TRIBUNALE DI FOGGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE: DOTT.SSA STEFANIA RIGNANESE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 239/2015 R.G.Es.

PROMOSSA DA

CONTRO MASSERIA

RELAZIONE DI STIMA

LOTTI N. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 - 9

STUDIO DI INGEGNERIA
Ing. Giacomo Lombardi
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)

INCARICO

Il sottoscritto Ing. [illegible] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia con n. 3055 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice [illegible] con l'ordinanza del 11/11/2017, nella causa civile in oggetto.
All'udienza del 06/03/2018, previo giuramento di rito davanti alla Dott.ssa , ha ricevuto l'incarico di espletare le indagini, di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., riguardo gli immobili pignorati.

PREMESSA

Lotto N. 1: Il bene oggetto di pignoramento:

- terreno in Ordona (FG) – Valle Scodella - seminativo
  Foglio 12 particella 88
- terreno in Ordona (FG) – Valle Scodella - seminativo
  Foglio 12 particella 139
- terreno in Ordona (FG) – Valle Scodella - seminativo
  Foglio 12 particella 140

Lotto N. 2: Il bene oggetto di pignoramento:

- terreno in Ascoli Satriano (FG) – Contrada Mortellito -
  Foglio 1 particella 134 – porz. AA – seminativo
  Foglio 1 particella 134 – porz. AB – Fabbr. No Abitabile
- terreno in Ascoli Satriano (FG) – Contrada Mortellito -
  Foglio 1 particella 283 – seminativo

- terreno in Ascoli Satriano (FG) – Contrada Mortellito -
  Foglio 1 particella 107 – seminativo

Lotto N. 3: Il bene oggetto di pignoramento:

- terreno in Ascoli Satriano (FG) – Contrada Mortellito -
  Foglio 1 particella 284 – vigneto
- terreno in Ascoli Satriano (FG) – Contrada Mortellito -
  Foglio 1 particella 202 – uliveto/vigneto
- terreno in Ascoli Satriano (FG) – Contrada Mortellito -
  Foglio 1 particella 216 – porz. AA – orto irriguo
  Foglio 1 particella 216 – porz. AB – uliveto
- terreno in Ascoli Satriano (FG) – Contrada Mortellito -
  Foglio 1 particella 217 – porz. AA – orto irriguo
  Foglio 1 particella 217 – porz. AB – uliveto

Lotto N. 4: Il bene oggetto di pignoramento:

- fabbricato in Ascoli Satriano (FG) – Contrada Mortellito SNC –
  Foglio 1 particella 213 sub. 4 – Cat. A/4, PT
  Foglio 1 particella 213 sub. 5 – Cat. A/4, PT
  Foglio 1 particella 213 sub. 1 – Cat. D/1, PT

Lotto N. 5: Il bene oggetto di pignoramento:

- fabbricato in Foggia (FG) – Vico Aquila, via Enzo Fioritto n. 12
  Foglio 96 particella 6596 sub. 7 – Cat. A/10, P 1, int 1
  Foglio 96 particella 6596 sub. 8 – Cat. A/10, P 1, int 2
  Foglio 96 particella 6596 sub. 9 – Cat. C/6, P T
  Foglio 96 particella 6596 sub. 35 – Cat. C/6, P S1, int 10

Lotto N. 6: Il bene oggetto di pignoramento:

- fabbricato in Foggia (FG) – via Pietro Colletta n. 6
  Foglio 127 particella 526 sub. 15 – Cat. A/3, P 2, int 5, scala B
  Foglio 127 particella 526 sub. 24 – Cat. C/6, P S1

Lotto N. 7: Il bene oggetto di pignoramento:

- fabbricato in Foggia (FG) – via Antonio Gramsci SNC
  Foglio 125 particella 567 sub. 286 – Cat. A/3, P 2
  Foglio 125 particella 567 sub. 229 – Cat. C/6, P S2, int 30
  Foglio 125 particella 567 sub. 230 – Cat. C/6, P S2, int 31

Lotto N. 8: Il bene oggetto di pignoramento:

- fabbricato in Foggia (FG) – via Mario Forcella SNC
  Foglio 49 particella 519 sub. 2 – Cat. A/2, P T-S1
  Foglio 49 particella 519 sub. 15 – Cat. C/6, P T

Lotto N. 9: Il bene oggetto di pignoramento:

- fabbricato in Faeto (FG) – Contrada Rovitelli
  Foglio 25 particella 238 sub. 3 – Cat. A/3, P T-1, lotto 9, edificio 7
  Foglio 25 particella 238 sub. 33 – Cat. C/6, P S1, lotto 9, edificio 7

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29/03/2018, alle ore 16:00, in Foggia alla via Pietro Colletta n. 6, il sottoscritto CTU Ing. [redacted] ha iniziato le operazioni peritali relative all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Inoltre era presente il [redacted] amministratore unico della società [redacted] che è stato disponibile ad accompagnare il CTU nell'ispezione degli immobili pignorati nei Comuni di Foggia, Ordona, Faeto ed Ascoli Satriano.

Il giorno 04/04/2018 è stato ispezionato/rilevato/fotografato l'appartamento ed il box in Foggia alla via Pietro Colletta n.6:

- foglio 127 particella 526 sub. 15 e 24.

Il giorno 11/04/2018 sono stati ispezionati/fotografati i terreni in agro di Ordona, Valle Scodella:

- foglio 12 particelle 88, 139 e 140

ed alcuni terreni in agro di Ascoli Satriano, Contrada Mortellito:

- foglio 1 particelle 216, 217 e 284.

Il giorno 30/04/2018 sono stati ispezionati/fotografati/rilevati i fabbricati in agro di Ascoli Striano, Contrada Mortellito:

- foglio 1 particella 2013 sub. 4 e 5
- foglio 1 particella 134 – porz. AB Fabbricato rurale non abitabile

inoltre sono stati ispezionati/fotografati i terreni:

- foglio 1 particella 202
- foglio 1 particella 134 – porz. AA seminativo
- foglio 1 particella 283
- foglio 1 particella 107.

Firmato Da: LOMBARDI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f6f6f4a2437e0f4e6e0e0e0e0e0e0e0

Il giorno 06/05/2018 sono stati ispezionati/fotografati/rilevati gli immobili localizzati in Foggia alla via Enzo Fioritto n. 12:

- foglio 96 particella 6596 sub. 7, 8 e 9.

Il giorno 10/05/2018 sono stati ispezionati/fotografati/rilevati gli immobili localizzati in Foggia alla via Mario Forcella:

- foglio 49 particella 519 sub. 2
- foglio 49 particella 521 sub. 15 – posto auto all'aperto (erroneamente non indicato nel verbale di sopralluogo).

Il giorno 21/05/2018 è stato ispezionata/fotografata/rilevata l'unità immobiliare in agro di Ascoli Striano, Contrada Mortellito:

- foglio 1 particella 213 sub. 1.

Il giorno 31/05/2018 sono stati ispezionati/fotografati/rilevati gli immobili localizzati in Faeto alla via dei Buganville n. 1, località Rovitelli:

- foglio 25 particella 238 sub. 3 e 33.

Il giorno 04/07/2018 sono stati ispezionati/fotografati/rilevati gli immobili localizzati in Foggia alla via Gramsci n. 107:

- foglio 125 particella 567 sub. 286, 229 e 230.

Il giorno 25/07/2018 è stato ispezionata/fotografata/rilevata l'ultima unità immobiliare, localizzata in Foggia alla via Enzo Fioritto n. 12:

- foglio 96 particella 6596 sub. 35.

In seguito il CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, Ordona, Faeto e Ascoli Satriano per reperire le concessioni edilizie dei fabbricati oggetto di stima ed i certificati di destinazione urbanistica dei terreni, l'Ufficio Demografico di Foggia per recuperare lo stato patrimoniale dei debitori, l'Ufficio Tributi per le certificazioni ICI/IMU e l'Agenzia delle Entrate di Foggia per visionare atti di compravendita necessari alla valutazione degli immobili.

Allegato n. 1 – Verbali di sopralluogo E. I. n. 239/2015 RGEs.

LOTTO 1

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE – ART. 567

	SEZIONE A GENERALITA'	SEZIONE B IMMOBILI	SEZIONE C SOGGETTI
Nota di trascrizione del 26/10/1990 NN. 291692/23620 FOGGIA	Atto tra vivi COMPRAVENDITA del 22/10/1990 Notaio: Bruno Di Carlo	Catasto Ordona - Terreni 1- Fog. 12 Part. 139	A FAVORE: [redacted] CONTRO: [redacted]
Nota di trascrizione del 02/03/1991 NN. 5498/4663 FOGGIA	Atto tra vivi COMPRAVENDITA del 05/08/1991 Notaio: Bruno Di Carlo	Catasto Ordona - Terreni 1- Fog. 12 Part. 88	A FAVORE: [redacted] CONTRO: - Ciocca Rosa
Nota di trascrizione del 02/03/1991 NN. 5497/4662 FOGGIA	Atto tra vivi COMPRAVENDITA del 05/02/1991 Notaio: Bruno Di Carlo	Catasto Ordona - Terreni 1- Fog. 12 Part. 140	A FAVORE: [redacted] CONTRO: [redacted]
Nota di trascrizione del 23/03/2007 NN. 7358/5204 FOGGIA	Atto tra vivi COMPRAVENDITA del 08/03/2007 Notaio: Alba Mazzeo	Catasto Ordona - Terreni 1- Fog. 12 Part. 88	A FAVORE: [redacted] CONTRO: [redacted]

Nota di trascrizione del 23/03/2007 NN. 7359/5205 FOGGIA	Atto tra vivi COMPRAVENDITA del 08/03/2007 Notaio: Alba Mazzeo	Catasto Ordona - Terreni 1- Fog. 12 Part. 140	A FAVORE: CONTRO:
Nota di trascrizione del 07/11/2008 NN. 27987/18530 FOGGIA	decreto trasferimento immobili del 10/10/2008 n. 3049	Catasto Ordona - Terreni 1- Fog. 12 Part. 139	A FAVORE: CONTRO:
Nota di iscrizione del 10/09/2008 NN. 22858/4458	iscrizione ipoteca volontaria somma tot.= 2.200.000,00 € somma cap.= 1.100.000,00 €	Catasto Ordona - Terreni Fog. 12 Part. 88 - 139 - 140 Catasto Ascoli S. - Terr e Fabb foglio 1 part. 213 sub. 5 part. 216 - 217 - 202 - 283 - 107	A FAVORE: CONTRO:
Nota di iscrizione del 24/07/2014 NN. 14003/1378	iscrizione ipoteca volontaria somma cap.= 25.000,00 €	Catasto Ordona - Terreni Fog. 12 Part. 139 Catasto Ascoli S. - Terreni part. 283	A FAVORE: CONTRO:
Nota di trascrizione del 29/05/2015 NN. 9468/7338 FOGGIA	Verbale di pignoramento immobili	su tutte le particelle oggetto di pignoramento Lotto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9	A FAVORE: CONTRO:

Figura n. 1: 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 dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione.
- L'immobile non è gravato da altre procedure esecutive.
- Dall'estratto degli atti di matrimonio dei debitori, nonché di [redacted] risultano in regime di separazione dei beni con i rispettivi coniugi, esclusa [redacted] nubile.

La tabella, sopra riportata, riassume le vicende traslative dell'immobile pignorato, relative al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (nota del 29/05/2015).

LOTTO I

DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto Terreni Ordona Fg. 12 Part. 139 SEMINATIVO Ha 01.50.53	[redacted] proprietà per 1/1	Dal 10/10/2008 ad oggi
Catasto Terreni Ordona Fg. 12 Part. 140 SEMINATIVO Ha 01.50.53	[redacted] oprietà per 1/1	Dal 08/03/2007 ad oggi
Catasto Terreni Ordona Fg. 12 Part. 88 SEMINATIVO Ha 01.50.52	[redacted] srl: proprietà per 1/1	Dal 08/03/2007 ad oggi
Sup. Tot. Lotto 1: Ha 04.51.58		

Figura n. 2: Tabella dati catastali

IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DEL BENE - LOTTO 1

I beni oggetto di pignoramento sono descritti nel Catasto Terreni del Comune di Ordona (FG):

- Foglio 12 particella 139 – seminativo (lino);
- Foglio 12 particella 140 – vigneto;
- Foglio 12 particella 88 – vigneto.

In catasto le particelle 88 e 140 risultano seminativo, per cui è opportuna la voltura catastale.

Fondo rustico dell'estensione catastale complessiva di ettari quattro are cinquantuno e centiare cinquantotto, sito in agro del Comune di Ordona alla contrada Valle Scodella.

Firmato Da: LOMBARDI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

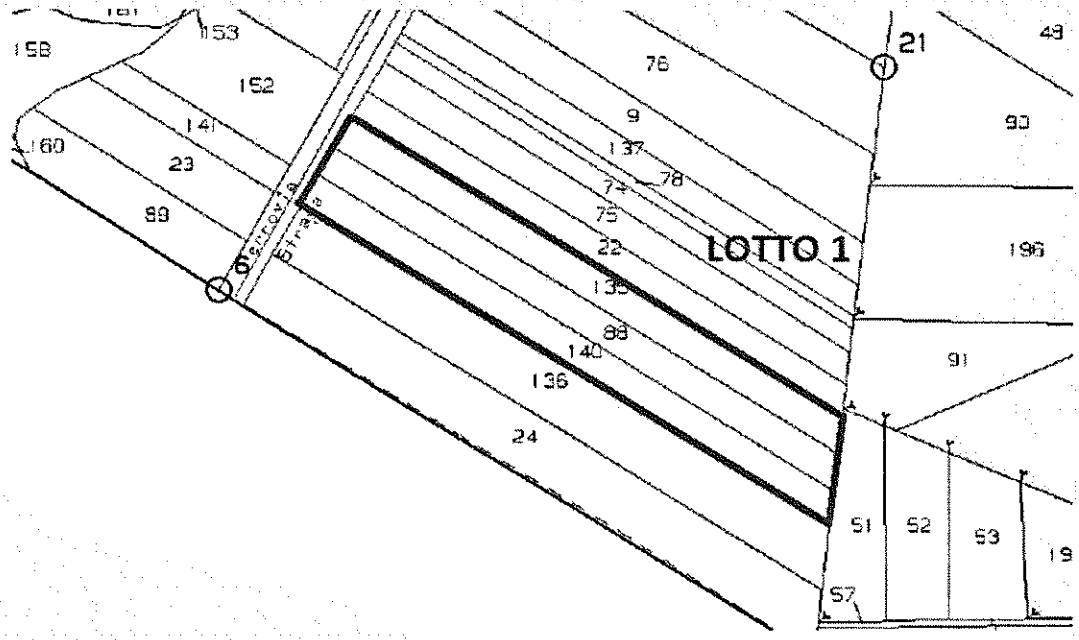


Figura n. 3: Stralcio foglio 12 con Lotto 1 in evidenza

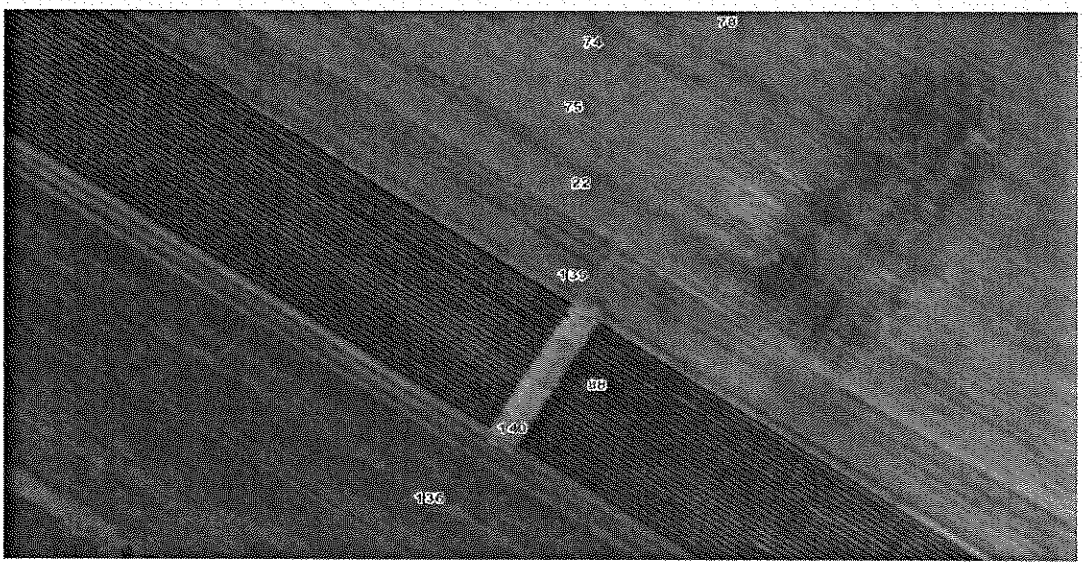


Figura n. 4: Sovrapposizione del catastale con la foto aerea

Figura n. 5: Ortofoto con Lotto in evidenza

CARATTERISTICHE TECNICO AGRONOMICHE DEI TERRENI AGRICOLI – LOTTO 1

VIGNETO

Il terreno è localizzato in agro di Ordona (FG), loc. Valle Scodella, in catasto foglio 12 part.lle 140 e 88 (vigneto) e part. 139 (seminativo), complessivamente un corpo unico di ha 4.51.58 ben collegato alla viabilità ordinaria e equidistante circa 5-6 chilometri da Ordona ed Ascoli Satriano.

Da Ordona si accede al fondo dalla SP 110, tramite una viaria interpoderale che si origina in corrispondenza del ponte sul Torrente Carapelle, mentre da Ascoli Satriano tramite la SP 105 e da una interpoderale che si origina in corrispondenza della località La Faragola.

Il corpo fondiario giace in leggera pendenza, con buone caratteristiche fisico-chimiche quali media profondità, fertilità buona, granulometria franco-argillosa e scarsa presenza di scheletro.

Le viti, tutte di varietà Nero di Troia, sostenute da impalcatura di paletti in legno verticali e di n. 3 fili di ferro orizzontali, sono disposte in filari distanti mt 2.20 tra loro, mentre sulla fila le viti sono impiantate a m 0,60.

Per il sistema di allevamento, le viti sono piegate a cordone orizzontale, rinnovato ogni anno, che prende il nome di "sistema Guyot".

Il vigneto è stato impiantato nel 2010 ed è in piena produzione. La coltivazione, come dichiarato dalla parte, segue il disciplinare di produzione biologica con adesione all'organismo di controllo denominato ICEA.

Il vigneto, infine, è coltivato in asciutta, per mancanza di pozzo e di rete irrigua pubblica. Da ricerche in loco è risultata la possibilità di rifornimento idrico da pozzi privati esistenti nelle vicinanze, in conto acquisto.

Lo stato di coltivazione del vigneto è giudicato buono.

SEMINATIVO

Il terreno è simile per caratteristiche chimico-fisiche a quello che ospita il vigneto.

Al momento dei rilievi, il suolo era impegnato da una coltura annuale, il lino, in rotazione con cereali.

Per completare la descrizione dei fondi è stato prodotto:

- l'Allegato n. 2 – Rilievo fotografico Lotto 1.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – LOTTO 1

FOGLIO 12 PARTICELLE 88 – 139 – 140

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ordona, in data 11/07/2018 Prot. 3758 Certificato n. 1337, riporta che i fondi rustici, censiti al catasto terreni foglio 12 part.lle 88, 139 e 140, ricadono nella zona omogenea denominata "Zona Agricola", secondo l'art. 47 del Regolamento Edilizio.

Tali zone sono destinate essenzialmente all'agricoltura, alle foreste e sono ammesse le attività connesse con l'agricoltura, allevamento e piccoli depositi di prodotti agricoli.

