

TRIBUNALE DI FOGGIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: [REDACTED] C/ [REDACTED]
[REDACTED] - AL R.G.E. N°312/2021.

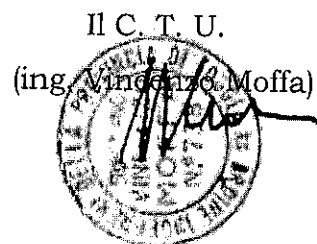
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FASCICOLETTO n°1

LOTTO N°1

BENI COMPONENTI IL LOTTO:

- A) Locale uso residenziale in San Paolo di Civitate alla via Luigi Cadorna n°41 composto da tre vani ed accessori.
Identificato al catasto fabbricati sul fg. 47 p.lla 86 sub. 4



Pag. 1



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



“FASCICOLETTO 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 primo piano alla via Luigi Cadorna n°41 in San Paolo di Civitate (FG).

Esso è identificato catastalmente al foglio n°47 p.lla 86 sub. 4 del Catasto Fabbricati. L'intestatario dell'immobile è [REDACTED], nato a San Paolo di Civitate il 12/11/1947, in regime di stato libero.

Lo stabile è situato nel tessuto edificato del Comune di San Paolo di Civitate a pochi passi dal centro e dal municipio che è il fulcro economico e commerciale della cittadina.

L'appartamento è inserito in un edificio condominiale di tre piani fuori terra ad angolo fra le vie Luigi Cadorna e via S. Aniello.

Esso è composto da tre vani ed accessori.

Per una visione più esaustiva della distribuzione interna all'alloggio vedi planimetria a pag.22 dell'Allegato “A”.

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

Complessivamente le finiture dell'immobile sono buone ed il suo stato di conservazione è mediocre. Come si è detto precedentemente l'alloggio è ubicato nella zona “B” di San Paolo di Civitate a pochi passi dalla zona commerciale e dai maggiori punti di ritrovo cittadino.

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

L'appartamento è a pochi passi dal viale della villa e da tutti i più importanti punti di interesse cittadino.

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 € 2.500,00.

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 al primo piano di una palazzina condominiale alla Via Luigi Cadorna n°41 in San Paolo di Civitate (FG).

Esso è identificato catastalmente al foglio n°47 p.lla 86 sub. 4 del Catasto Fabbricati. L'intestatario dell'immobile è [REDACTED], [REDACTED], in regime di stato libero (vedi pag.31 - Allegato "A").

Provenienza

Gli immobili in oggetto risultano essere di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED], sopra generalizzato, in forza dell'atto di divisione e contestuale cessione a titolo di vendita stipulato in data 6 marzo 1987, n.6179/2916 di repertorio, a rogito del Notaio Fabrizio Eccellente di San Paolo di Civitate, trascritto a Lucera in data 9 marzo 1987 ai nn. 16.557/1.837, e successiva riunione di usufrutto in morte della madre, signora [REDACTED].

In particolare, venivano divisi pervenuti della successione testamentaria del padre, signor [REDACTED] e ivi deceduto il [REDACTED] (denuncia di successione numero 134 volume 161 - ufficio reg. di Torremaggiore; trascritta a Lucera il 12 luglio 1972 ai n.ri 283.447/14.123).

Regolarità urbanistica: l'appartamento esecutato è parte di un immobile condominiale costruito prima del 1967 quindi prima della entrata in vigore della Legge Ponte n°765/1967 che ha stabilito i dettami attuali della legislazione in materia.

Pag.3



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



Tanto si evince dalla documentazione urbanistica reperita al Comune di San Paolo di Civitate e riportata da pag.28 a pag.30 dell'Allegato "A".

L'appartamento è inserito in un edificio condominiale di tre piani fuori terra ad angolo fra le vie Luigi Cadorna e via S. Aniello.

Le facciate esterne seppure improntate alla semplicità architettonica danno al fabbricato un aspetto tipico degli immobili delle zone edificate.

La scala condominiale e la pavimentazione dell'androne d'ingresso sono rivestite in pietra di Apricena. L'ingresso all'alloggio esecutato si trova al pianerottolo del primo piano che fa da disimpegno per la zona giorno costituita da un ambiente soggiorno cucina di mq. 12,33.

Essa è collegata con il balcone su via Luigi Cadorna.

Sempre dal pianerottolo si accede al bagno ed alla zona notte costituita da due camere intercomunicanti. Queste hanno un accesso rispettivo al balcone su via Cadorna e via Aniello.

