	Stato manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo unitario ridotto del 10% (€/mq)
1	Via delle Casermette	buone	27	12.000,00	444,44	400,00
2	Viale Fortore	buono	33	33.000,00	1000,00	900,00
3	Piazza Sant'Eligio	buono	21	7.500,00	357,14	321,43
4	Via Giampietro Facolli	buono	24	19.000,00	791,67	712,50
5	Via Vincenzo Acquaviva	buono	12	12.000,00	1000,00	900,00
6	Via Amicangelo Ricci, 162	buono	44	35.000,00	795,45	715,91
7	Via Ilaria Alpi, 5	buono	18	10.000,00	555,56	500,00
8	Via del Feudo D'Ascoli, 21	ottimo/ristrutturato	60	42.000,00	700,00	630,00
9	Via Luigi Sturzo, 60	buono	21	25.000,00	1190,48	1071,43
10	Via Nedo Nadi	buono	13	15.000,00	1153,85	1038,46

Figura n. 13: Offerte di vendita di locali uso box a Foggia

Caratteristiche posizionali dell'edificio

- localizzazione generale (zona D4 "aree per laboratori artigianali").

Caratteristiche dell'edificio

- tipologia e qualità edilizia (fabbricato in calcestruzzo armato);
- stato manutentivo dell'edificio (buono).

Caratteristiche dell'unità immobiliare

- superficie commerciale ragguagliata (descritta nel paragrafo "Consistenza dell'immobile");
- dotazione ed efficienza degli impianti (impianto idrico ed elettrico)
- qualità dei materiali e finiture (tipo medio-economico).





Stabilita la metodologia, cioè il metodo comparativo, le offerte di vendita ottenute con l'indagine di mercato immobiliare sono oggetto di un successivo procedimento statistico matematico.

Approccio statistico matematico: calcolo della deviazione standard

Il procedimento adottato è il medesimo utilizzato per il calcolo dell'intervallo di confidenza degli uffici, basato sulla funzione statistica del Test di Student (alias William Scaly Gosset, 1876-1937). Si procede al calcolo dell'intervallo di confidenza con la metodologia illustrata in precedenza.

Partendo dalla tabella descritta in figura n. 14 si ripercorre lo stesso procedimento effettuato per gli uffici.

Comparabile n.	Prezzo unitario ridotto del 10% (€/mq)
1	400,00
2	900,00
3	321,43
4	712,50
5	900,00
6	715,91
7	500,00
8	630,00
9	1071,43
10	1038,46
Valore medio €/mq: 718,97	
Deviazione Standard: 246,48	
Errore Standard: 82,16	

Nell'intervallo $V_{medio} \pm$ (valore quantile x errore standard) ricade il 95% dei possibili valori verificabili, come di seguito calcolato.

718,97 (V_{med}) \pm (2,262 (valore del Quantile) x 82,16 (Errore standard))

Quindi l'intervallo risulta essere il seguente:

$$V_{min} = 533,12 \text{ €/mq}$$

$$V_{medio} = 718,97 \text{ €/mq}$$

$$V_{max} = 904,82 \text{ €/mq}$$

Figura n. 14: Tabella dei prezzi unitari comparabili





4) Calcolo del prezzo medio unitario e determinazione del valore dei cespiti

UFFICI

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

per IL FABBRICATO

- Stato Manutentivo e Conservativo (buono)
- Qualità Tipologica delle finiture (tipo medio-economico)
- Dotazioni Impianti e Pertinenze Comuni (impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico).

per L'UNITÀ IMMOBILIARE

- Livello di Piano (piano 1)
- Taglio (medio)
- Stato Conservativo (buono)
- Qualità Distributiva Ambienti (normale)
- Dotazione Parcheggi Esclusivi
- Dotazione Impianti (discreta)
- Posizione (area per laboratori artigianali)

Pertanto, considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, si ritiene congruo il valore unitario di €/mq 960,00.

➤ **Fabbricato a uso uffici – Lotto 1 (F.76 P.601 S.33 – Cat. A/10)**

Valore immobile= 107,00 mq x 960,00 €/mq = 102.720,00 €.

➤ **Fabbricato a uso uffici – Lotto 2 (F.76 P.601 S.122 – Cat. A/10)**

Valore immobile= 87,00 mq x 960,00 €/mq = 83.520,00 €.



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 9/2017 R.G.Es.		
Promossa da	Perelope SPV già Banco di Napoli SpA	
contro	Alma Service S.r.l.	
G.E.	Dott.ssa Valentina Patti	
CTU	Ing. Giacomo Lombardi	
LOTTO 1		
Dati catastali	ufficio	F 76 P 601 S 33 - Cat. A/10
Prezzo unitario (€/mq)	960,00 €/mq	
Consistenza (mq)	107,00 mq	
Prezzo a base d'asta (€)		102 720,00 €
LOTTO 2		
Dati catastali	ufficio	F 76 P 601 S 122 - Cat. A/10
Prezzo unitario (€/mq)	960,00 €/mq	
Consistenza (mq)	87,00 mq	
Prezzo a base d'asta (€)		83 520,00 €
LOTTO 3		
Dati catastali	box	F 76 P 601 S 76 - Cat. C/6
Prezzo unitario (€/mq)	718,00 €/mq	
Consistenza (mq)	19,00 mq	
Prezzo a base d'asta (€)		13 642,00 €