- Lotto minimo: 10.000 mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq;
- Rapporto di copertura: 5%;
- Altezza massima: 7,50 m salvo costruzioni speciali quali silos, ecc;
- Distanza dai confini: minima 10,00 ml;
- Distanza dalle strade: minima 20,00 ml e comunque conforme al DM 01/04/1968;

in tali zone, in deroga a quanto sopra indicato, potranno essere consentite (con Delibera di Consiglio Comunale) costruzioni per industrie connesse con la trasformazione e le utilizzazioni dei prodotti agricoli ed edifici connessi con l'attività turistica-alberghiera. In tal caso le norme di progettazione che dovranno essere rispettate sono le seguenti:

- Lotto minimo: per le realizzazioni connesse con la trasformazione dei prodotti agricoli, 5.000 mq; mentre per gli edifici connessi con l'attività alberghiera il lotto minimo avrà dimensioni non inferiori ai 10.000 mq;
- Rapporto di copertura: 1/3;

Firmato Da: LOMBARDI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: E1006f4a2437a0091a9009a4924aaa3

- Altezza massima consentita: 14,50 ml per le attività industriali agricole salvo costruzioni speciali come contenitori in acciaio, mentre 21,00 ml per le attività turistico-alberghiere;
- Distanza dai confini pari ad H/2 con minimo di 8,00 ml;
- Distanza dalle strade in conformità al DM del 01/04/1968.

Inoltre il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta che le particelle in oggetto ricadono nella zona "PG1" del P.A.I., ovvero area a pericolosità da frana media e moderata.

Allegato n. 3 – Certificato di destinazione urbanistica Lotto 1.

SITUAZIONE ICI/IMU

La certificazione rilasciata dall'Ufficio Tributi del Comune di Ordona (tramite mail del 02/08/2018) ha rilevato che per gli immobili in oggetto risultano non corrisposte le seguenti imposte:

- 2012: 298,00 €;
- 2014: 717,00 €;
- 2015: 903,00 €;
- 2016: 903,00 €;
- 2017: 903,00 €;
- 2018: 903,00 €.

LOTTO 2

Criteri e metodologie estimative

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

1- analisi del mercato per la rilevazione di atti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e rilevazione di dati immobiliari nel Comune di Ordona;
2- costruzione della scala di valori, calcolo del prezzo unitario e determinazione del valore dell'immobile.

1 - Analisi del mercato per la rilevazione di atti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e rilevazione di dati immobiliari nel Comune di Ordona

Il procedimento di stima utilizzato è quello della comparazione, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima, descritti nel Lotto 1.

In via preliminare sono stati consultati gli atti di compravendita avvenuti nel Comune di Ordona per terreni localizzati nel foglio di mappa n. 12, adiacenti ai terreni che compongono il Lotto 1.

Sono stati selezionati n. 4 atti di compravendita avvenuti nel periodo 2013/2017, come descrive la Figura n. 6 – 7, comparabili n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

Si osserva che i prezzi unitari dei comparabili variano da 1,42 a 2,80 €/mq, relativi a terreni a seminativo, comprendono anche altre unità a uliveto/vigneto.

Nell'atto di compravendita relativo al comparabile n. 1 sono inseriti anche 2 fabbricati collabenti, che non variano il prezzo unitario del terreno.

Pertanto il prezzo unitario medio si può determinare come segue:

$$Prezzo\ unitario\ medio = \frac{(1{,}42 + 1{,}67 + 1{,}83 + 2{,}80 + 2{,}80 + 2{,}70)€}{6} = 2{,}20\ €/mq$$

Comparabili	N. 1	N. 2	N. 3
Data compravendita	07/07/2016	07/12/2017	29/11/2016
Repertorio	2181	19814	2409
Rogante	Notaio	Notaio	Notaio
Comune	Ordona	Ordona	Ordona
Estremi catastali, categoria e superficie	F 12 P 103 ULIV. / VIGN. HA 1.03.95 F 12 P 36 - PORZ AA SEMIN. HA 6.48.28 PORZ AB ULIV. / VIGN. HA 0.05.92 + 2 FABBR COLLABENTI F 12 PART. 207 SUB. 2 - 3	F 12 P 169 SEMIN. HA 0.18.97 F 12 P 170 INCOLTO STER. HA 0.02.03 F 12 P 171 ULIV. / VIGN. HA 0.99.67 F 12 P 172 - PORZ AA SEMIN. HA 0.00.17 PORZ AB ULIV. / VIGN. HA 0.01.97 F 12 P 248 - PORZ AA SEMIN. HA 5.56.70 PORZ AB ULIV. HA 0.04.76 + POZZO F 12 P 249 SEMIN. HA 0.62.20	F 12 P 132 - PORZ AA ULIV. HA 0.34.30 PORZ AB VIGN. Ha 0.58.50 F 12 P 258 SEMIN. HA 6.53.59
Sup. Tot. (Ha)	Ha 7.58.15	Ha 7.46.47	Ha 7.46.39
Prezzo complessivo (€)	100.000,00 €	114.980,60 €	125.000,00 €
Prezzo unitario (€/mq)	1,30 €/mq	1,54 €/mq	1,67 €/mq
Indici di rivalutazione monetaria ISTAT (luglio 2018)	1,097	1,085	1,097
Prezzo terreno rivalutato (€) luglio 2018	109.700,00 €	124.753,90 €	137.125,00 €
Prezzo unitario (€/mq) rivalutato	1,42 €/mq	1,67 €/mq	1,83 €/mq

Figura n. 6: Tabella comparabili

Comparabili	N. 4	N. 5	N. 6
Data compravendita	12/12/2013	12/12/2013	12/12/2013
Repertorio	768	768	768
Rogante	Notaio	Notaio	Notaio
Comune	Ordona	Ordona	Ordona
Estremi catastali, categoria e superficie	F 12 P 9 SEMIN. HA 1.57.83	F 12 P 22 SEMIN. HA 1.50.53 F 12 P 74 SEMIN. HA 1.00.00 F 12 P 75 SEMIN. HA 1.41.22	F 12 P 78 SEMIN. HA 0.41.22 F 12 P 137 SEMIN. HA 1.24.62
Sup. Tot. (Ha)	Ha 1.57.83	Ha 3.91.75	Ha 1.65.84
Prezzo complessivo (€)	30.000,00 €	78.000,00 €	32.000,00 €
Prezzo unitario (€/mq)	2,00 €/mq	2,00 €/mq	1,92 €/mq
Indici di rivalutazione monetaria ISTAT (luglio 2018)	1,407	1,407	1,407
Prezzo terreno rivalutato (€) luglio 2018	42.210,00 €	109.746,00 €	45.024,00 €
Prezzo unitario (€/mq) rivalutato	2,80 €/mq	2,80 €/mq	2,70 €/mq

Figura n. 7: Tabella comparabili

2- Costruzione della scala di valori, calcolo del prezzo unitario e determinazione del valore dell'immobile

Dall'analisi degli atti è stato rilevato che il prezzo unitario medio di un terreno nudo è 2,20 €/mq.

Le ricerche effettuate non hanno rilevato scambi di terreni a vigneto in quanto è una coltura poco diffusa nell'area in oggetto.

Pertanto è stato determinato il costo di trasformazione di un terreno nudo a vigneto, risultato mediamente pari a 15.000,00 €/Ha, ovvero 1,50 €/mq.

Ciò premesso il valore del vigneto è dato dalla somma del valore del terreno nudo (2,20 e/mq) e del costo di impianto del vigneto (1,50 €/mq).

Prezzo unitario medio vigneto= 2,20 €/mq + 1,50 €/mq= 3,70 €/mq.

Si procede alla determinazione del valore di mercato degli immobili.

Valore Part. 139= Ha 1.50.53 x 2,20 €/mq= 33.116,60 €

Valore Part. 140= Ha 1.50.53 x 3,70€/mq= 55.696,10 €

Valore Part. 88= Ha 1.50.52x 3,70 €/mq= 55.692,40 €

Valore totale Lotto 1= 144.505,10 €

LOTTO 2 – 3 – 4

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE – ART. 567 – LOTTO 2

	SEZIONE A GENERALITA'	SEZIONE B IMMOBILI	SEZIONE C SOGGETTI
Nota di trascrizione del 06/10/1968 NN. 191648/24010 LUCERA	Atto di abrogazione concessione terreni del 20/05/1968	Catasto Ascoli S. - Terreni foglio 1 part. 284 - 283 - 134 - 107	A FAVORE:
Nota di trascrizione del 29/07/2000 NN. 14318/10350 FOGGIA	Atto tra vivi compravendita del 26/07/2000 Notaio: Alba Mazzeo	Catasto Ascoli S. - Terreni foglio 1 part. 284 - 283 - 134 - 107	A FAVORE: CONTRO:
Nota di trascrizione del 31/03/2003 NN. 7566/5886 FOGGIA	Successione per causa di morte della Sig.ra Marano Graziana del 20/02/2003	Catasto Ascoli S. - Terreni foglio 1 part. 284 - 283 - 134 - 107	A FAVORE:
Nota di trascrizione del 05/05/2003 NN. 10710/8309	Atto tra vivi compravendita del 30/04/2003 Notaio: Alba Mazzeo	Catasto Ascoli S. - Terreni foglio 1 part. 284 - 283 - 134 - 107	A FAVORE: CONTRO:

Nota di trascrizione del 23/05/2006 NN. 12355/8402	Atto tra vivi compravendita del 22/05/2006 Notaio: Alba Mazzeo	Catasto Ascoli S. - Terreni foglio 1 part. 284 - 283 - 134 - 107	A FAVORE: [illegible] CONTRO: [illegible]
Nota di iscrizione del 23/05/2006 NN. 12356/2372	iscrizione ipoteca volontaria somma tot.= 250.000,00 € somma cap.= 125.000,00 € debitore: Longo Marco	Catasto Ascoli S. - Terreni foglio 1 part. 283 - 134 - 107	A FAVORE: [illegible] CONTRO: [illegible]
Nota di iscrizione del 10/09/2008 NN. 22858/4458	iscrizione ipoteca volontaria somma tot.= 2.200.000,00 € somma cap.= 1.100.000,00 €	Catasto Ordona - Terreni Fog. 12 Part. 88 - 139 - 140 Catasto Ascoli S. - Terr e Fabb foglio 1 part. 213 sub. 5 part. 216 - 217 - 202 - 283 - 107	A FAVORE: [illegible] CONTRO: [illegible]
Nota di trascrizione del 08/01/2010 NN. 5498/4663	Atto tra vivi compravendita del 11/12/2009 Notaio: Michele Augelli	Catasto Ascoli S. - Terreni foglio 1 part. 283	A FAVORE: [illegible] CONTRO: [illegible]
Nota di iscrizione del 24/07/2014 NN. 14003/1378	iscrizione ipoteca volontaria somma cap.= 25.000,00 €	Catasto Ordona - Terreni Fog. 12 Part. 139 Catasto Ascoli S. - Terreni foglio 1 part. 283	A FAVORE: [illegible] CONTRO: [illegible]

Nota di trascrizione del 29/05/2015 NN. 9468/7338 FOGGIA	Verbale di pignoramento immobili	su tutte le particelle oggetto di pignoramento Lotto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9	A FAVORE: [redacted] CONTRO: [redacted]

Figura n. 8: Tabella ipocatastale

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE – ART. 567 – LOTTO 3 – 4

	SEZIONE A GENERALITA'	**SEZIONE B IMMOBILI**	**SEZIONE C SOGGETTI**
Nota di trascrizione del 04/01/1979 NN. 74946/230 FOGGIA	Atto di compravendita del 06/12/1978 Notaio: Ferdinando Zito	Catasto Ascoli S. - Terreni e Fabbricati foglio 1 part. 213 sub. 4 - 5 foglio 1 part. 202 - 216 - 217	A FAVORE: [redacted] CONTRO [redacted]
	Successione per causa di morte: - Dota Filomena aperta il 18/11/1998 - Longo Michele aperta il 05/06/1996	Catasto Ascoli S. - Terreni e Fabbricati foglio 1 part. 213 sub. 4 - 5 foglio 1 part. 202 - 216 - 217	A FAVORE: [redacted]
Nota di trascrizione del 02/10/2002 NN. 20879/15246 FOGGIA	Dichiarazine di successione per causa di morte del Sig. Longo Michele aperta il 05/06/1996	Catasto Ascoli S. - Terreni e Fabbricati foglio 1 part. 213 sub. 4 - 5 foglio 1 part. 202 - 216 - 217	A FAVORE: [redacted]

Firmato Da: LOMBARDI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f6f0296a3437e0001a0000a4894aaa2

Nota di trascrizione del 18/07/2003 NN. 1964/14922 FOGGIA	Successione per causa di morte del Sig.ra Dota Filomena aperta il 18/11/1998	Catasto Ascoli S. - Terreni e Fabbricati foglio 1 part. 213 sub. 4 - 5 foglio 1 part. 202 - 216 - 217	A FAVORE: -
Nota di trascrizione del 06/05/2005 NN. 11171/7717 FOGGIA	Atto di compravendita del 06/05/2005 Notaio: Antonio Stango	Catasto Ascoli S. - Terreni e Fabbricati foglio 1 part. 213 sub. 4 - 5 foglio 1 part. 202 - 216 - 217	A FAVORE:
Nota di trascrizione del 01/06/2005 NN. 12766/8807 FOGGIA	Atto di Dividione del 06/05/2005 Notaio: Antonio Stango	Catasto Ascoli S. - Terreni e Fabbricati foglio 1 part. 213 sub. 4 - 5 foglio 1 part. 202 - 216 - 217	A FAVORE:
Nota di iscrizione del 10/09/2008 NN. 22858/4458	iscrizione ipoteca volontaria somma tot.= 2.200.000,00 € somma cap.= 1.100.000,00 €	Catasto Ordona - Terreni Fog. 12 Part. 88 - 139 - 140 Catasto Ascoli S. - Terr e Fabb foglio 1 part. 213 sub. 5 part. 216 - 217 - 202 - 283 - 107	A FAVORE: CONTRO:
Nota di trascrizione del 27/12/2012 NN. 24737/19160 FOGGIA	Atto di donzione del 27/12/2012 Notaio: Michele Augelli	Catasto Ascoli S. - Terreni e Fabbricati foglio 1 part. 213 sub. 4 - 5 foglio 1 part. 202 - 216 - 217	A FAVORE - CONTRO

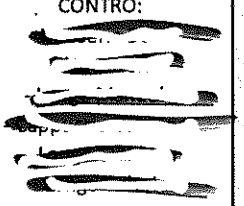
Nota di trascrizione del 27/12/2012 NN. 24737/19160 FOGGIA	Atto di donzione del 27/12/2012 Notaio: Michele Augelli	Catasto Ascoli S. - Fabbricati foglio 1 part. 213 sub. 1 (genrata dalla Part. 213 sub. 4 - 5)	A FAVORE
Nota di trascrizione del 29/05/2015 NN. 9468/7338 FOGGIA	Verbale di pignoramento immobili	su tutte le particelle oggetto di pignoramento Lotto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9	A FAVORE: CONTRO: 

Figura n. 9: 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 dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione.
- L'immobile non è gravato da altre procedure esecutive.
- Dall'estratto degli atti di matrimonio dei debitori, nonché di [illegible], si rileva il regime di separazione dei beni con i rispettivi coniugi, escluso [illegible], nubile.

La tabella, sopra riportata, riassume le vicende traslative dell'immobile pignorato, anteriori ai venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento (nota del 29/05/2015).

DATI CATASTALI

LOTTO 2

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto Terreni Ascoli Satriano Fg. 1 Part. 134 PORZ AA SEMINATIVO Ha 00.14.00 PORZ AB FABBR NO ABITAB Ha 00.02.00	[redacted] proprietà per 1/1	Dal 22/05/2006 ad oggi
Catasto Terreni Ascoli Satriano Fg. 1 Part. 283 SEMINATIVO Ha 01.95.25	[redacted] proprietà per 1/1	Dal 11/12/2009 ad oggi
Catasto Terreni Ascoli Satriano Fg. 1 Part. 107 SEMINATIVO Ha 01.12.61	[redacted] proprietà per 1/1	Dal 22/05/2006 ad oggi
Sup. Tot. Lotto 2: Ha 03.23.86		

Figura n. 10: Dati catastali Lotto 2

LOTTO 3

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto Terreni Ascoli Satriano Fg. 1 Part. 284 VIGNETO Ha 04.77.75	[redacted] proprietà per 1/1	Dal 22/05/2006 ad oggi
Catasto Terreni Ascoli Satriano Fg. 1 Part. 202 ULIV./VIGNET Ha 00.04.42	[redacted]: Usufrutto per 1/1 [redacted] Nuda proprietà per 1/3 [redacted] Nuda proprietà per 1/3 [redacted]: Nuda proprietà per 1/3	Dal 27/11/2012 ad oggi
Catasto Terreni Ascoli Satriano Fg. 1 Part. 216 PORZ AA ORTO IRR. Ha 01.10.71 PORZ AB ULIVETO Ha 00.15.10	[redacted]: Usufrutto per 1/1 [redacted] Nuda proprietà per 1/3 [redacted]: Nuda proprietà per 1/3 [redacted]a: Nuda proprietà per 1/3	Dal 27/11/2012 ad oggi
Catasto Terreni Ascoli Satriano Fg. 1 Part. 217 PORZ AA ORTO IRR. Ha 01.15.20 PORZ AB ULIVETO Ha 00.15.03	[redacted]: Usufrutto per 1/1 [redacted] Nuda proprietà per 1/3 [redacted]: Nuda proprietà per 1/3 [redacted] Nuda proprietà per 1/3	Dal 27/11/2012 ad oggi
Sup. Tot. Lotto 3: Ha 07.38.21		

Figura n. 11: Dati catastali Lotto 3

LOTTO 4

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto Terreni Ascoli Satriano Fg. 1 Part. 213 sub. 1 Cat. D/1 - P T	[redacted]: Usufrutto per 2/5 in regime di separazione dei beni [redacted]: Proprietà per 1/5 bene personale [redacted] Proprietà per 1/5 [redacted] Nuda proprietà per 2/15 [redacted] Nuda proprietà per 2/15 [redacted] Nuda proprietà per 2/15 [redacted] Proprietà per 1/5 bene personale	6/15 OK 3/15 3/15 Dal 27/11/2012 ad oggi OK OK OK 3/15
Catasto Terreni Ascoli Satriano Fg. 1 Part. 213 sub. 4 Cat. A/4 - P T	[redacted] Usufrutto per 1/1 [redacted]: Nuda proprietà per 1/3 [redacted] Nuda proprietà per 1/3 [redacted] Nuda proprietà per 1/3	Dal 27/11/2012 ad oggi
Catasto Terreni Ascoli Satriano Fg. 1 Part. 213 sub. 5 Cat. A/4 - P T	[redacted] Usufrutto per 1/1 [redacted] Nuda proprietà per 1/3 [redacted]: Nuda proprietà per 1/3 [redacted]: Nuda proprietà per 1/3	Dal 27/11/2012 ad oggi

Figura n. 12: Dati catastali Lotto 4

IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DEL BENE

LOTTO 2

I beni oggetto di pignoramento sono descritti nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano (FG):

- Foglio 1 particella 134 (2 porzioni): Porz. AA - seminativo e Porz. AB – Fabbricato rurale non abitabile;
- Foglio 1 particella 283 – seminativo;
- Foglio 1 particella 107 – seminativo.

Fondo rustico dell'estensione catastale complessiva di ettari tre. are ventitre e centiare ottantasei, sito in agro del Comune di Ascoli Satriano alla Contrada Mortellito.