Il bagno ha una superficie interna di mq. 4,00.

Le due camere della zona notte hanno le dimensioni nette di mq. 16,42 e mq.18,66.

La superficie totale netta dell'immobile esecutato è di mq. 58,78 quella lorda di mq.73,00. Il balcone, ad angolo, è di mq. 16,00.

Per una visione più esaustiva della distribuzione interna all'alloggio vedi la planimetria a pag.22 dell'Allegato "A".

L'altezza utile interna è di mt.3,00.

Le strutture verticali dell'edificio sono in muratura, quelle orizzontali in solaio tipo celersap.

Le coibentazioni sono affidate allo spessore della muratura portante perimetrale.

Le finestre sono in legno con vetrate semplici e tapparelle in P.V.C..

I pavimenti sono in parte realizzati con scaglie di marmo ed in parte in ceramica di tipo ordinario. I rivestimenti delle pareti dei bagni e delle cucine sono in ceramica commerciale. Le pitturazioni sono in ducotone

Pag.4



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



lavabile e le volte sono attintate di colore bianco. 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 è a termosifone con corpi riscaldanti in ghisa. Esistono gli impianti citofonico e telefonico.

Complessivamente le finiture dell'immobile sono buone ed il suo stato di conservazione è mediocre. Come si è detto precedentemente l'alloggio è ubicato nella zona edificata di San Paolo Civitate a pochi passi dalla zona commerciale e dai punti di ritrovo cittadino.

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

L'appartamento è a pochi passi dal viale della villa e da tutti i più importanti punti di interesse di San Paolo di Civitate.

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 € 2.500,00.

L'appartamento è a pochi passi dal viale della villa e da tutti i più importanti punti di interesse del centro dell'Alto Tavoliere.

• Bene indiviso:	sì
• Presenza di opere abusive:	no
• Destinazione urbanistica:	residenziale
• Regolarità catastale:	sì

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dallo scrivente ed è riportata a pag.48 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 in via Luigi Cadorna n°41 a San Paolo di Civitate (FG).

Trattasi di un alloggio per civile abitazione composto da soggiorno, due camere da letto ed un bagno.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano terra:

- Superficie lorda residenziale: mq 73,00
- Superficie netta residenziale: mq 58,68
- Balcone: mq 16,00

L'immobile è ampiamente descritto al precedente paragrafo "2" e nella risposta "3" 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.23 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 San Paolo di Civitate 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 "B2" dell'abitato di San Paolo di Civitate (FG) nel periodo più recente,

Pag.6



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



coincidente con il Primo semestre del 2022, corrispondono al valore parametrico di €/mq 600 (vedi pag.25 dell'Allegato "A").

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

- Vicinanza alla villa comunale ed alla strada dei negozi e del passeggio cittadino;
- Presenza di tutti i servizi;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Vicino al Municipio;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: buona;
 - Panoramicità: sufficiente;
 - Orientamento delle facciate principali: buona;
 - Luminosità: buona;
 - Livello delle finiture: mediocre;
 - Età del fabbricato: 57 anni;
 - Caratteristiche degli impianti esistenti: sufficienti;
 - Caratteristiche delle strutture portanti: non sismiche.

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:

$$\text{€/mq } 600 + 5 \% = 600 \times 1,05 = \text{€/mq } 630,00$$

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

Superficie residenziale lorda	mq 73,00	x €/mq 630 =	€ 45.990,00
Superficie balcone	mq 16,00	x €/mq 630 x 0,30 =	€ 3.024,00
Totale			€ 49.014,00
			in c.t. 50.000,00

Pag.7



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



Il valore dell'appartamento esecutato viene stimato in € 50.000,00.

➤ Stato di possesso del lotto:

L'immobile è in possesso [REDACTED] che lo abita.

➤ Vincoli, oneri giuridici e formalità:

Il proprietario dell'immobile esecutato non è sposato quindi è in regime di stato libero come risulta dal certificato comunale riportato a pag.31 dell'Allegato "A".

➤ Presenza di rifiuti speciali o tossici:

Non ci sono rifiuti speciali o tossici

➤ Non ci sono vincoli o formalità;

➤ Valutazione del lotto

Il più probabile valore di mercato del lotto n°1 in c.t. è di € 50.000,00.

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, la planimetria attuale e le foto n°1-3-6-8-10-18 che sono le più significative. Per gli elaborati non riportati fare riferimento agli Allegati "A" e "B" della relazione peritale.

Torremaggiore, li 06/05/2023

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



Pag.8



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

