

N.122/2012 R.G.ES.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Es. dott.ssa Valeria la Battaglia

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE promossa da:

CHIARIMENTI ALLA

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Consulente Tecnico di Ufficio: Geom. Antonio Tomasicchio

N.122/2012 R.G.Es.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa Valeria la Battaglia**

**CHIARIMENTI ALLA
RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

Ill.mo Sig. Giudice Es.
Dott.ssa Valeria la Battaglia

PREMESSA

Con verbale d'udienza del 21 novembre 2012, la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Geom. Antonio Tomasicchio C.T.U. nella procedura di espropriazione immobiliare n. 122/2012 R.G.Es.,

Il sottoscritto in data 21 marzo 2013 ha depositato, presso la cancelleria delle espropriazioni immobiliari, la relativa Consulenza Tecnica d'Ufficio.

In data 24 aprile 2013, il sottoscritto C.T.U. riceveva, tramite e-mail, *"Note autorizzate alla Ctu ex art.173 bis disp. Att. C.p.c."* da parte dell'Avv. Patrizia PIEPOLI.

Nelle suddette note, l'Avv. Patrizia PIEPOLI, in riferimento alla perizia di stima, produceva osservazioni riguardanti:

- Ubicazione dell'immobile.
- Determinazione della superficie commerciale dei sottotetto.
- Criteri di stima.

Il sottoscritto C.T.U., dopo un'attenta analisi degli elementi raccolti, ha proceduto alla stesura della presente relazione integrativa, rispondendo alle note autorizzate dell'Avv. PIEPOLI Patrizia ed al quesito avente ad oggetto: *"la comoda divisibilità in natura dell'immobile staggito, con la prospettazione degli eventuali costi, pur se possibile con prospettazione di differenti soluzioni"*, formulato a verbale e posto dal G.E.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Come già descritto nella relazione di stima, l'immobile, oggetto del pignoramento, è sito nel Comune di Bovino, alla Via F. Rossomandi, n.5 (ex Via Cinema).

L'appartamento periziato fa parte di una zona totalmente edificata, come risulta dal Piano Regolatore Generale vigente, a ridosso del Centro Storico e in zona centrale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; è servita dai principali collegamenti pubblici urbani ed extra urbani, dalla quale sono facilmente raggiungibili: farmacia, spazi verdi, municipio, negozi al dettaglio e supermercati.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI SOTTOTETTI

Come risulta dalla relazione depositata e come accertato durante il sopralluogo in data 15/01/2013, dell'unità immobiliare, oggetto della procedura, fanno parte due locali sottotetto, ubicati al secondo piano, non abitabili ed allo stato rustico, con una superficie di mq. 58,80 quello ubicato a sinistra salendo e di mq.60,80 quello ubicato a destra salendo.

Come si evince dalla documentazione fotografica, allegata alla relazione depositata, i due locali sottotetto, a parere del sottoscritto, possono essere considerati non abitabili in quanto l'altezza in corrispondenza delle gronde è di appena cm. 20 e quella alla linea di colmo è m. 2,20. Per cui si desume che il piano sottotetto, composto dai due locali, non è praticabile, se non per alcuni metri quadrati.

Inoltre la non abitabilità dei due sottotetti è dovuta anche alla presenza di alcune capriate in legno, che non danno la possibilità di usufruire di un comodo impiego dei locali.

CRITERI DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla stima del bene pignorato con il metodo della stima sintetica o di paragone, la quale meglio si adatta alla tipologia dell'immobile oggetto di causa. A tal fine ha acquisito informazioni su compravendite di immobili simili avvenute nella zona. Tali informazioni sono state reperite sia presso il borsino immobile, sia presso agenzie immobiliari operanti sul territorio, sia attraverso l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare). Da tali indagini si è riscontrato un prezzo unitario per

abitazioni in appartamento variabili da €/mq. 600,00 a €/mq. 850,00.

Lo scrivente C.T.U., alla luce di tutte le considerazioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile pignorato, ha valutato in €/mq. 750,00 il più probabile valore di mercato unitario, con l'adozione di alcuni coefficienti moltiplicatori k per il ragguaglio delle superfici non residenziali, di seguito specificati:

- Per terrazzi, sottotetti non abitabili e balconi $k = 0,25$

Da notizie acquisite dalle varie agenzie immobiliari e da compravendite di immobili simili, ubicati nella stessa zona, avvenute negli ultimi mesi e dall'ultimo aggiornamento dell'OMI, il sottoscritto ha ritenuto di aggiornare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione in funzione dell'ultimo e aggiornato andamento del mercato, che presenta un aumento di richieste, da parte in modo particolare di turisti, di immobili sia in centro storico che a ridosso dello stesso.

Pertanto, per le ragioni immediatamente su esposte, il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover rideterminare il più probabile prezzo aggiornato di vendita dell'immobile, oggetto della presente relazione, in €/mq. 1.250,00 (dico euro milleduecentocinquanta/00)/mq.

Rideterminando e assumendo come prezzo di riferimento €/mq. 1.250,00 si ottiene il valore aggiornato dell'immobile:

Superficie Commerciale mq. 216,30 x €/mq. 1.250,00=

€ 270.375,00 (dico duecentosettantamilatrecentosettantacinque).

Valore della quota [redacted] oggetto del presente pignoramento, ammonta a € 67.593,75 (dico euro sessantasettemilacinquecentonovantatre/75).

[redacted]

Come già riportato nella relazione di stima, redatta dal sottoscritto C.T.U., l'immobile oggetto del pignoramento è vendibile come proprietà unica. Le ragioni per cui non è possibile frazionare il bene si evincono dalle sue caratteristiche tipologiche e funzionali. Infatti, l'unità immobiliare presenta una distribuzione interna intesa ad ospitare, all'epoca della sua costruzione, una sola famiglia, per cui fu realizzata una distribuzione interna adeguata al nucleo familiare che doveva occuparla e furono realizzati tutti gli impianti (idrico, elettrico, fognante, ecc.) opportuni per un'unica unità abitativa. Si può riscontrare dalle planimetrie catastali allegate, che corrispondono all'attuale distribuzione interna, che è stato realizzato un solo vano cucina, un solo vano bagno, come accessori.

[redacted]



Tanto, sperando di aver adempiuto fedelmente all'incarico ricevuto.

Foggia, 25 luglio 2013

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Geom. Antonio Tomasicchio

Antonio Tomasicchio

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Foggia	Iscrizione Albo N. 2362
	
Geometra Antonio Tomasicchio	

TRIBUNALE ORIGINARIO
UFFICIO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA IL 31/7/13



Il Direttore amministrativo
Dr.ssa Angela Maria Pastore