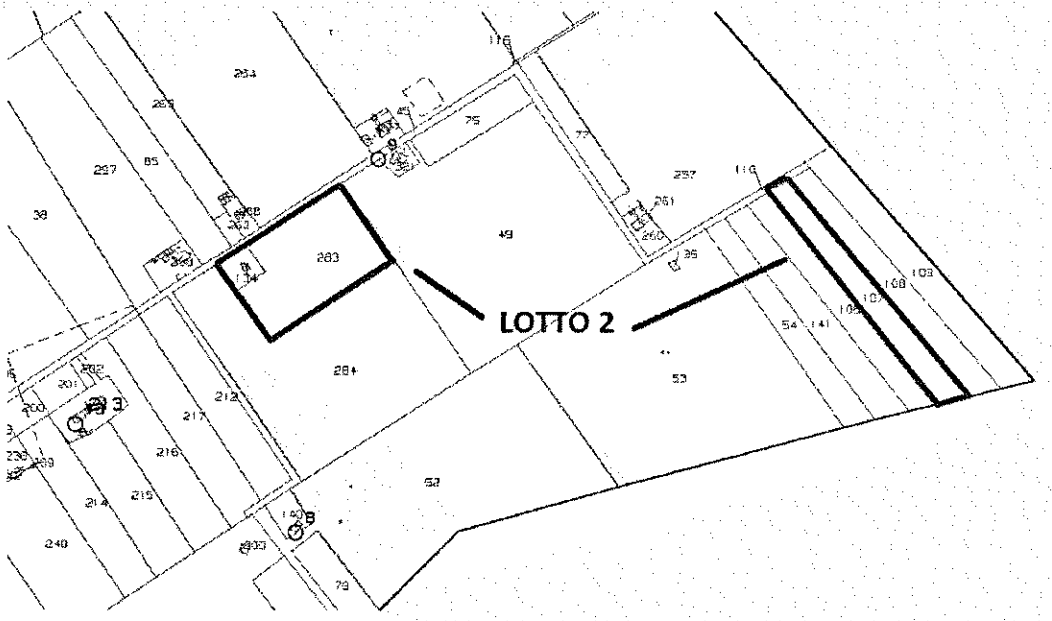


Figura n. 13: Stralcio foglio 1 con Lotto 2 in evidenza

Figura n. 14: Catastale sovrapposto alla foto aerea

Figura n. 15: Ortofoto con Lotto 2 in evidenza

LOTTO 3

I beni oggetto di pignoramento sono descritti nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano (FG):

- Foglio 1 particella 284 – vigneto;
- Foglio 1 particella 202 – uliveto/vigneto;
- Foglio 1 particella 216 (2 porzioni): Porz. AA – orto irriguo e Porz. AB – uliveto;
- Foglio 1 particella 217 (2 porzioni): Porz. AA – orto irriguo e Porz. AB – uliveto;

Si evidenzia che le particelle 202, 216 e 217 richiedono la voltura catastale in quanto la particella 202 è adibita alla coltivazione di alberi di olivo, la particella 216 e 217 sono state coltivate tutte a vigneto con alcuni alberi di ulivo.

Fondo rustico dell'estensione catastale complessiva di ettari sette, are trentotto e centiare ventuno, sito in agro del Comune di Ascoli Satriano, Contrada Mortellito.

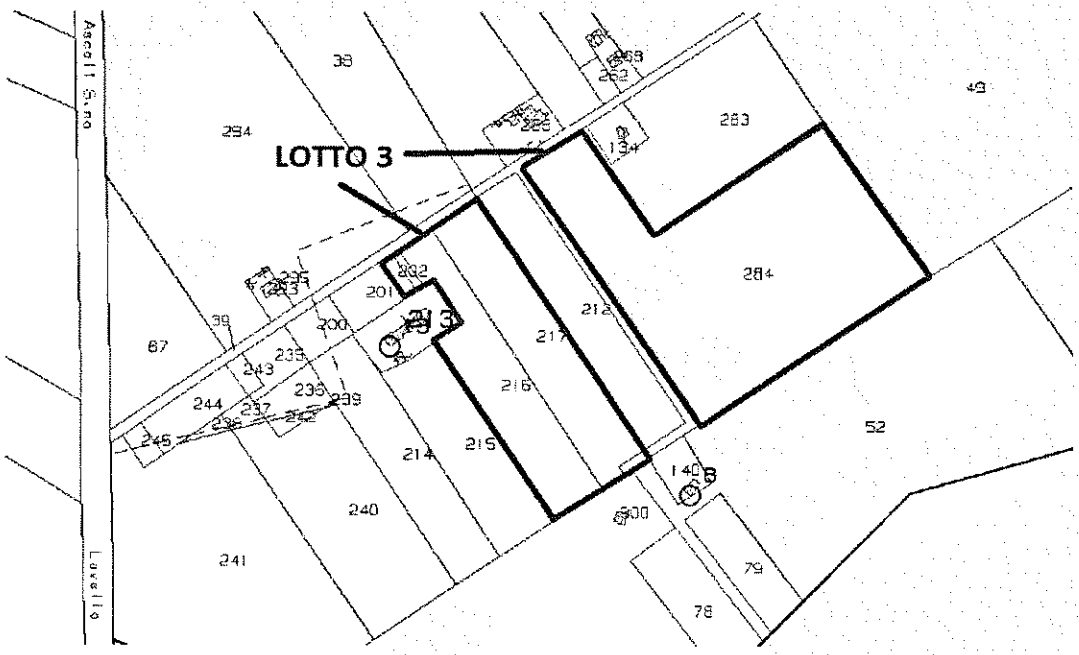


Figura n. 16: Stralcio foglio 1 con Lotto 3 in evidenza

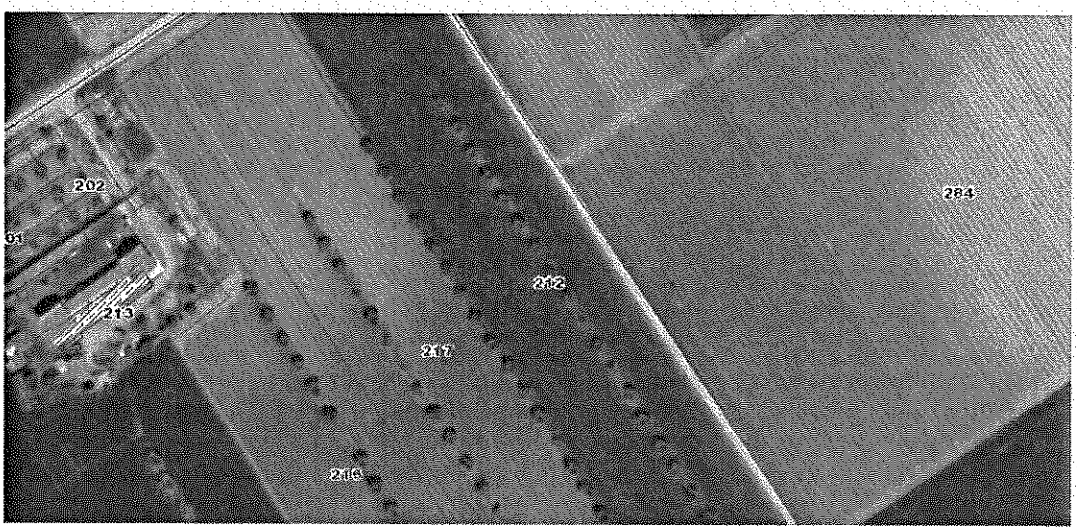


Figura n. 17: Catastale sovrapposto alla foto aerea

Figura n. 18: Ortofoto con Lotto 3 in evidenza

LOTTO 4

I beni oggetto di pignoramento sono descritti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Satriano (FG):

- Foglio 1 particella 213 sub. 1 – Cat. D/1, P T;
- Foglio 1 particella 213 sub. 4 – Cat. A/4, P T;
- Foglio 1 particella 213 sub. 5 – Cat. A/4, P T;

Fabbricato rurale edificato prima del 1950, sito in agro del Comune di Ascoli Satriano, Contrada Mortellito.

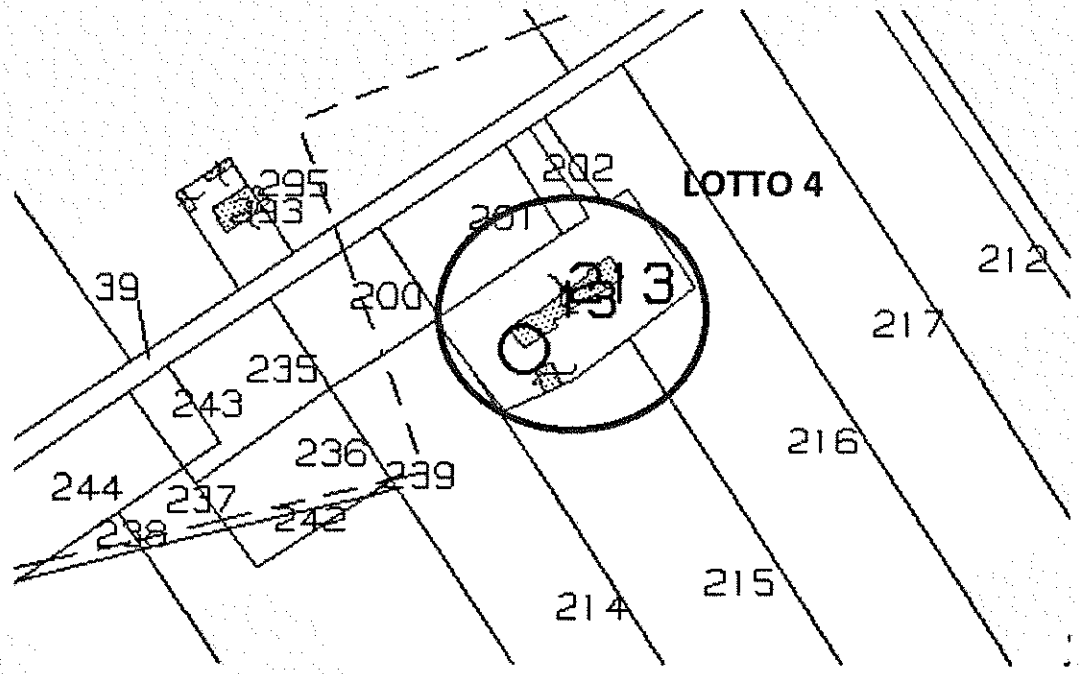


Figura n. 19: Stralcio foglio 1 con la particella 213 in evidenza – Lotto 4

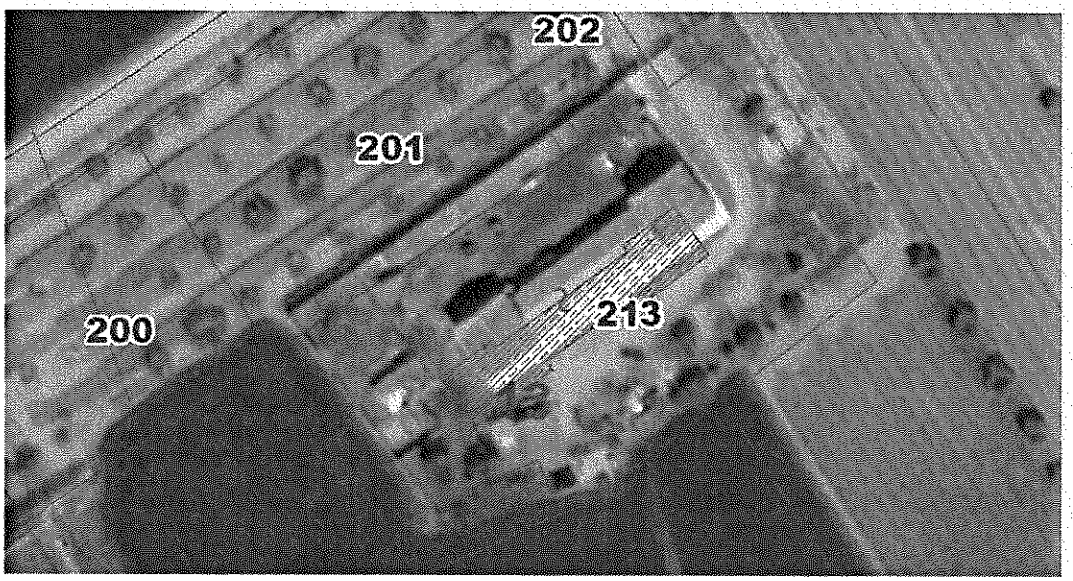


Figura n. 20: Catastale sovrapposto alla foto aerea

Firmato Da: LOMBARDI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5160f234a23437a0084e8003e4024aaa3

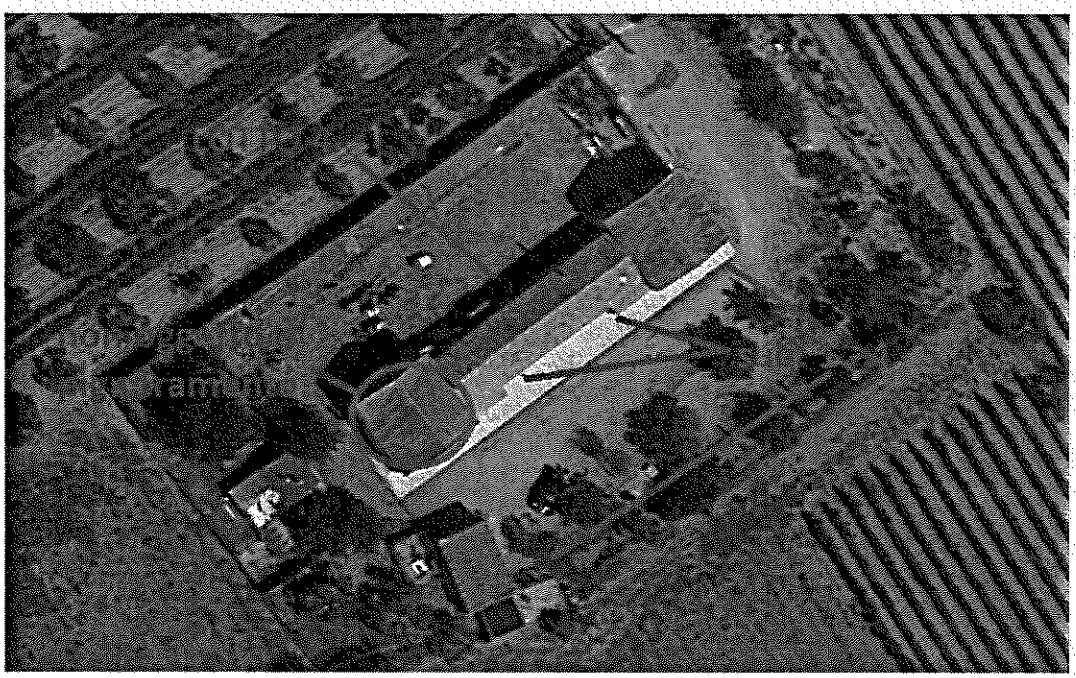


Figura n. 21: Ortofoto con Lotto 4 in evidenza

CARATTERISTICHE TECNICO AGRONOMICHE DEI TERRENI AGRICOLI – LOTTO 2 – 3

LOTTO 2

I terreni sono localizzati in agro di Ascoli Satriano (FG), loc. Mortellito, in catasto Fg. 1, distanti circa 8 km dal centro abitato. L'accesso avviene percorrendo la SP 105 (Ascoli Satriano-Foggia).

Consistono in due corpi fondiari, come di seguito descritto:

- Il primo corrisponde alla part. 134, seminativo, estesa ha 0.16.00, di cui mq 200 fabbricato rurale; forma un corpo unico con la part. 283, estesa ha 1.95.25, complessivamente ha 2.11.25 a seminativo.

Il fabbricato rurale è descritto nel catasto terreni "fabbricato non abitabile".

In corrispondenza della part. 283, in posizione centrale, si rileva una ampio scavo di forma regolare di circa mq 4.000 e di mt 8 di profondità, che è simile per forma e dimensioni ad uno scavo di fondazione che si realizza per strutture a servizio dell'azienda, come dichiarato dal sig. [illegible] Longo in data 30/04/2018, nonché accumulo di terreno di riporto proveniente dal medesimo scavo.

- Terreno seminativo, in catasto part. 107 di ha 1.12.61, attualmente investito a lino da seme, distante poco più di mt 100 dal primo terreno.

La coltivazione è attuata in assenza di irrigazione, nonostante la presenza di pozzi privati nelle vicinanze dell'azienda.

Per tutti i terreni si rileva la giacitura piana, con buone caratteristiche fisico-chimiche quali media profondità, fertilità media, granulometria franco-argillosa e scarsa presenza di scheletro.

Lo stato di coltivazione della coltura è buono.

LOTTO 3

I terreni sono localizzati in agro di Ascoli Satriano (FG), loc. Mortellito , in catasto Fg. 1. Trattasi di tre corpi fondiari a circa 8 km da Ascoli Satriano.

1- Il primo terreno è un vigneto di circa 10 anni di età, part. 284 di ha 4.77.75. Il vigneto vegeta su un terreno pianeggiante, con buone caratteristiche fisico-chimiche quali media profondità, fertilità media, granulometria franco-argillosa e scarsa presenza di scheletro.

Le viti, tutte di varietà Nero di Troia, sostenute da impalcatura di paletti in legno verticali e di n. 3 fili di ferro orizzontali, sono disposte in filari distanti mt 2.20 tra loro, mentre sulla fila le viti sono impiantate a mt 0,60.

Per il sistema di allevamento, le viti sono piegate a cordone orizzontale permanente, che non si rinnova mai, con speroni di 2-3 gemme, che prende il nome di "cordone speronato".

Firmato Da: LOMBARDI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: E16f6f94a9427a0091a6999a4924aaa3

2- Il secondo corpo fondiario è formato dalle part.lle 202, di ha 0.04.42, (con n. 4 alberi di olivo, non irrigate), 216 e 217, complessivamente ha 2.60.46, di cui ha 2.25.91 a vigneto ed ha 0.34.55 ad oliveto.

Il vigneto ha caratteristiche tecnico-strutturali simili a quelle del vigneto descritto in precedenza.

All'interno del vigneto, vi sono n. 55 alberi di olivo di circa 50 anni allevate a vaso, distribuiti in tre file. Le due colture sono dotate di un impianto di irrigazione fisso, a goccia.

Si rileva che nonostante l'assenza di pozzi all'interno dell'azienda e di rete idrica pubblica consortile, alcuni pozzi a scavo, privati, esistenti nelle vicinanze dei terreni consentono il rifornimento idrico, in conto acquisto.

Il vigneto è stato impiantato nel 2010 ed è in piena produzione. La coltivazione, come dichiarato dalla parte, segue il disciplinare di produzione biologica con adesione all'organismo di controllo denominato ICEA.

Lo stato di coltivazione delle colture è giudicato buono.

3- Terreno seminativo, part. 107, esteso ha 1.12.61, impegnato con lino da seme, coltura annuale in rotazione con cereali.

Il terreno è simile per caratteristiche chimico-fisiche a quello che ospita il vigneto.

Per la regolarità catastale, si rileva che le part.lle 216 e 284 richiedono voltura catastale, da orto irriguo a vigneto.

Per completare la descrizione dei fondi è stato prodotto:

- l'Allegato n. 4 – Rilievo fotografico Lotto 2 - 3.

Firmato Da: LOMBARDI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f9f2364a9427a0081a8909a1934aaa3

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – LOTTO 2 – 3

FOGLIO 1 PARTICELLE 107 – 134 – 283 – 284 – 202 – 216 – 217

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Satriano, in data 23/07/2018 Prot. 4104 Certificato n. 91, riporta che i fondi rustici, censiti al catasto terreni foglio 1 part.lle 107, 134, 283, 284, 202, 216 e 217, ricadono nella zona omogenea denominata "Zona Produttiva di Tipo Agricolo", ovvero la Zona E del Piano Urbanistico Generale vigente.

La predetta zona agricola E è destinata in prevalenza all'agricoltura e forestazione, in esse sono ammesse attività produttive connesse con l'agricoltura come l'allevamento del bestiame, e quelle connesse con le industrie estrattive, i depositi carburanti, le reti di telecomunicazione, il trasposto di energie, di acquedotti e fognature, le discariche di rifiuti solidi e simili, in attuazione delle rispettive leggi di settore.

L'edificazione deve rispettare le norme tecniche di attuazione allegate al predetto PUG (Piano Urbanistico Generale) e specificatamente quelle contenute nel titolo II capo IV, dell'art. 4.01.a all'art. 4.07, del rispetto dei seguenti principali indici/parametri come di seguito riportato:

Attività produttive connesse con l'agricoltura:

- Superficie fondiaria minima: 10.000 mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq;
- Rapporto di copertura massima: 10% superficie fondiaria;
- Superficie minima permeabile in modo profondo: 80% superficie fondiaria;
- Altezza massima: 6,00 mt;
- Distanza dai confini: 10,00 mt;
- Distanza minima tra i fabbricati, minimo assoluto: 5,00 mt;

- Distanza minima tra fronti di abitazioni: 5,00 mt;
- Distanza minima dei fabbricati e delle recinzioni dal ciglio delle strade: in conformità del codice della strada;
- Aree urbanizzazioni secondarie: 6,00 mt ogni 100 mc di volume;

Nelle zone agricole sono insediabili attività sia di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli (ivi compresi caseifici, cantine, frantoi), sia di tipo zootecnico (ancorché non rientranti negli "insediamenti civili" ai sensi della Disp. MM LL PP 08/05/1980), con relativi impianti anche di macellazione, conservazione e commercializzazione.

L'edificazione connessa con dette attività, sottoposta a permesso di costruire oneroso, è subordinata all'approvazione in Consiglio Comunale del relativo progetto (corredato di apposita relazione esplicitante la tutela degli aspetti paesaggistici ed il piano di sviluppo aziendale).

L'edificazione deve risultare conforme ai seguenti parametri:

- Superficie fondiaria minima: 20.000 mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 0,10 mc/mq, di cui 0,03 mc/mq destinabili alla residenza;
- Rapporto di copertura: no superiore al 20% della Sup. fondiaria;
- Superficie permeabile in modo profondo: minimo l'80% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: 8,00 mt, salvo costruzioni speciali;
- Distanza dai confini: minimo 10,00 mt;
- Distanza minima tra i fabbricati: con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicenti, minimo assoluto 5,00 ml;
- Distanza minima dei fabbricati e delle recinzioni dal ciglio delle strade: in conformità del codice della strada;

- Aree urbanizzazioni secondarie e servizi della residenza, nella misura di 6,00 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri del permesso di costruire.
- Allegato n. 5 – Certificato di destinazione urbanistica Lotto 2 - 3.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVA DELL'IMMMOBILE – LOTTO 4

Struttura verticale: muratura portante

Solai: in mattoni pieni

Copertura: a falde

Manto di copertura: con tegole alla marsigliese

Pareti esterne: intonacate a civile

Pareti interne: in muratura intonacate al civile

Pavimentazione interna: pavimento in graniglia

Infissi esterni: infissi in alluminio e vetro, con avvolgibili in PVC

Porte interne: in legno

Soffitto: a botte con controsoffitto intonacato a civile

Scale: /

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

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico
- impianto fognario
- impianto elettrico (da revisionare)
- impianto di riscaldamento con camino a legna
- impianto di condizionamento assente

Lo stato di conservazione e manutenzione è valutato medio.

Per la descrizione della divisione interna degli spazi interni e la determinazione della superficie netta di ogni singolo ambiente è stato prodotto il seguente elaborato grafico:

- Allegato n. 6 : Stato di fatto – Planimetria Lotto 4 (scala 1:100)

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

- Allegato n. 7: Rilievo fotografico

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE – LOTTO 4

Negli archivi del Comune di Ascoli Satriano non è stato reperito alcun tipo di atto, nonché titolo abilitativo, relativo al fabbricato che compone il Lotto 4 (foglio 1 part. 213 sub. 1 – 4 – 5).

Dalle ricerche effettate presso l'archivio Comunale risulta che il fabbricato è stato edificato prima del 1950, come descrive l'Allegato n. 8.

La planimetria dello stato di fatto dell'immobile risulta conforme a quella depositata in catasto.

SITUAZIONE ICI/IMU

In merito alla situazione ICI/IMU, l'Ufficio Tributi del Comune di Ascoli Satriano ha rilasciato soltanto i dati relativi alle imposte versate. Di conseguenza, per gli anni non menzionati nell'elenco sono da regolarizzare le relative imposte.

- Masseria Duca D'Ascoli s.r.l.: nel 2012 sono stati versati 113,00 €;
- Longo Angelo Biagio: dal 2012 al 2018 sono stati versati 2.242,00 €;
- Cappuccio Vincenza: nel 2015 sono stati versati 1.098,00 €;

- Longo Elena: nel 2012, 2014 e 2015 sono stati versati 194,00 €;
- Longo Manuela: nel 2012 sono stato versati 576,00 €;
- Longo Vincenzo: dal 2012 al 2018 sono stati versati 2.935,00 €.

LOTTO 2 – 3 – 4

Criteri e metodologie estimative

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

1- analisi del mercato per la rilevazione di atti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e rilevazione di dati immobiliari nel Comune di Ascoli Satriano;
2- costruzione della scala di valori, calcolo del prezzo unitario e determinazione del valore dell'immobile.

1- Analisi del mercato per la rilevazione di atti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e rilevazione di dati immobiliari nel Comune di Ascoli Satriano

Il procedimento di stima utilizzato è quello della comparazione, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima, descritti nel Lotto 2 -3.

In via preliminare sono stati consultati gli atti di compravendita avvenuti nel Comune di Ascoli Satriano per terreni localizzati nel foglio di mappa n. 1, adiacenti ai terreni che compongono il Lotto 2 – 3.

Sono stati selezionati n. 3 atti di compravendita avvenuti nel periodo 2016/2018, come descrive la Figura n. 22, comparabili n. 1, 2 e 3.

Comparabili	N. 1	N. 2	N. 3
Data compravendita	17/05/2018	31/10/2016	31/10/2016
Repertorio	5141	2362	2362
Rogante	Notaio	Notaio	Notaio
Comune	Ascoli Satriano	Ascoli Satriano	Ascoli Satriano
Estremi catastali, categoria e superficie	F 1 P 34: PORZ AA ORTO IRR.HA 2.07.97 PORZ AB SEMIN. HA 3.95.15 F 1 P 70 ULIV. / VIGN. HA 0.51.85 + FABBR - ANTE '67 F 1 PART. 310 SUB. 2 - 3 P 310 HA 0.25.92	F 1 P 333 SEMIN. HA 7.50.00	F 1 P 332 SEMIN. HA 7.72.78 F 1 P 26 SEMIN. HA 3.56.17 F1 P 1 SEMIN. HA 0.63.92 F 1 P 39 SEMIN. HA 0.04.40 F 1 P 42 SEMIN. HA 0.38.25 F 1 P 85 SEMIN. HA 0.19.80 F 1 P 199 SEMIN. HA 0.21.58 + FABBR. COLLABENTE - P 281 S 6-7-8
Sup. Tot. (Ha)	Ha 6.80.89	Ha 7.50.00	Ha 12.76.90
Prezzo complessivo (€)	245.00,00 €	135.000,00 €	235.857,00 €
Prezzo unitario (€/mq)	3,74 €/mq	1,80 €/mq	1,84 €/mq
Indici di rivalutazione monetaria ISTAT (luglio 2018)	1,076	1,097	1,097
Prezzo terreno rivalutato (€) luglio 2018	263.620,00 €	148.095,00 €	258.735,13 €
Prezzo unitario (€/mq) rivalutato	4,00 €/mq	1,97 €/mq	2,00 €/mq

Figura n. 22: Comparabili

2- Costruzione della scala di valori, calcolo del prezzo unitario e determinazione del valore dell'immobile

Il Comparabile n. 1 comprende un terreno di Ha 6.80.89 con un fabbricato rurale, costruito ante '67, particella 310 sub. 2 e 3, superficie totale di 153 mq (casa, A/4 + magazzino, C/2) .

Considerando i prezzi pagati in zona, comparabili n. 2 -3, per terreni simili e privi di fabbricati, il terreno seminativo è valutato nella misura del 60% del valore totale della compravendita.

Di conseguenza il valore del fabbricato rurale ante '67 ha un'incidenza del 40% sul prezzo complessivo della compravendita.

Quindi: 263.620,00 € x 40 %= 105.448,00 €

1- Prezzo unitario fabbricato ante '67: 105.448,00 € / 153 mq= 689,20 €/mq arrotondato a 690,00 €/mq.

2- Prezzo unitario medio terreno seminativo: 2,10 €/mq .

Le ricerche effettuate non hanno rilevato scambi di terreni a vigneto in quanto è una coltura poco diffusa nell'area in oggetto.

Pertanto è stato determinato il costo di trasformazione di un terreno nudo a vigneto, risultato mediamente pari a 15.000 €/Ha, ovvero 1,50 €/mq.

Ciò premesso, il valore del vigneto è dato dalla somma del valore del terreno nudo (2,10 e/mq) e del costo di impianto del vigneto (1,50 €/mq).

3- Prezzo unitario medio vigneto= 2,10 €/mq + 1,50 €/mq= 3,60 €/mq.

Si procede alla determinazione del valore di mercato degli immobili.

LOTTO 2

Valore di mercato part. 134= Ha 00.16.00 x 2,10 €/mq= 3.360,00 €

Valore di mercato part. 283= Ha 01.95.25 x 2,10 €/mq= 41.002,50 €

La particella 283 è stata oggetto di scavo di circa 4.000 mq, con profondità di 8 m circa, asportando circa 32.000 mc di terreno. Pertanto dal valore del terreno deve essere escluso il costo di riempimento dello scavo, che è pari a 5,00 €/mc moltiplicato per 32.000 mc.

Il costo da sostenere per effettuare il riempimento è di 32.000 mc x 5,00 €/mc= 160.000,00 €.

Considerando che il costo di riempimento è superiore al valore del terreno dopo il ripristino, si evidenzia che nelle condizioni attuali la particella 283 è un terreno che non è vendibile singolarmente, ma insieme alle particelle 107 e 134.

Pertanto si assegna alla particella 283 un valore a corpo di 2.000,00 €.

Valore di mercato part. 107= Ha 01.12.61 x 2,10 €/mq= 23.648,10 €

Valore totale Lotto 2: 3.360,00 € + 2.000,00 € + 23.648,10 €= 29.008,10 € arrotondato a 29.000,00 €.

LOTTO 3

Valore di mercato part. 284= Ha 4.77.75 x 3,60 €/mq= 171.990,00 €

Valore di mercato part. 216= Ha 1.25.81 x 3,60 €/mq= 45.291,60 €

Valore di mercato part. 217= Ha 1.30.23x 3,60 €/mq= 46.882,80 €

Valore di mercato part. 202= Ha 0.04.42 x 2,60 €/mq= 1.149,2 €

Valore totale Lotto 3: 171.990,00 € + 45.291,60 € + 46.882,80 € + 1.149,2 €= 265.656,60 €, arrotondato a 265.657,00 €.

LOTTO 4

La superficie totale del fabbricato rurale censito al foglio 1 part. 213 sub. 1 – 4 – 5 è stata determinata sulla scorta dell'Allegato n. 6, come di seguito si riporta.

Sup. tot.= 85,20 mq + 58,30 mq + 143,80 mq= 287,30 mq

Valore di mercato part. 213 sub. 1 – 4 – 5= 287,30 mq x 690,00 €/mq= 198.237,00 €

Valore di mercato Lotto 4= 198.237,00 €

LOTTO 5

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE – ART. 567

	SEZIONE A GENERALITA'	SEZIONE B IMMOBILI	SEZIONE C SOGGETTI
Nota di trascrizione del 21/01/1987 NN. 1263/214688 FOGGIA	Atto di compravendita del 22/12/1986 Notaio: F	Catasto Foggia - Fabbricati foglio 96 part. 6596 sub. 7 - 8 - 35	A FAVORE CONTRO
Nota di trascrizione del 08/06/1991 NN. 12847/10720 FOGGIA	Atto di compravendita del 20/05/1991 Notaio: F.	Catasto Foggia - Fabbricati foglio 96 part. 6596 sub. 9	A FAVORE CONTRO
Nota di trascrizione del 04/06/1999 NN. 10667/7811 FOGGIA	Verbale di pignoramento immobili	Catasto Foggia - Fabbricati foglio 96 part. 6596 sub. 7 - 8 - 35	A FAVORE spa CONTRO
Nota di iscrizione del 08/03/2007 NN. 5877/949 FOGGIA	Iscrizione di ipoteca volontaria somm. Tot.= 600.000,00 € somm. Cap.= 300.000,00 €	Catasto Foggia - Fabbricati foglio 96 part. 6596 sub. 7 - 8 - 35	A FAVORE CONTRO

Nota di trascrizione del 05/03/2008 NN. 5621/4051 FOGGIA	Atto di compravendita del 28/02/2008 Notaio:	Catasto Foggia - Fabbricati foglio 96 part. 6596 sub. 9	A FAVORE [redacted] CONTRO [redacted]
Nota di trascrizione del 22/06/2012 NN. 12510/9707 FOGGIA	Trasformazione di società in accomandita semplice in comunione di azienda atto del 24/05/2012 Notaio:	Catasto Foggia - Fabbricati foglio 96 part. 6596 sub. 7 - 8 - 9 - 35	A FAVORE [redacted] CONTRO [redacted]
Nota di trascrizione del 27/12/2012 NN. 24738/19161 FOGGIA	Atto di Donazione del 27/11/2012 Notaio	Catasto Foggia - Fabbricati foglio 96 part. 6596 sub. 7 - 8 - 9 - 35	A FAVORE [redacted] CONTRO [redacted]
Nota di trascrizione del 29/05/2015 NN. 9468/7338 FOGGIA	Verbale di pignoramento immobili	su tutte le particelle oggetto di pignoramento Lotto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9	A FAVORE: [redacted] CONTRO: [redacted]

Figura n. 23: 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 dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione.
- L'immobile non è gravato da altre procedure esecutive.
- Dall'estratto degli atti di matrimonio dei debitori, nonché di Longo Gianluca, Longo Valeria e Cappuccio Vincenza si rileva il regime di separazione dei beni con i rispettivi coniugi, escluso Longo Manuela, nubile.

La tabella, sopra riportata, riassume le vicende traslative dell'immobile pignorato, anteriori ai venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento (nota del 29/05/2015).

DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto Fabbricati Foggia Fg. 96 Part. 6596 sub. 7 Cat. A/10 - P 1	[illegible] Usufrutto per 1/2 [illegible]da proprietà per 1/6 [illegible]roprietà per 1/6 [illegible]da proprietà per 1/6 [illegible] Proprietà per 1/6 [illegible]uda proprietà per 1/6 [illegible]Proprietà per 1/6	Dal 27/11/2012 ad oggi
Catasto Fabbricati Foggia Fg. 96 Part. 6596 sub. 8 Cat. A/10 - P 1	[illegible]za: Usufrutto per 1/2 [illegible]Nuda proprietà per 1/6 [illegible] Proprietà per 1/6 [illegible]uda proprietà per 1/6 [illegible] Proprietà per 1/6 [illegible]uda proprietà per 1/6 [illegible] Proprietà per 1/6	Dal 27/11/2012 ad oggi
Catasto Fabbricati Foggia Fg. 96 Part. 6596 sub. 9 Cat. C/6 - P T	[illegible]. Usufrutto per 1/2 [illegible]Nuda proprietà per 1/6 [illegible]Proprietà per 1/6 [illegible]Nuda proprietà per 1/6 [illegible] Proprietà per 1/6 [illegible]Nuda proprietà per 1/6 [illegible] Proprietà per 1/6	Dal 27/11/2012 ad oggi
Catasto Fabbricati Foggia Fg. 96 Part. 6596 sub. 35 Cat. C/6 - P S1	[illegible] Usufrutto per 1/2 [illegible]da proprietà per 1/6 [illegible] Proprietà per 1/6 [illegible]uda proprietà per 1/6 [illegible] Proprietà per 1/6 [illegible]uda proprietà per 1/6 [illegible]roprietà per 1/6	Dal 27/11/2012 ad oggi

Figura n. 24: Dati catastali Lotto 5

IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DEL BENE - LOTTO 5

I beni oggetto di pignoramento sono descritti nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG):

- Foglio 96 particella 6596 subalterno 7 (appartamento uso ufficio)
- Foglio 96 particella 6596 subalterno 8 (appartamento uso ufficio)
- Foglio 96 particella 6596 subalterno 9 (box)
- Foglio 96 particella 6596 subalterno 35 (box)

L'accesso dell'immobile è situato in via Enzo Fioritto n. 12.

Le due unità immobiliari ad uso ufficio sono localizzate al piano primo e sono tra loro comunicanti.

L'immobile è ubicato in un condominio, con altre 12 unità immobiliari.

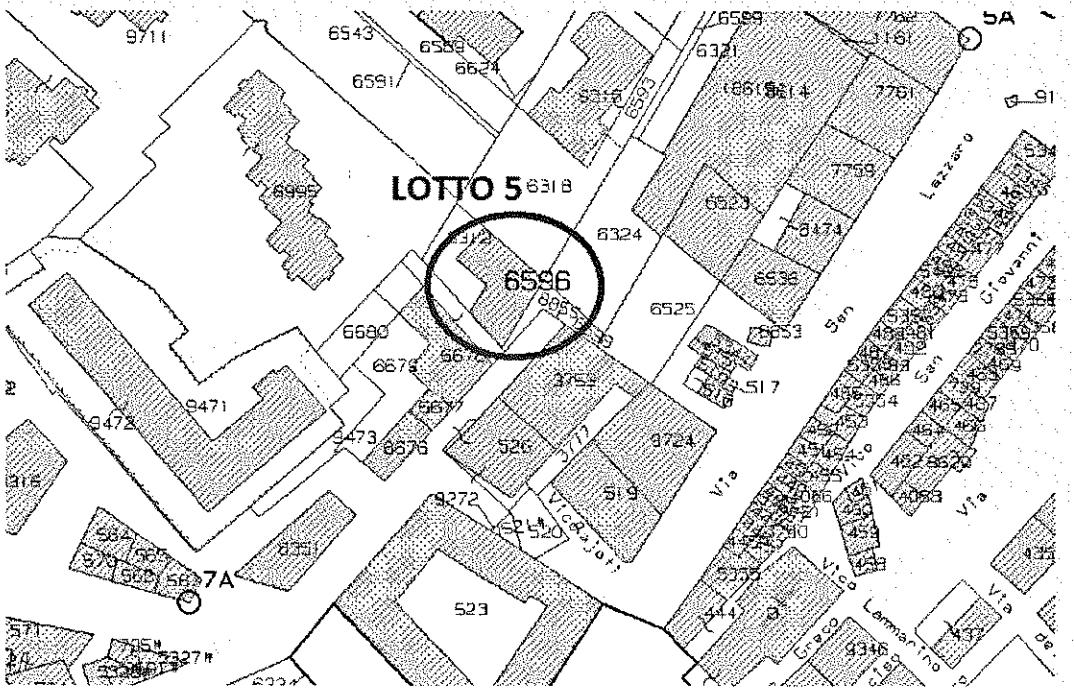


Figura n. 25: Stralcio del foglio 96 con il Lotto 5 in evidenza

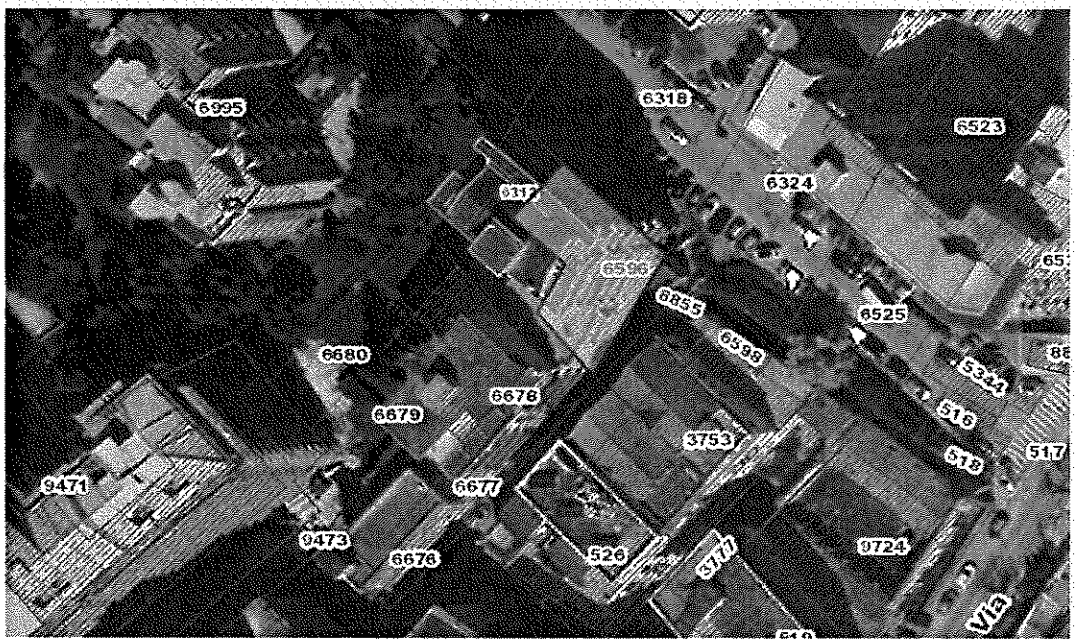


Figura n. 26: Catastale sovrapposto alla foto aerea con particella 6596 evidenziata in giallo

Figura n. 27: Ortofoto con Lotto 5 in evidenza

Firmato Da: LOMBARDI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61f6f26fa9437a0091a6999a4924aaa3

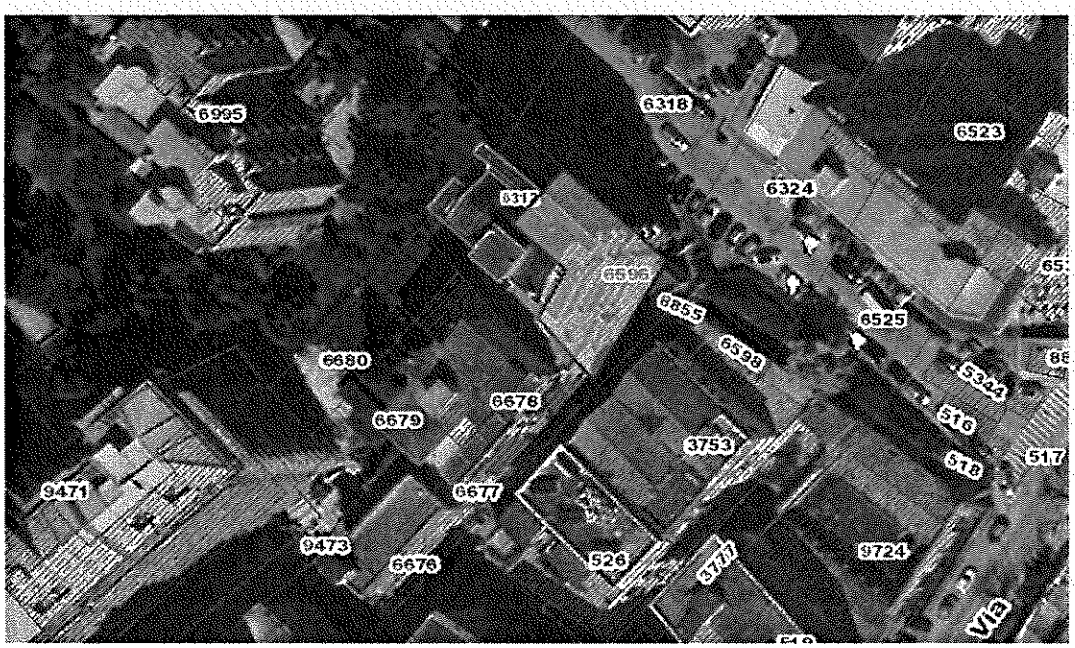


Figura n. 26: Catastale sovrapposto alla foto aerea con particella 6596 evidenziata in giallo

Figura n. 27: Ortofoto con Lotto 5 in evidenza

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVA DELL'IMMMOBILE – LOTTO 5

Struttura verticale: struttura portante in calcestruzzo armato

Solai: in latero-cemento

Copertura: piana calpestabile

Manto di copertura: solaio in latero-cemento

Pareti esterne: piastrelle in monocottura con parti intonacate a civile

Pareti interne: in laterizio intonacate a civile

Pavimentazione interna: pavimento in marmo

Infissi esterni: infissi in alluminio e vetro, con avvolgibili in PVC

Porte interne: in legno

Soffitto: piano con abbassamento in cartongesso per un'altezza utile di 2,50 m

Scale: condominiale in calcestruzzo armato, con lastre in pietra

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

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 con termoconvettori alimentati con caldaia
- impianto di raffrescamento con pompa di calore

Lo stato di conservazione e manutenzione è valutato buono.

Per la descrizione della divisione interna degli spazi interni e la determinazione della superficie netta di ogni singolo ambiente è stato prodotto il seguente elaborato grafico:

- Allegato n. 9: Stato di fatto – Planimetria uffici + 2 box (scala 1:100)

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

- Allegato n. 10: Rilievo fotografico Lotto 5

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE – LOTTO 5

Il fabbricato, in cui sono inseriti gli uffici ed i box oggetto di pignoramento, risulta in regola con le norme tecnico urbanistiche vigenti all'epoca di costruzione, come di seguito si descrive:

- 1982 – approvazione progetto per la costruzione di un edificio per negozi ed abitazioni in via Enzo Fioritto/angolo vico Aquila Foggia, dalla C.E il 21/10/82 al n. 4
- 1984 - concessione n. 51 del 07/06/1984 a: variante al progetto per la costruzione di un edificio per negozi ed abitazioni in via Enzo Fioritto/angolo vico Aquila Foggia
- 1984 – nulla osta del Genio Civile di Foggia n. 23449/IV del 15/10/84
- 1985 – variante progetto per la costruzione di un edificio per negozi ed abitazioni in via Enzo Fioritto/angolo vico Aquila Foggia, del 25/11/85 n. 3
- 1986 - prot. 45687/45/3445/ del 11/07/86 certificato: di ultimazione lavori del fabbricato per civile abitazione-negozi e box in via Fioritto/angolo Vico aquila
- 1986 – deposito art. 4 legge n. 1086: pratica n. 986 del 19/10/84, protocollo n. 28728
- 1986 – prot. 6853 del 21/03/1986 certificato di collaudo statico (collaudatore Ing. Michele Clemente)

Firmato Da: LOMBARDI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 816096f4e2437a0091e9999e4924ee3

- 1986 – prot. N. 45687/45/3435 del 1986 : certificato di ultimazione lavori relatico alla costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, negozi, box, in via Fioritto/angolo Vico Aquila
- 1988 – nulla osta sanitario per il rilascio del certificato sindacale di abitabilità o di uso prot. N. 6935 del 26/11/1988
- 1989- prot. N. 12024 del 24/01/1989: certificato di agibilità edificio per negozi ed abitazioni in via Enzo Fioritto/angolo vico Aquila Foggia.

Si evidenziano difformità tra le planimetrie riportate in catasto e lo stato di fatto. Infatti, la posizione di alcuni tramezzi, come descritto in catasto, non corrisponde a quella rilevata dal sottoscritto durante le operazioni peritali.
Per descrivere queste difformità è stato prodotto l'Allegato n. 11 che riproduce la situazione catastale e riporta i tramezzi in posizione errata contrassegnati con un cerchio rosso.

PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'

Le difformità edilizie e catastali possono essere regolarizzate con una pratica di sanatoria.
Occorre presentare all'Ufficio tecnico del Comune di Foggia 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
- 75,00 €: diritti

- 300,00 €: spese tecniche per presentare la SCIA
- 600,00 €: accatastamento

In totale 2.007,00 €.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per la lettura omogenea dei dati metrici sono stati applicati alle superfici lorde i coefficienti di omogeneizzazione, come indicato 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).

LOTTO 5			
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Uffcio sub. 7 + 8	251,00 mq	1	251,00 mq
Balcone 1	6,65 mq	0,3	2,00 mq
Balcone 2	6,35 mq	0,3	1,90 mq
Balcone 3	14,00 mq	0,3	4,20 mq
Balcone 4	22,70 mq	0,3	6,80 mq
Box sub. 9	39,20 mq	1	39,20 mq
Box sub. 35	22,80 mq	1	22,80 mq
Superficie convenzionale complessiva			327,90 mq

Figura n. 28: Consistenza Lotto 5

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 5

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- Stima con il metodo diretto – comparativo o di mercato;
3- determinazione del valore dell'immobile.

1- Descrizione dell'immobile oggetto di stima

Il condominio di Via Enzo Fioritto n. 12, in cui sono inseriti gli immobili in oggetto, è ubicato nella parte nord ovest di Foggia, nella zona C2 del PRG, denominata "zona di edilizia residenziale su suoli già edificati".
La zona C2 è immediatamente esterna alla zona A2 (sobborghi antichi) ed è adiacente alla zona SP (attrezzature pubbliche di quartiere, verde attrezzato ed aree per l'istruzione), come descritto dalla Tav. n. "7e" del PRG vigente.
La tipologia edilizia del fabbricato in oggetto richiama la "casa in linea", con pianta quadrangolare, scala ed ascensore posti al centro, per sette piani in altezza e 2 unità abitative per piano.
Infine tutte le unità immobiliari hanno in dotazione un box/garage nel piano interrato.

2- Stima con il metodo diretto – comparativo o di mercato

Nel caso di specie, non è stato possibile reperire atti di compravendita di abitazioni adibite ad uffici in quanto questa tipologia abitativa si confonde tra gli immobili con esclusiva destinazione abitativa.

Di conseguenza è stato analizzato il mercato di beni simili localizzati nei pressi del centro di Foggia.

La metodologia si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e altri beni con esso comparabili, offerti sullo stesso mercato; le differenze tra gli immobili in relazione alla data di offerta di vendita, ubicazione, tipologia, età e stato di manutenzione sono state considerate mediante opportuni aggiustamenti sul valore dell'immobile.

Di seguito si riportano in tabella le offerte di vendita di abitazioni con destinazione d'uso ad uffici, simili a quello da stimare, Figura n. 29.

Le offerte di vendita sono state rilevate dal sito immobiliare.it.

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 e la crisi economica, 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 rilevati dal mercato.

Comparabile n.	OFFERTE - Foggia zona/via	Stato manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo unitario ridotto del 10% (€/mq)
1	viale Michelangelo n. 187	buono	132	175.000,00	1.325,00	1.192,50
2	via Napoli	buono	100	135.000,00	1.350,00	1.215,00
3	Corso del Mezzoggiorno	buono	130	129.000,00	992,3	893
4	via De Stefano	buono	42	42.000,00	1.000,00	900
5	Via Mandara - Macchia Gialla	buono	120	180.000,00	1.500,00	1.350,00
6	Via dell'Arcangelo Michele - Macchia Gialla	buono	85	125.000,00	1.470,60	1.323,50
7	via della Repubblica	buono	85	80.000,00	941,2	847
8	via Enzo Fioritto	buono	34	55.000,00	1.617,60	1.455,80
9	zona Lidl via Natola	buono	60	105.000,00	1.750,00	1.575,00
10	via Mione	buono	107	160.000,00	1.495,30	1.345,80

Figura n. 29: Comparabili Lotto 5

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

Caratteristiche posizionali dell'edificio

- localizzazione generale nell'ambito della zona (vicino al centro città)

Caratteristiche dell'edificio

- tipologia e qualità edilizia (casa in linea)
- stato manutentivo dell'edificio (buono)

Caratteristiche dell'unità immobiliare

- superficie commerciale ragguagliata (descritta nel paragrafo "Consistenza dell'immobile")
- dotazione ed efficienza degli impianti (normale)
- stato manutentivo e di conservazione dell'unità immobiliare (buono)

Stabilita la metodologia, cioè il metodo comparativo, sulle base delle indagini di mercato effettuate si procedere con l'approccio statistico matematico.

Approccio statistico matematico: calcolo della deviazione standard

Il procedimento adottato è identico a quello utilizzato da OMI (Agenzia del Territorio, ora Agenzia delle Entrate), nell'ambito del mercato economico dell'immobile da stimare, capannoni industriali. Sono stati ricercati una serie di valori tra cui ricade, con probabilità del 95%, il valore unitario medio del capannone 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).

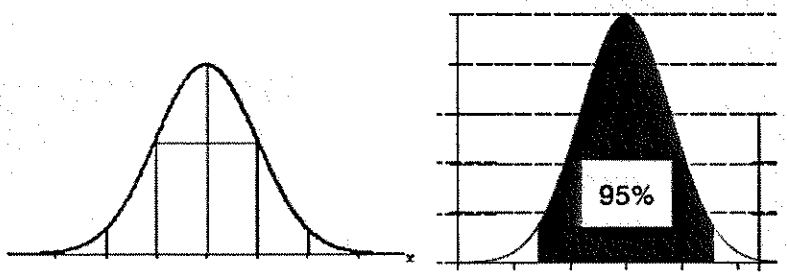


Figura n. 30: Grafico dell'intervallo di confidenza

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. 32.

L'Errore standard si determina con la seguente formula:

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

Comparabile n.	Prezzo unitario ridotto del 10% (€/mq)
1	1.192,50
2	1.215,00
3	893
4	900
5	1.350,00
6	1.323,50
7	847
8	1.455,80
9	1.575,00
10	1.345,80
Valore medio €/mq: 1.209,80	
Deviazione Standard: 239,42	
Errore Standard: 75,76	

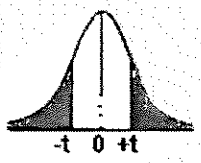
La deviazione standard è data dalla seguente formula:

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

Figura n. 31: Formula della deviazione standard

Il valore del Quantile viene ottenuto dalla tabella statistica (figura n. 32) 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	0.978	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. 32: Tabella per la rilevazione del valore del quantile

Nell'intervallo Vmedio +/– (valore quantile x errore standard) ricade il 95% dei possibili valori verificabili, come di seguito calcolato.

1.209,80 (Vmed) +/- (2,262 (valore del Quantile) x 75,76 (Errore standard))

Tale ultimo intervallo risulta essere:

Vmedio = 1.038,40 €/mq

Vmin = 1.209,80 €/mq

Vmax = 1.381,20 €/mq

Determinazione del valore di mercato

Sulla base delle considerazioni e delle elaborazioni effettuate in precedenza si può determinare il più probabile valore di mercato dei locali uso ufficio *de quo*, tenendo in debito conto:

per IL FABBRICATO

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

Per L'UNITÀ IMMOBILIARE

- Livello di Piano (interrato – terra – piano primo)
- Taglio (medio grande)
- Stato Conservativo (buono)
- Qualità Distributiva Ambienti (normale)
- Dotazione Parcheggi Esclusivi (esistenti)
- Dotazione Impianti (buona)

Pertanto, considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, si assegna il valore unitario di €/mq 1.300,00.

Valore Lotto5: 327,90 mq x 1.300,00 €/mq= 426.270,00 €

LOTTO 6

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE – ART. 567

	SEZIONE A GENERALITA'	SEZIONE B IMMOBILI	SEZIONE C SOGGETTI
Nota di trascrizione del 09/01/1982 NN. 424/128920 FOGGIA	Atto di compravendita del 18/12/1981 Notaio: Marino S. Romagnoli	Catasto Foggia - Fabbricati foglio 127 part. 526 sub. 15 - 24	A FAVORE [redacted] CONTRO [redacted]
Nota di trascrizione del 29/05/2015 NN. 9468/7338 FOGGIA	Verbale di pignoramento immobili	su tutte le particelle oggetto di pignoramento Lotto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9	A FAVORE: [redacted] CONTRO: [redacted]

Figura n. 33: 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 dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione.
- L'immobile non è gravato da altre procedure esecutive.
- Dall'estratto degli atti di matrimonio dei debitori, nonché di [redacted] risultati in regime di separazione dei beni con i rispettivi coniugi, escluso [redacted] nubile.

La tabella, sopra riportata, riassume le vicende traslative dell'immobile pignorato, anteriori ai venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento (nota del 29/05/2015).

DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto Fabbricati Foggia Fg. 127 Part. 526 sub. 15 Cat. A/3 - P 2	[redacted] Proprietà per 1/1	Dal 18/12/1981 ad oggi
Catasto Fabbricati Foggia Fg. 127 Part. 526 sub. 24 Cat. C/6 - P S1	[redacted] Proprietà per 1/1	Dal 18/12/1981 ad oggi

Figura n. 34: Dati catastali Lotto 6

IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DEL BENE - LOTTO 6

I beni oggetto di pignoramento sono descritti nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG):

- Foglio 127 particella 526 subalterno 15 (appartamento)
- Foglio 127 particella 526 subalterno 24 (box)

L'accesso dell'immobile è situato in via Pietro Colletta n. 6.

L'unità immobiliare ad uso abitativo è localizzata al piano secondo con altra unità immobiliare.

L'immobile è ubicato in un condominio, con altre 7 unità immobiliari.

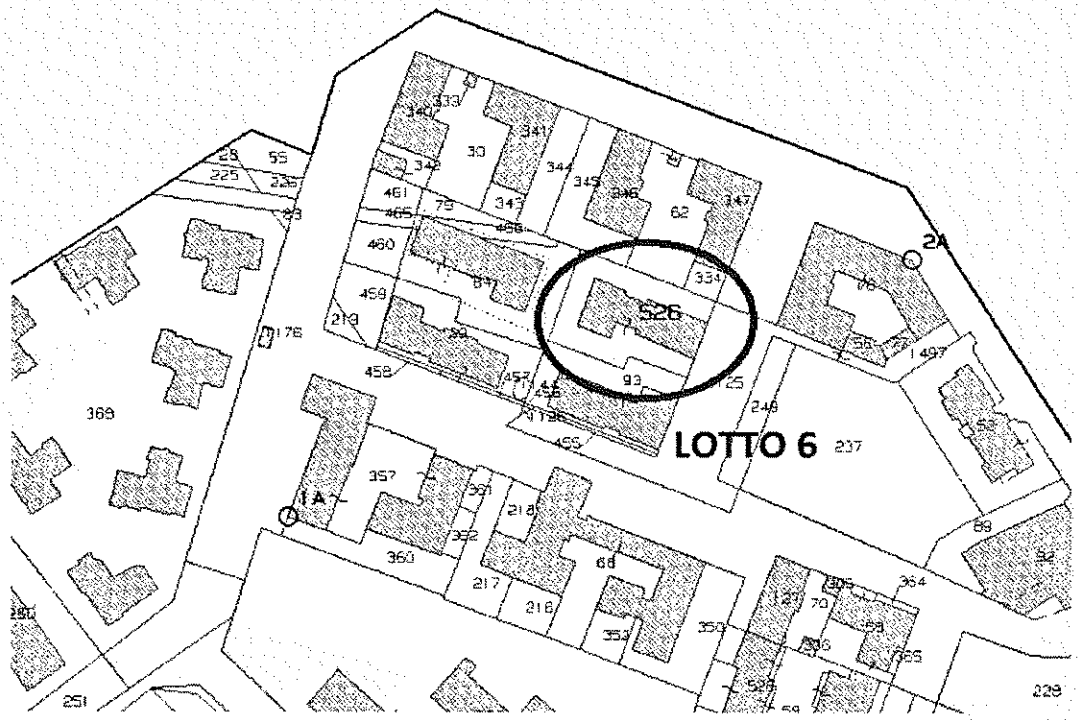


Figura n. 35: Stralcio del foglio 127 con Lotto 6 in evidenza

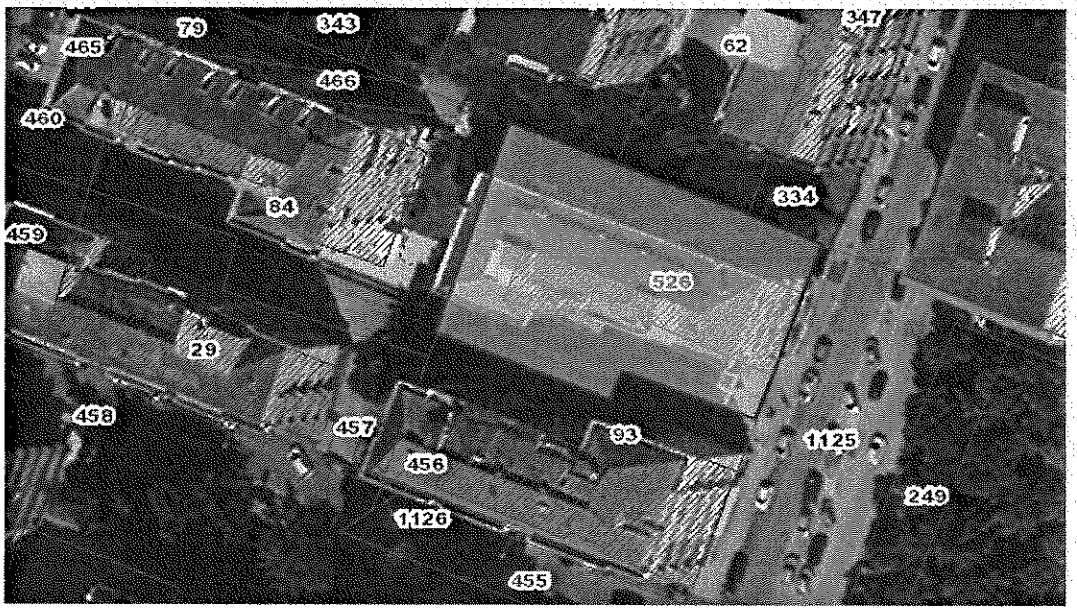


Figura n. 36: Catastale sovrapposto alla foto aerea con particella 526 in evidenza

Figura n. 37: Vista aerea con Lotto 6 evidenziato

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVA DELL'IMMMOBILE – LOTTO 6

Struttura verticale: calcestruzzo armato

Solai: in latero-cemento

Copertura: piana calpestabile

Manto di copertura: solaio in latero-cemento

Pareti esterne: intonacate a civile

Pareti interne: in laterizio intonacate al civile

Pavimentazione interna: pavimento in cotto

Infissi esterni: infissi in PVC e vetro, con persiane in PVC

Porte interne: in legno

Soffitto: piano in latero-cemento intonacato al civile

Scale: condominiale in calcestruzzo armato, con lastre in pietra

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

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 con corpi scaldanti, alimentato con caldaia a metano
- impianto di raffrescamento canalizzato

Lo stato di conservazione e manutenzione è valutato buono.

Per la descrizione della divisione interna degli spazi interni e la determinazione della superficie netta di ogni singolo ambiente è stato prodotto il seguente elaborato grafico:

- Allegato n. 12: Stato di fatto – Pianta appartamento + box (scala 1:100)

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

- Allegato n. 13: Rilievo fotografico Lotto 6

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE – LOTTO 6

Il fabbricato, in cui è inserito l'appartamento ed il box oggetto di pignoramento, risulta in regola con le norme tecnico urbanistiche vigenti all'epoca di costruzione, come di seguito descritto:

- 1971 – licenza per costruire n. 82 del 29/12/1971 di tre palazzine residenziali in Foggia, alla zona Pantano via Fini
- 1972 – prot. N. 340 del 13/01/72 variante approvata dal Comune di Foggia per le rampe di accesso al piano seminterrato delle tre palazzine residenziali in Foggia, alla zona Pantano via Fini

- 1972 – 27/07/72 variante approvata dal Comune di Foggia per le coperture delle tre palazzine residenziali in Foggia, alla zona Pantano via Fini
- 1972 – prot n. 69/16/887 – 6917/888 – 6915 trasmissione calcoli di c.a. e progetto - Demunzia di nuova costruzione, alla Prefettura Div. 4 Foggia 13/11/1972 tre palazzine residenziali in Foggia, alla zona Pantano via Fini
- 1973 - prot. N. 9647 del 16/10/73 certificato: di ultimazione lavori per tre palazzine residenziali in Foggia, alla zona Pantano via Fini
- 1973 - verbale di ispezione tecnico-sanitario in data 02/11/1973 per tre palazzine residenziali in Foggia, alla zona Pantano via Fini

Si evidenziano delle difformità tra le planimetrie riportate in catasto e lo stato di fatto. Infatti la posizione di alcuni tramezzi come descritti in catasto non corrisponde a quella rilevata dal sottoscritto durante le operazioni peritali.
Per descrivere queste difformità è stato prodotto l'Allegato n. 14 che riproduce la situazione catastale e riporta i tramezzi in posizione errata contrassegnati con un cerchio rosso.

PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'

Le difformità edilizie e catastali possono essere regolarizzate con una pratica di sanatoria.
Occorre presentare all'Ufficio tecnico del Comune di Foggia 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
- 75,00 €: diritti
- 300,00 €: spese tecniche per presentare la SCIA
- 600,00 €: accatastamento

In totale 2.007,00 €.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per la lettura omogenea dei dati metrici 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).

LOTTO 6			
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Appartamento	137,00 mq	1	137,00 mq
Balcone 1	13,00 mq	0,3	3,90 mq
Balcone 2	3,65 mq	0,3	1,00 mq
Box	26,60 mq	1	26,60 mq
Superficie convenzionale complessiva			168,50 mq

Figura n. 38: Consistenza Lotto 6

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO – LOTTO 6

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 prezzo medio unitario e determinazione del valore dell'immobile.

1- Descrizione dell'immobile oggetto di stima

Il condominio di Via Pietro Colletta n. 6, in cui è inserito l'immobile in oggetto, è ubicato nella parte sud est di Foggia, nella zona B2.1 del PRG, denominata "zona di edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati esistenti".

La zona B2.1 è immediatamente esterna alla zona B1 (edilizia residenziale organizzata per isolati) ed è adiacente alla zona SP (attrezzature pubbliche di quartiere, verde attrezzato ed aree per l'istruzione), come descritto dalla Tav. n. "7h" del PRG vigente.

La tipologia edilizia del fabbricato in oggetto richiama la "casa in linea", con pianta rettangolare, scala ed ascensore posti al centro, quattro piani in altezza e 2 unità abitative per piano. Infine tutte le unità immobiliari hanno in dotazione un box/garage nel piano interrato.

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 localizzate nei condominii adiacenti, in condizioni simili all'immobile da stimare e con riferimento all'attualità.

In particolare, presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia sono stati selezionati n. 4 atti di compravendita, relativi ad altrettanti fabbricati con caratteristiche tecnico/strutturali simili a quello da valutare, quindi in area omogenea di mercato, descritti in Figura n. 39, Comparabili 1, 2, 3 e 4.

Gli atti di compravendita sono stati scelti per la comparazione in quanto le transazioni sono avvenute nel periodo 2013-2017; 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.

Figura n. 39: Localizzazione dei Comparabili

3- Calcolo del prezzo medio 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 analoghi a quello di stima.

Il procedimento di stima ha lo scopo 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 urbanistiche.

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

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 della stima.

Gli atti sono stati stipulati nel periodo 2013/2017, relativi ad appartamento e box, descritti nella Tabella (Figura n. 40).

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 sono stati rivalutati tutti a luglio 2018, ultimo mese di riferimento degli indici ISTAT.

L'analisi degli atti rileva che i prezzi indicati sono sufficientemente simili tra loro.

La media ponderata dei valori di ciascun appartamento e delle relative superfici (Comparabile n. 1, 2, 3 e 4), omogenizzati con gli indici ISTAT (l'ultimo indice pubblicato dall'ISTAT: luglio 2018), consente di ottenere il valore dell'appartamento di via Pietro Colletta n. 6, Lotto 6.

$$Vx = \frac{(130.200{,}00 + 135.750{,}00 + 232.155{,}00 + 204.305{,}00)€}{(125 + 131 + 130 + 101)mq} = 1.442{,}30\ €/mq$$

Valore lotto 6= 168,50 mq x 1.442,30 €/mq= 243.027,50 €

Il valore del Lotto n. 6 è stimato pari a 243.027,50 €.

Comparabili	N. 1	N. 2	N. 3	N. 4
Data compravendita	15/12/2017	28/07/2017	10/12/2013	26/03/2013
Repertorio	10611	4090	67210	14006
Rogante	Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile
Comune	Foggia (FG)	Foggia (FG)	Foggia (FG)	Foggia (FG)
Via	Viale Europa	Strd. S. Lorenzo n. 1	Viale Europa	Viale Europa n. 32
Piano	2°	1°	4°	T
Estremi catastali	F 127 P 119 S 14	F 127 P 92 S 11	F 127 P 119 S 19	F 127 P 119 S 23
categoria catastale	A/3	A/3	A/3	A/3
Anno di costruzione	1976	1967	1976	1976
Superficie (mq)	121	131	130	101
Prezzo complessivo (€)	120.000,00 €	125.000,00 €	165.000,00 €	145.000,00 €
Locali accessori	Box: 4 mq	/	/	/
Prezzo unitario (€/mq)	960,00 €/mq	954,20 €/mq	1.269,20 €/mq	1.435,60 €/mq
Indici di rivalutazione monetaria ISTAT (luglio 2018)	1,085	1,086	1,407	1,409
Prezzo appartamento rivalutato (€) luglio 2018	1.041,60 €/mq	1.036,30 €/mq	1.785,80 €/mq	2.022,80 €/mq
Prezzo unitario (€/mq) rivalutato	130.200,00 €	135.750,00 €	232.155,00 €	204.305,00 €

Figura n. 40: Comparabili

LOTTO 7

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE – ART. 567

	SEZIONE A GENERALITA'	SEZIONE B IMMOBILI	SEZIONE C SOGGETTI
Nota di trascrizione del 26/02/1985 NN. 1184025/3210 FOGGIA	Atto di compravendita del 07/02/1985 Notaio: v	Catasto Foggia - Fabbricati particella che ha oroginato la foglio 125 part. 567 sub. 229 - 230 - 286	A FAVORE [redacted] CONTRO [redacted]
Nota di trascrizione del 20/06/2005 NN. 13619/9411 FOGGIA	Atto di compravendita del 01/06/2005 Notaio: [redacted]	Catasto Foggia - Fabbricati particella che ha oroginato la foglio 125 part. 567 sub. 229 - 230 - 286	A FAVORE [redacted] CONTRO [redacted]
Nota di iscrizione del 06/12/2005 NN. 27616/5210 FOGGIA	Iscrizione di ipoteca Volontaria somm. Tot.= 15.000.000,00 € somm. cap.= 7.500.000,00 €	Catasto Foggia - Fabbricati foglio 125 part. 567 sub. 229 - 230 - 286	A FAVORE [redacted] CONTRO [redacted]
Nota di trascrizione del 03/06/2010 NN. 12039/8167 FOGGIA	Atto di compravendita del 20/05/2010 Notaio: [redacted]	Catasto Foggia - Fabbricati foglio 125 part. 567 sub. 229 - 230 - 286	A FAVORE [redacted] CONTRO [redacted]

Nota di trascrizione del 29/05/2015 NN. 9468/7338 FOGGIA	Verbale di pignoramento immobili	su tutte le particelle oggetto di pignoramento Lotto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9	A FAVORE: [redacted] CONTRO: [redacted]

Figura n. 41: 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 dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione.
- L'immobile non è gravato da altre procedure esecutive.
- Dall'estratto degli atti di matrimonio dei debitori, nonché di Longo Gianluca, Longo Valeria e Cappuccio Vincenza risulta il regime di separazione dei beni con i rispettivi coniugi, escluso Longo Manuela, nubile.

La tabella, sopra riportata, riassume le vicende traslative dell'immobile pignorato, anteriori ai venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento (nota del 29/05/2015).

DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto Fabbricati Foggia Fg. 125 Part. 567 sub. 286 Cat. A/3 - P 2	Proprietà per 1/1	Dal 20/05/2010 ad oggi
Catasto Fabbricati Foggia Fg. 125 Part. 567 sub. 229 Cat. A/3 - P S2	Proprietà per 1/1	Dal 20/05/2010 ad oggi
Catasto Fabbricati Foggia Fg. 125 Part. 567 sub. 230 Cat. A/3 - P S2	Proprietà per 1/1	Dal 20/05/2010 ad oggi

Figura n. 42: Dati catastali Lotto 7

IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DEL BENE - LOTTO 7

I beni oggetto di pignoramento sono descritti nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG):

- Foglio 125 particella 567 subalterno 286 (appartamento)
- Foglio 125 particella 567 subalterno 229 (box)
- Foglio 125 particella 567 subalterno 230 (box).

L'accesso dell'immobile è situato in via Gramsci n. 107.

L'unità immobiliare ad uso abitativo è localizzata al piano secondo, con altre due unità immobiliari.

L'immobile è ubicato in un condominio, con altre 14 unità immobiliari.

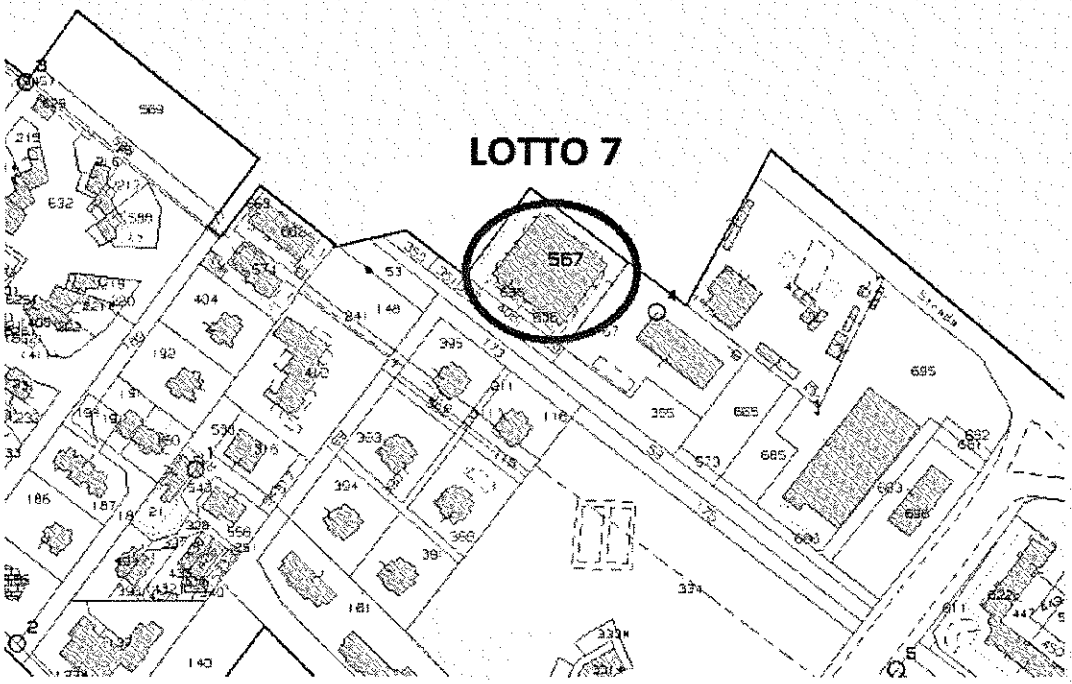


Figura n. 43: Stralcio del foglio 125 con Lotto 7 in evidenza

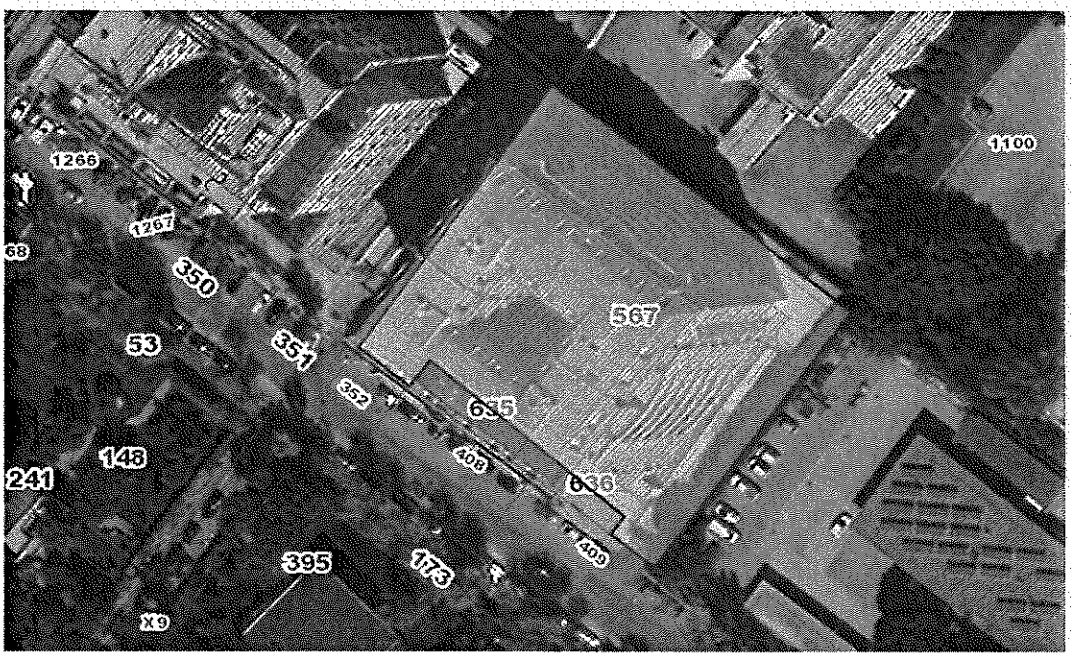


Figura n. 44: Catastale sovrapposto alla foto aerea con la particella 567 in giallo

Figura n. 45: Veduta aerea con Lotto 7 in evidenza

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVA DELL'IMMMOBILE – LOTTO 7

Struttura verticale: struttura portante in calcestruzzo armato

Solai: in latero-cemento

Copertura: piana calpestabile

Manto di copertura: solaio in latero-cemento

Pareti esterne: in mattoncino rosso

Pareti interne: in laterizio intonacate al civile

Pavimentazione interna: pavimento in parquet

Infissi esterni: infissi in legno e vetro, con avvolgibili in PVC

Porte interne: in legno

Soffitto: piano in latero-cemento intonacato al civile

Scale: condominiale in calcestruzzo armato, con lastre in pietra

Firmato Da: LOMBARDI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f6f23f4a2437a001e8003a4824aaa3

Bagno: pavimento in gres, piastrelle in gres, con lavabo, tazza, bidet e doccia/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 con corpi scaldanti, alimentato con caldaia a metano
- impianto di raffrescamento con Split

Lo stato di conservazione e manutenzione è valutato buono.

Per la descrizione della divisione interna degli spazi interni e la determinazione della superficie netta di ogni singolo ambiente è stato prodotto il seguente elaborato grafico:

- Allegato n. 15: Stato di fatto – Pianta appartamento + 2 box (scala 1:100)

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

- Allegato n. 16: Rilievo fotografico Lotto 7

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE – LOTTO 7

Il fabbricato, in cui è inserito l'appartamento con i due box oggetto di pignoramento, risultano in regola con le norme tecnico urbanistiche vigenti all'epoca di costruzione come di seguito descritto:

- 2001 – n. 142 del 31/07/2001 Prat. Ed. n. 1232 E 2000: Concessione Edilizia del fabbricato ad uso uffici (servizi generali speciali) via Antonio Gramsci

- 2004 – n. 45 del 19/05/2004 Prat. Ed. n. 1041 E 2003: Provvedimento di conclusione del procedimento in variante del fabbricato ad uso uffici (servizi generali speciali) via Antonio Gramsci
- 2005 – n. 38del 14/07/2005: Voltura del Provvedimento di conclusione del procedimento n. 45/04 del fabbricato ad uso uffici (servizi generali speciali) via Antonio Gramsci
- 2006 – n. 75 del 18/07/2006 Prat. Ed. n. 126 SUAP 2006: Permesso di Costruire in variante del fabbricato ad uso uffici (servizi generali speciali) via Antonio Gramsci
- 2009 – n. 246 del 03/02/2009 Prat. Ed. n. 246 SUAP 2009: Denuncia di Inizio Attività del fabbricato ad uso uffici (servizi generali speciali) via Antonio Gramsci
- 2009 – n. 92738 del 26/10/2009 Prat. Ed. n. 92738 SUAP 2009: Denuncia di Inizio Attività in sanatoria del fabbricato ad uso uffici (servizi generali speciali) via Antonio Gramsci

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per la lettura omogenea dei dati metrici 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).

LOTTO 7			
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Appartamento	148,00 mq	1	148,00 mq
Balcone 1	7,65 mq	0,3	2,30 mq
Balcone 2	19,35 mq	0,3	5,80 mq
Box - sub. 229	26,00 mq	1	26,00 mq
Box - sub. 230	26,00 mq	1	26,00 mq
Superficie convenzionale complessiva			208,10 mq

Figura n. 46: Consistenza Lotto 7

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO – LOTTO 7

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 prezzo medio unitario e determinazione del valore dell'immobile.

1- Descrizione dell'immobile oggetto di stima

Il condominio di Via Gramsci n. 107, in cui è inserito l'immobile in oggetto, è ubicato nella parte sud est di Foggia, nella zona SP del PRG, denominata "attrezzature pubbliche di quartiere".

La zona SP è immediatamente esterna alla zona B2.1 (edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati esistenti) ed è adiacente alla zona D4 (aree per laboratori artigianali), come descritto dalla Tav. n. "7i" del PRG vigente.

La tipologia edilizia del fabbricato in oggetto richiama la "casa a blocco", con pianta quadrangolare e corte chiusa al centro del fabbricato, scala ed ascensore posti al centro, sette piani in altezza e 3 unità abitative per piano. Infine tutte le unità immobiliari hanno in dotazione un box/garage nel piano interrato -1 e -2.

1- 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 localizzate nello stesso condominio del bene da stimare.

In particolare, presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia sono stati selezionati n. 3 atti di compravendita, relativi ad unità immobiliari localizzate nel medesimo condominio del bene da stimare, Comparabili 1, 2 e 3.

Gli atti di compravendita sono stati scelti per la comparazione in quanto le transazioni sono avvenute nel periodo 2012-2018; 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.
Gli immobili utilizzati come "comparabili", al momento della stipula dell'atto, appartenevano alla categoria catastale A/10, ovvero uffici e studi privati.
Ciononostante si è ritenuto corretto utilizzare tali immobili per la comparazione in quanto dopo l'acquisto è possibile variare la destinazione d'uso, presentando al Comune di Foggia una SCIA per cambio di destinazione d'uso, per poi accatastare l'immobile con la categoria catastale A/3, abitazione di tipo economico.

2- Calcolo del prezzo medio 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 analoghi a quello di stima.
Il procedimento di stima ha lo scopo 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 urbanistiche.
Si procede dapprima con l'identificazione di immobili analoghi a quello da stimare per fattori posizionali, vicinanza di servizi pubblici, aree a verde, piazze, scuole, trasporti e caratteristiche intrinseche.
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 della stima.

Gli atti sono stati stipulati nel periodo 2012/2018, relativi ad appartamento e box, descritti nella Tabella (Figura n. 47).

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 sono stati rivalutati tutti a luglio 2018, ultimo mese di riferimento degli indici ISTAT.

L'analisi degli atti rileva che i prezzi indicati sono sufficientemente simili tra loro.

La media ponderata dei valori di ciascun appartamento e delle relative superfici (Comparabile n. 1, 2 e 3), omogenizzati con gli indici ISTAT (l'ultimo indice pubblicato dall'ISTAT: luglio 2018), consente di ottenere il valore dell'appartamento di via Gramsci n. 107, Lotto 7.

$$Vx = \frac{(64.740{,}00 + 130.520{,}00 + 258.909{,}00)€}{(83 + 117 + 124)mq} = 1.401{,}70\ €/mq$$

Valore lotto 7= 208,10 mq x 1.401,70 €/mq= 291.693,80 €

Il valore del Lotto n. 7 è stimato pari a 291.693,80 €.

Comparabili	N. 1	N. 2	N. 3
Data compravendita	14/03/2018	17/11/2016	21/02/2012
Repertorio	98578	96915	56716
Rogante	Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile
Comune	Foggia (FG)	Foggia (FG)	Foggia (FG)
Via	via Gramsci	via Gramsci	via Gramsci
Piano	2°	5°	2°
Estremi catastali	F 125 P 567 S 61	F 125 P 567 S 47	F 125 P 567 S 39
categoria catastale	A/10	A/10	A/10
Anno di costruzione	2010	2010	2010
Superficie (mq)	58	117	124
Prezzo complessivo (€)	60.000,00 €	118.979,00 €	180.048,00 €
Locali accessori	Box: 25 mq	/	/
Prezzo unitario (€/mq)	722,90 €/mq	1.016,90 €/mq	1.452,00 €/mq
Indici di rivalutazione monetaria ISTAT (luglio 2018)	1,079	1,097	1,438
Prezzo appartamento rivalutato (€) luglio 2018	64.740,00 €	130.520,00 €	258.909,00 €
Prezzo unitario (€/mq) rivalutato	780,00 €/mq	1.115,50 €/mq	2.088,00 €/mq

Figura n. 47: Comparabili

LOTTO 8

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE – ART. 567

	SEZIONE A GENERALITA'	SEZIONE B IMMOBILI	SEZIONE C SOGGETTI
Nota di trascrizione del 28/02/1989 NN. 255856/4821 255857/4822 FOGGIA	Atto di compravendita del 23/02/1989 Notaio: Aurelio [illegible]	Catasto Foggia - Fabbricati particella 11 che ha oroginato la foglio 49 part. 519 sub. 2 e part. 521 sub. 15	[illegible] CONTRO [illegible]
Nota di trascrizione del 30/04/2002 NN. 9853/7293 FOGGIA	Atto di compravendita del 18/04/2002	Catasto Foggia - Fabbricati particella 422 che ha oroginato la foglio 49 part. 519 sub. 2 e part. 521 sub. 15	A FAVORE [illegible] CONTRO [illegible]
Nota di iscrizione del 15/05/2003 NN. 11606/1711 FOGGIA	Iscrizione di ipoteca volontaria somm. tot.= 3.000.000,00 € somm. cap.= 1.500.000,00 € Notaio: Clorinda C. C. [illegible]	Catasto Foggia - Fabbricati particella 422 che ha oroginato la foglio 49 part. 519 sub. 2 e part. 521 sub. 15	A FAVORE [illegible] CONTRO [illegible]
Nota di trascrizione del 30/12/2008 NN. 32535/21646 FOGGIA	Atto di compravendita del 22/12/2008 Notaio: Clorinda C. C. [illegible]	Catasto Foggia - Fabbricati foglio 49 part. 519 sub. 2 e part. 521 sub. 15	A FAVORE [illegible] CONTRO [illegible]

Nota di iscrizione del 28/12/2009 NN. 29867/5757 FOGGIA	Iscrizione di ipoteca volontaria somm. tot.= 120.000,00 € somm. cap.= 60.000,00 €	Catasto Foggia - Fabbricati foglio 49 part. 519 sub. 2 e part. 521 sub. 15	A FAVORE [redacted] CONTRO [redacted]
Nota di trascrizione del 29/05/2015 NN. 9468/7338 FOGGIA	Verbale di pignoramento immobili	su tutte le particelle oggetto di pignoramento Lotto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9	A FAVORE: [redacted] Service spa CONTRO: [redacted]

Figura n. 48: 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 dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione.
- L'immobile non è gravato da altre procedure esecutive.
- Dall'estratto degli atti di matrimonio dei debitori, nonché [redacted] sono in regime di separazione dei beni con i rispettivi coniugi mentre [redacted].

La tabella, sopra riportata, riassume le vicende traslative dell'immobile pignorato, anteriori ai venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento (nota del 29/05/2015).

DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto Fabbricati Foggia Fg. 49 Part. 519 sub. 2 Cat. A/2 - P T - S1	[redacted] Proprietà per 1/1	Dal 22/12/2008 ad oggi
Catasto Fabbricati Foggia Fg. 49 Part. 521 sub. 15 Cat. C/6 - P T	[redacted] Proprietà per 1/1	Dal 22/12/2008 ad oggi

Figura n. 49: Dati catastali Lotto 8

Si evidenzia che la particella 521 sub. 15, accatastata come C/6, in realtà è un posto auto scoperto, all'interno del residence.

IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DEL BENE - LOTTO 8

I beni oggetto di pignoramento sono descritti nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG):

- Foglio 49 particella 519 subalterno 2 (villetta bifamiliare)
- Foglio 49 particella 521 subalterno 15 (posto auto scoperto)

L'accesso dell'immobile è situato in via Mario Forcella.
L'unità immobiliare è una villetta bifamiliare localizzata in un residence.

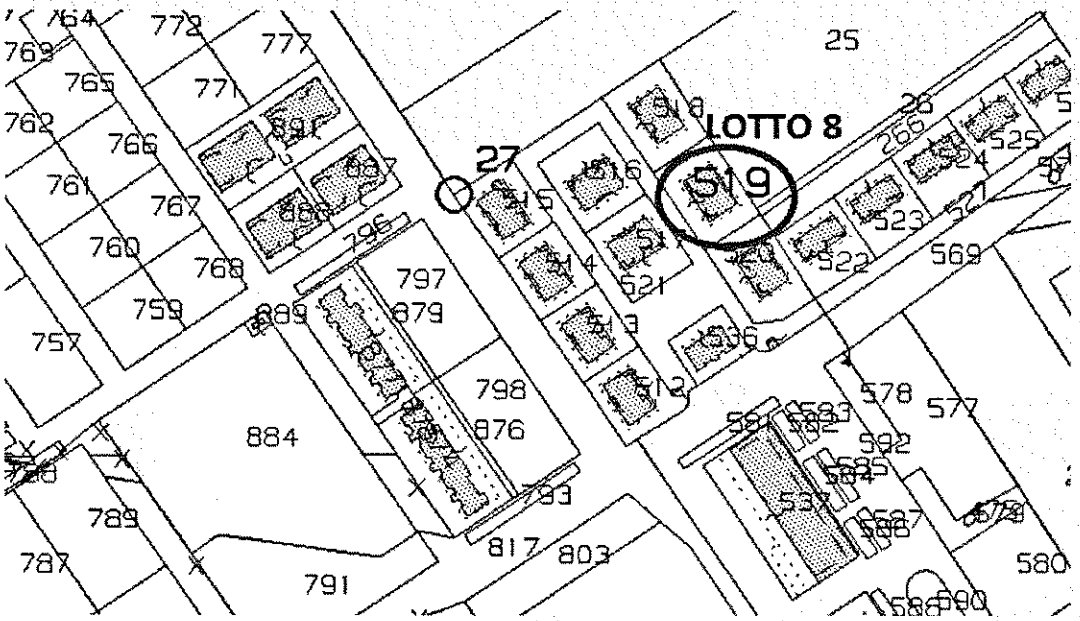


Figura n. 50: Stralcio del foglio 49 con Lotto 8 in evidenza

Figura n. 51: Catastale sovrapposto alla foto aerea con le particelle 519 e 521 evidenziate

Figura n. 52: Veduta aerea con il Lotto 8 in evidenza

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVA DELL'IMMMOBILE – LOTTO 8

Struttura verticale: struttura portante in calcestruzzo armato

Solai: in latero-cemento

Copertura: a falda

Manto di copertura: tegole alla portoghese

Pareti esterne: mattoncino marrone con parti intonacate al civile

Pareti interne: in laterizio intonacate al civile

Pavimentazione interna: pavimento in gres al piano interrato e parquet al piano terra

Infissi esterni: infissi in legno e vetro con grate antintrusione e persiane legno

Porte interne: in legno

Soffitto: piano in latero-cemento intonacato al civile

Scale: interna in calcestruzzo armato ed esterna in acciaio

Bagno: pavimento in gres, piastrelle in gres, con lavabo, tazza, bidet e doccia/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 con corpi scaldanti, alimentato con caldaia a metano
- impianto di raffrescamento canalizzato

Lo stato di conservazione e manutenzione è valutato buono.

Per la descrizione della divisione interna degli spazi interni e la determinazione della superficie netta di ogni singolo ambiente è stato prodotto il seguente elaborato grafico:

- Allegato n. 17: Stato di fatto – Pianta villetta bifamiliare (scala 1:100)

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

- Allegato n. 18: Rilievo fotografico

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE – LOTTO 8

La villetta bifamiliare oggetto di pignoramento, risulta in regola con le norme tecnico urbanistiche vigenti all'epoca di costruzione come di seguito descritto:

- 2003 - parere favorevole dell'ASL FG/3 n. 2249 del 24/07/2013
- 2003 – permesso di costruire n. 120 del 13/11/2003: costruzione di alloggi di edilizia residenziale libera, identificati con il lotto 4 L4 (n. 18 alloggi), ricompresi nel Programma Integrato n. 405/11 – legge n. 203/91, art. 18

- 2003 - prot n. 9827 del 16/12/2003 : comunicazione di inizio lavori per la realizzazione di fabbricati per civili abitazioni e box in Foggia, via San Severo – Lotto L4
- 2003 – pratica n. 156/03mprot. N. 19345: deposito Genio Civile in data 26/09/2003
- 2004- prot. N. 4280 del 25/03/2004: D.I.A. variazioni interne e prospettiche in corso d'opera del fabbricato all'interno del lotto 4 L4 identificato con L4-H
- 2005 – prot. N. 19345 del 14/11/2005: certificato di collaudo statico (collaudatore Ing. [illegible])
- 2006 – prot. N. 9433: proroga fine lavori concessione edilizia n. 120 del 13/11/2013 – pratica edilizia n. 752 E 2003
- 2006 – prot. N. 77581 del 27/09/2006: D.I.A per la realizzazione di un vano tecnico destinato a guardiola del lotto 4, di cui al P.C. n. 120/2003, compreso nel Programma Integrato n. 405/11
- 2006 – pratica n. 188 del registro delle opere di edilizia privata di Foggia, prot. N. 18248 del 08/11/2006 (classe 2ª)
- 2006 – prot. N. 827 del 28/02/2007: certificato di collaudo (collaudatore Ing. [illegible])
- 2006 - prot. N. 77581 del 27/09/2006: D.I.A. modificazioni ed integrazioni, per variazioni di sistemazione esterna in corso d'opera all'interno del lotto 4, compreso nel Programma Integrato n. 405/11 – legge n. 203/91, art. 18, ubicato alla via San Severo
- 2007 – prot. N. 969 del 22/01/2007: dichiarazione di regolare esecuzione del direttore nella quale si dichiara che i lavori sono iniziati il 09/11/2006 e ultimati il 28/12/2006
- 2007- prot. N. 7185 del 23/01/2007: D.I.A. variante al P.C. n. 103/2003 per modifiche di sistemazione esterna

Firmato Da: LOMBARDI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8192934a2437a0091a8002a1934aaa3

- 2007 – prot. N. 1005 del 29/01/2007: certificato di collaudo finale (collaudatore Ing. Claudio Salvio)
- 2007 – prot. N. 3339 del 13/04/2007: certificato di agibilità per costruzioni di fabbricati per civili abitazioni in Foggia, nell'ambito di un Programma Integrato alla via San Severo

Si evidenziano delle difformità tra le planimetrie riportate in catasto e lo stato di fatto. Infatti la posizione di alcuni tramezzi come descritti in catasto non corrisponde a quella rilevata dal sottoscritto durante le operazioni peritali.
Per descrivere queste difformità è stato prodotto l'Allegato n. 19 che riproduce la situazione catastale e riporta i tramezzi in posizione errata contrassegnati con un cerchio rosso.

PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'

Le difformità edilizie e catastali possono essere regolarizzate con una pratica di sanatoria.
Occorre presentare all'Ufficio tecnico del Comune di Foggia 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
- 75,00 €: diritti
- 300,00 €: spese tecniche per presentare la SCIA
- 600,00 €: accatastamento

Firmato Da: LOMBARDI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4f963f4a3437a0084a0909a4934aaa3

In totale 2.007,00 €.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per la lettura omogenea dei dati metrici 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).

LOTTO 8			
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Appartamento piano terra	163,00 mq	1	163,00 mq
Appartamento piano interrato	130,00 mq	1	130,00 mq
giardino di pertinenza	467,00 mq	0,02	9,30 mq
posto auto	29,00 mq	1	29,00 mq
Superficie convenzionale complessiva			331,30 mq

Figura n. 53: Consistenza Lotto 8

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO – LOTTO 8

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 prezzo medio unitario e determinazione del valore dell'immobile.

1- Descrizione dell'immobile oggetto di stima

La villetta a schiera di Via Mario Forcella, è ubicato nella parte nord ovest di Foggia, nella zona E del PRG, denominata "zona agricola".
La zona E è immediatamente esterna alla zona agricola di tutela ed è adiacente alla zona SP (attrezzature pubbliche di quartiere), come descritto dalla Tav. n. "7a" del PRG vigente.
La tipologia edilizia del fabbricato in oggetto richiama la "villetta bifamiliare", con pianta quadrangolare, giardino di pertinenza e posto auto scoperto.

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, in condizioni simili all'immobile da stimare e con riferimento all'attualità.

In particolare, presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia sono stati selezionati n. 3 atti di compravendita, relativi ad unità immobiliari adiacenti al bene da stimare, Comparabili 1, 2 e 3, localizzati nella Figura n. 54.

Figura n. 54: Localizzazione dei Comparabili

Gli atti di compravendita sono stati scelti per la comparazione in quanto le transazioni sono avvenute nel periodo 2010-2015 ed 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 prezzo medio 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 analoghi a quello di stima.
Il procedimento di stima ha lo scopo 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 urbanistiche.
Si procede dapprima con l'identificazione di immobili analoghi a quello da stimare per fattori posizionali, vicinanza di servizi pubblici, aree a verde, piazze, scuole, trasporti e caratteristiche intrinseche.
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 della stima.
Gli atti sono stati stipulati nel periodo 2010/2015, relativi ad appartamento e box, descritti nella Tabella (Figura n. 55).
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 sono stati rivalutati tutti a luglio 2018, ultimo mese di riferimento degli indici ISTAT.

L'analisi degli atti rileva che i prezzi indicati sono sufficientemente simili tra loro.

La media ponderata dei valori di ciascun appartamento e delle relative superfici (Comparabile n. 1, 2 e 3), omogenizzati con gli indici ISTAT (l'ultimo indice pubblicato dall'ISTAT: luglio 2018), consente di ottenere il valore della villetta di via Mario Forcella, Lotto 8.

L'atto di compravendita relativo al Comparabile n. 1, villetta bifamiliare localizzata nello stesso residence del Lotto 8, ha riportato limitazioni relative al prezzo di vendita dell'immobile.

Infatti il prezzo unitario del Comparabile n. 1 è notevolmente inferiore a quello dei Comparabili n. 2 e 3.

Sul sito Immobiliare.it sono stati verificati i prezzi di vendita di appartamenti e villette che sono risultati il linea con quelli degli atti dei Comparabili 2 e 3.

Pertanto lo scrivente ritiene di escludere il valore del Comparabile n. 1 in quanto incongruente rispetto ai valori dei Comparabili n. 2 – 3, che sono localizzati a distanza di pochi metri dal Lotto 8. Inoltre l'andamento del mercato immobiliare rilevato sul sito Immobiliare.it, relativo ad immobili simili a quello oggetto di stima, conferma i prezzi di vendita dei Comparabili n. 2 – 3.

Quindi si esclude il Comparabile n. 1 e si determina il prezzo unitario medio di 2.000,00 €/mq.

Valore lotto 8= 331,30 mq x 2.000,00 €/mq= 662.600,00 €

Il valore del Lotto n. 8 è stimato pari a 662.600,00 €.

Comparabili	N. 1	N. 2	N. 3
Data compravendita	07/07/2010	06/10/2015	25/09/2013
Repertorio	21254	23680	35476
Rogante	Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile
Comune	Foggia (FG)	Foggia (FG)	Foggia (FG)
Via	via Mario Forcella	via Mario Forcella	via Mario Forcella
Piano	P T S1	P 1	P 1
Estremi catastali	F 49 P 516 S 2	F 49 P 537 S 100	F 43 P 537 S 101
categoria catastale	A/2	A/3	A/3
Anno di costruzione	2007	2009	2009
Superficie (mq)	329	68	69
Prezzo complessivo (€)	220.000,00 €	115.000,00 €	104.000,00 €
Locali accessori	posto auto 29 mq	box 14 mq	/
Prezzo unitario (€/mq)	614,50 €/mq	1.400,00 €/mq	1.520,70 €/mq
Indici di rivalutazione monetaria ISTAT (luglio 2018)	1,249	1,406	1,406
Prezzo appartamento rivalutato (€) luglio 2018	274.780,00 €	161.690,00 €	146.224,00 €
Prezzo unitario (€/mq) rivalutato	767,50 €/mq	1.968,40 €/mq	2.138,10 €/mq

Figura n. 55: Comparabili

Firmato Da: LOMBARDI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51696f6a2437e0081e0303e1934ccc3

ICI/IMU IMMOBILI FOGGIA

L'Ufficio Tributi di Foggia tramite mail del 31/07/2018, ha comunicato al sottoscritto la situazione ICI/IMU relativa agli immobili come di seguito si riporta:

[redacted]

Anno 2012 – IMU – avviso di accertamento n. 15310451 del 02.10.2017 per complessivi € 2.600,00

Anno 2013 – IMU – avviso di accertamento n. 15310452 del 02.10.2017 per complessivi € 1.523,00

Anno 2014 – IMU – imposta dovuta € 2.119,00 – imposta versata € 132,00 – differenza a debito € 1.987,00

Anno 2014 – TASI – imposta dovuta € 561,00 – imposta versata € 0,00 – differenza a debito € 561,00

Anno 2015 – IMU – imposta dovuta € 2.119,00 – imposta versata € 1.324,00 – differenza a debito € 795,00

Anno 2015 – TASI – imposta dovuta € 561,00 – imposta versata € 280,00 – differenza a debito € 281,00

Anno 2016 – IMU – imposta dovuta € 2.119,00 – imposta versata € 0,00 – differenza a debito € 2.119,00

Anno 2017 – IMU – imposta dovuta € 2.119,00 – imposta versata € 0,00 – differenza a debito € 2.119,00

Anno 2018 – IMU – imposta dovuta in acconto € 1.059,00 – versato € 0,00 – imposta a debito € 1.059,00

[redacted]

Anno 2012 – IMU - avviso di accertamento n. 15310453 del 02.10.2017 per complessivi € 2.950,00

Anno 2013 – IMU - avviso di accertamento n. 15310454 del 02.10.2017 per complessivi € 2.651,00

Anno 2014 – IMU – imposta dovuta € 1.679,00 – imposta versata € 1.679,00 – differenza a debito € 0,00

Anno 2014 – TASI – imposta dovuta € 486,00 – imposta versata € 486,00 – differenza a debito € 0,00

Anno 2015 – IMU – imposta dovuta € 1.007,00 – imposta versata € 312,00 – differenza a debito € 695,00

Anno 2015 – TASI – imposta dovuta € 649,00 – imposta versata € 649,00 – differenza a debito € 0,00

Anno 2016 – IMU – imposta dovuta € 1.007.00 – imposta versata € 1.007,00 – differenza a debito € 0,00

Anno 2016 – Tassa rifiuti – tassa dovuta € 485,00 – tassa pagata € 0,00 - differenza a debito € 485,00

Anno 2017 – IMU – imposta dovuta € 1.007,00 – imposta versata € 1.008,00 – differenza a debito € - 1,00

Anno 2017 – Tassa rifiuti – tassa dovuta € 485,00 – tassa pagata € 0,00 - differenza a debito € 485,00

Anno 2018 – IMU – imposta dovuta in acconto € 503,00 – versato € 0,00 – imposta a debito € 503,00

Anno 2018 – Tassa rifiuti – tassa dovuta € 452,00 – tassa pagata € 0,00 - differenza a debito € 452,00

– **LNGMNL85C51D643I**

Anno 2012 – IMU - avviso di accertamento n. 15310457 del 02.10.2017 per complessivi € 100,00

Anno 2013 – IMU - avviso di accertamento n. 15310458 del 02.10.2017 per complessivi € 517,00

Anno 2014 – IMU – imposta dovuta € 706,00 – imposta versata € 0,00 – differenza a debito € 706,00

Anno 2015 – IMU – imposta dovuta € 706,00 – imposta versata € 0,00 – differenza a debito € 706,00

Anno 2016 – IMU – imposta dovuta € 706,00 – imposta versata € 353,00 – differenza a debito € 353,00

Anno 2017 – IMU – imposta dovuta € 706,00 – imposta versata € 353,00 – differenza a debito € 353,00

Anno 2018 – IMU – imposta dovuta in acconto € 353,00 – versato € 0,00 – imposta a debito € 353,00

Anno 2012 – IMU - avviso di accertamento n. 15310455 del 02.10.2017 per complessivi € 101,00

Anno 2012 – Tassa rifiuti – Ingiunzione di pagamento n. 30114 del 21.08.2014, TARSU 2008-2009-2010-2011 per

complessivi € 8.419,00

Anno 2013 – IMU - avviso di accertamento n. 15310456 del 02.10.2017 per complessivi € 514,00

Anno 2014 – IMU – imposta dovuta € 706,00 – imposta versata € 706,00 – differenza a debito € 0,00

Anno 2014 – TASI – imposta dovuta € 855,00 – imposta versata € 855,00 – differenza a debito € 0,00

Anno 2015 – IMU – imposta dovuta € 706,00 – imposta versata € 0,00 – differenza a debito € 706,00

Anno 2015 – TASI – imposta dovuta € 855,00 – imposta versata € 855,00 – differenza a debito € 0,00

Anno 2016 – IMU – imposta dovuta € 706,00 – imposta versata € 706,00 – differenza a debito € 0,00

Anno 2016 – Tassa rifiuti – tassa dovuta € 794,00 – tassa pagata € 0,00 - differenza a debito € 794,00

Anno 2017 – IMU – imposta dovuta € 706,00 – imposta versata € 706,00 – differenza a debito € 0,00

Anno 2018 – IMU – imposta dovuta in acconto € 353,00 – versato € 0,00 – imposta a debito € 353,00

Anno 2018 – Tassa rifiuti – tassa dovuta € 627,00 – tassa pagata € 0,00 - differenza a debito € 627,00.

LOTTO 9

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE – ART. 567

	SEZIONE A GENERALITA'	SEZIONE B IMMOBILI	SEZIONE C SOGGETTI
Nota di trascrizione del 18/06/1993 NN. 4249/3474 FOGGIA	Atto di compravendita del 24/05/1993 Notaio:	Catasto Faeto - Fabbricati foglio 25 part. 238 sub. 3 - 33	A FAVORE CONTRO
Nota di iscrizione del 17/06/1996 NN. 3852/370 FOGGIA	Iscrizione di ipoteca giudiziale somm. Tot.= 28.000.000 Lire Decreto Ingiuntivo per 14.370.081 Lire	Catasto Faeto - Fabbricati foglio 25 part. 238 sub. 3 - 33	A FAVORE CONTRO
Nota di trascrizione del 28/12/2012 NN. 9708/7919 FOGGIA	Atto di Donazione del 27/11/2012 Notaio:	Catasto Faeto - Fabbricati foglio 25 part. 238 sub. 3 - 33	A FAVORE CONTRO
Nota di trascrizione del 29/05/2015 NN. 3269/4036 FOGGIA	Verbale di pignoramento immobili	Catasto Faeto - Fabbricati foglio 25 part. 238 sub. 3 - 33	A FAVORE: CONTRO:

Figura n. 56: Tabella Ipocatastale

DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto Fabbricati Faeto Fg. 25 Part. 283 sub. 3 Cat. A/3 - P T - 1	[redacted]ffrutto per 1/1 [redacted]uda proprietà per 1/3 [redacted]da proprietà per 1/3 [redacted]Nuda proprietà per 1/3	Dal 27/11/2012 ad oggi
Catasto Fabbricati Faeto Fg. 25 Part. 283 sub. 33 Cat. C/6 - P S1	[redacted]Usuffrutto per 1/1 [redacted]da proprietà per 1/3 [redacted]Nuda proprietà per 1/3 [redacted]uda proprietà per 1/3	Dal 27/11/2012 ad oggi

Figura n. 57: Dati catastali Lotto 9

IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DEL BENE - LOTTO 9

I beni oggetto di pignoramento sono descritti nel Catasto Fabbricati del Comune di Faeto (FG):

- Foglio 25 particella 238 subalterno 3 (villetta a schiera)
- Foglio 25 particella 238 subalterno 33 (posto auto)

L'accesso dell'immobile è situato in via delle Buganville, località Rovitella.
L'unità immobiliare è una villetta a schiera localizzata nel residence San Leonardo.

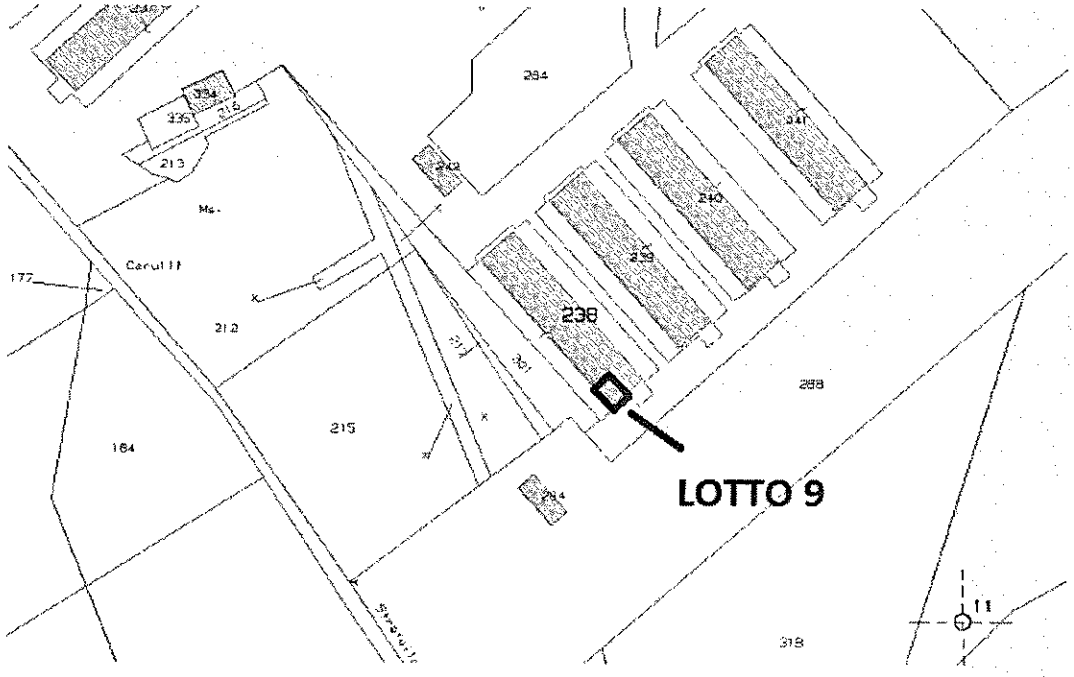


Figura n. 58: Stralcio del foglio 25 con il Lotto 9 in evidenza

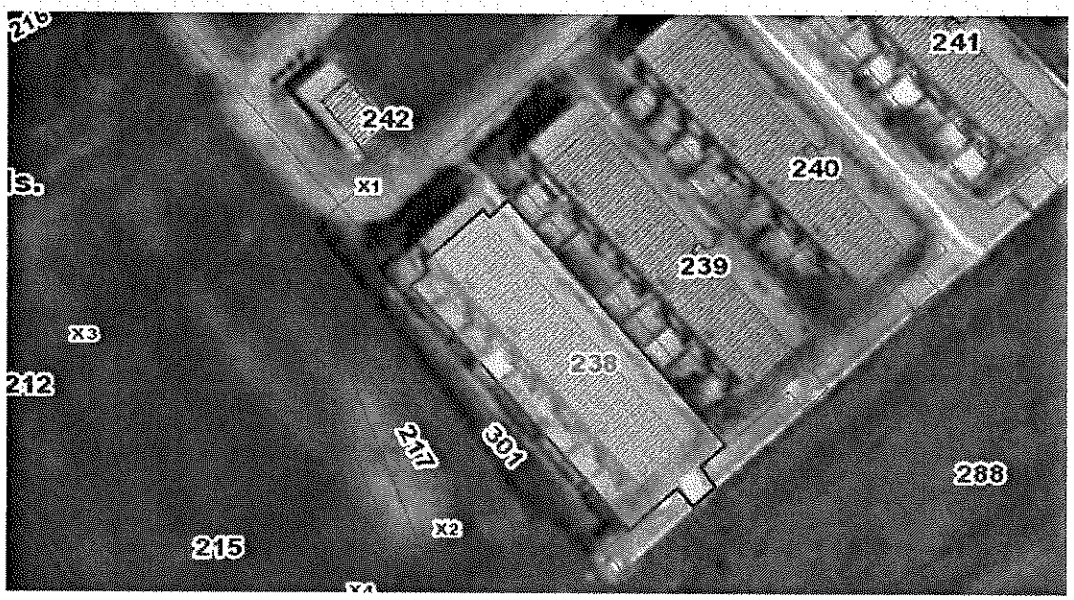


Figura n. 59: Catastale sovrapposto alla foto aerea con particella 238 in giallo

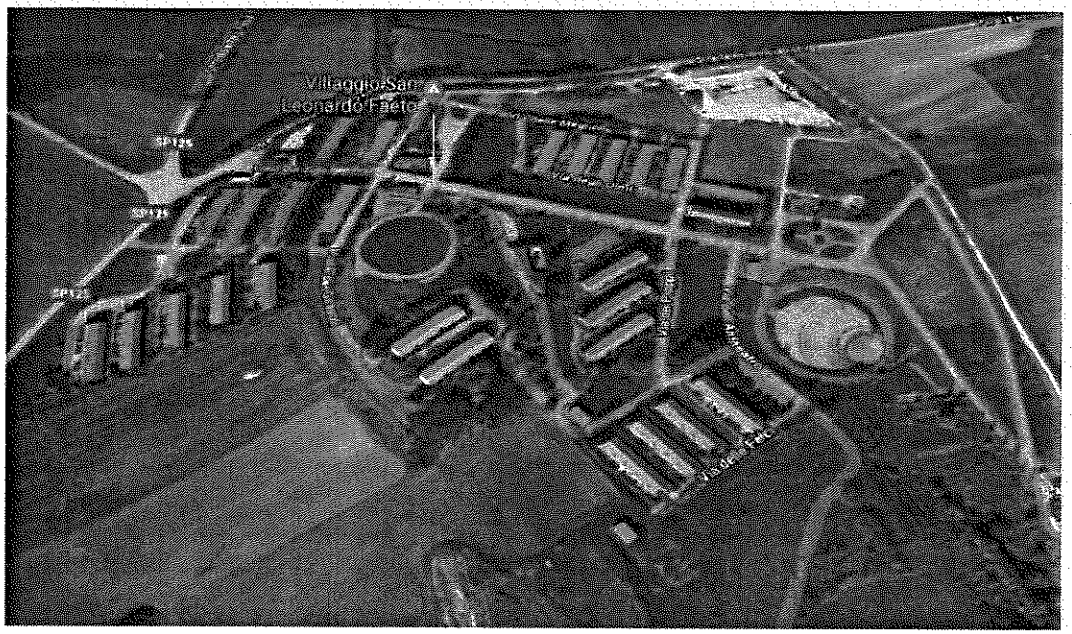


Figura n. 60: Veduta aerea con il Lotto 9 in evidenza

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVA DELL'IMMMOBILE – LOTTO 9

Struttura verticale: struttura portante calcestruzzo armato

Solai: in latero-cemento

Copertura: a falda

Manto di copertura: con tegole

Pareti esterne: cemento a vista

Pareti interne: in laterizio intonacate al civile o rivestite in legno

Pavimentazione interna: pavimento in monocottura

Infissi esterni: infissi in legno e vetro, con portelloni/scuroni in legno

Porte interne: in legno

Soffitto: piano in latero-cemento intonacato al civile

Scale: in calcestruzzo armato rivestito in legno

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

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 con corpi scaldanti, alimentato con caldaia a metano
- impianto di condizionamento assente

Lo stato di conservazione e manutenzione è valutato buono.

Per la descrizione della divisione interna degli spazi interni e la determinazione della superficie netta di ogni singolo ambiente è stato prodotto il seguente elaborato grafico:

- Allegato n. 20: Stato di fatto – Pianta villetta a schiera + box (scala 1:100)

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

- Allegato n. 21: Rilievo fotografico Lotto 9

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE – LOTTO 9

Il blocco di villette a schiera, in cui è inserito l'immobile ed il box oggetto di pignoramento, risulta in regola con le norme tecnico urbanistiche vigenti all'epoca di costruzione, come attesta la seguente documentazione:

- 1989 – Concessione Edilizia n. 5: intestata alla FINCOMIT srl per la costruzione del Comparto n. 9, Lotti dall'1 al 10, in villaggio San Leonard, località Rovitelli;
- 23/05/1989: Inizio lavori;

- 24/02/1992: Certificato di collaudo delle opere in cemento armato depositato al Genio Civile di Foggia con Prat. n. 3718, rilasciato dal l'Ing. Soccio Luigi;
- 31/03/1993: Fine lavori;
- 08/03/1993: Prat. n. 1229 – Rilascio del Certificato di Agibilità dal Comune di Faeto, relativo ai Lotti da 1 a 10.

ICI / IMU – LOTTO 9

L'ufficio Tributi di Faeto in data 09/05/2018, tramite mail, ha inviato al sottoscritto la documentazione relativa alla situazione ICI/IMU come di seguito si riporta:

a) Componente IMU / TASI

Anno	Imposta Calcolata	Imposta Versata	Differenza
2012	ZERO - IMU	0,00	0,00
2013	341,00 - IMU	0,00	341,00
2014	341,00 - IMU	0,00	341,00
2014	45,00 - TASI	0,00	45,00
2015	341,00 – IMU	171,00	170,00
2015	45,00 – TASI	23,00	22,00
2016	341,00 IMU	0,00	341,00
2016	45,00 – TASI	0,00	45,00
2017	341,00 - IMU	0,00	341,00
2017	45,00 - TASI	0,00	45,00
Totale IMU	**1.705,00**	**171,00**	**1.534,00**
Totale TASI	**180,00**	**23,00**	**157,00**
Riepilogo a)	***1.885,00***	***194,00***	***1.691,00***

b) Componente TARI

Anno	Dovuto	Versato	Differenza
2013	47,00	0,00	47,00
2014	36,00	0,00	36,00
2015	43,00	0,00	43,00
2016	46,00	0,00	46,00
2017	46,00	0,00	46,00
Totale TARI b)	***218,00***	***0,00***	***218,00***

c) Servizio Idrico

Anno	Dovuto	Versato	Differenza
2013	*28,00*	*0,00*	*28,00*
2014	*46,00*	*0,00*	*46,00*
2015	*46,00*	*0,00*	*46,00*
2016	*52,00*	*0,00*	*52,00*
2017	*52,00*	*0,00*	*52,00*
Totale Servizio Idrico c)	***224,00***	***0,00***	***224,00***
Riepilogo Complessivo (a+b+c)	***2.327,00***	***194,00***	***2.133,00***

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per la lettura omogenea dei dati metrici 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).

LOTTO 9			
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
viletta P T + P 1°	57,30 mq	1	57,30 mq
giardino di pertinenza	24,70 mq	0,1	2,50 mq
posto auto + rip.	15,10 mq	1	15,10 mq
Superficie convenzionale complessiva			74,90 mq

Figura n. 61: Consistenza Lotto 9

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 9

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- Stima con il metodo diretto – comparativo o di mercato;
3- determinazione del valore dell'immobile.

1- Descrizione dell'immobile oggetto di stima

La villetta a schiera di via delle Buganville è localizzata in località Rovitella, più precisamente nel residence "villaggio San Leonardo".
Il villaggio si trova a circa 4 Km di distanza dal centro abitato di Faeto.
La tipologia costruttiva rientra nella "villetta a schiera", con un piccolo giardino di pertinenza per ogni unità abitativa ed un posto auto al piano interrato del blocco residenziale.

2- Stima con il metodo diretto – comparativo o di mercato

In questa circostanza, non è stato possibile reperire atti di compravendita di abitazioni simili e posti nelle immediate vicinanze in quanto non vi è un mercato movimentato per beni ricadenti in questo segmento.

Di conseguenza è stato analizzato il mercato e le offerte di beni simili localizzati all'interno del villaggio San Leonardo.

La metodologia si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e altri beni con esso comparabili, offerti sullo stesso mercato; le differenze tra gli immobili in relazione alla data di offerta di vendita, ubicazione, tipologia, età e stato di manutenzione sono state considerate mediante opportuni aggiustamenti sul valore dell'immobile.

Di seguito si riportano in tabella le offerte di vendita di villette a schiera poste all'interno di villaggio San Leonardo o zone adiacenti, figura n. 62.

Le offerte di vendita sono state rilevate dal sito immobiliare.it.

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 e la crisi economica, 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, rilevati dal mercato.

Nel caso di specie i beni offerti, selezionati come "comparabili" sono praticamente identici a quello da stimare.

Comparabile n.	OFFERTE - Faeto zona/via	Tipologia Edilizia	Stato manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo unitario ridotto del 10% (€/mq)
1	Villaggio San Leonardo	Villetta a schiera	buono	75	19.000,00	253,30	228,00
2	Villaggio San Leonardo	Villetta a schiera	buono	53	15.000,00	283,00	254,70
3	Villaggio San Leonardo	Villetta a schiera	buono	64	16.000,00	250,00	225,00
4	Villaggio San Leonardo	Villetta a schiera	buono	50	23.000,00	460,00	414,00
5	Villaggio San Leonardo	Villetta a schiera	buono	50	15.000,00	300,00	270,00
6	SP 125	Villetta a schiera	buono	50	19.500,00	390,00	351,00
7	Villaggio San Leonardo	Villetta a schiera	buono	50	23.000,00	460,00	414,00
8	Villaggio San Leonardo	Villetta a schiera	buono	50	29.000,00	580,00	522,00
Prezzo unitario medio: 334,80 €/mq							

Figura n. 62: Comparabili

Considerando che i beni selezionati per la comparazione ed il bene da stimare, Lotto 9, sono tutti molto simili tra loro per posizione, caratteristiche costruttive, finiture e stato manutentivo e considerando che i prezzi unitari di vendita sono tutti sullo stesso segmento, possiamo determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima.

Determinazione del valore di mercato

Sulla base delle considerazioni e delle elaborazioni effettuate in precedenza si può determinare il più probabile valore di mercato della villetta a schiera *de quo*, tenendo in debito conto:

per IL FABBRICATO

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

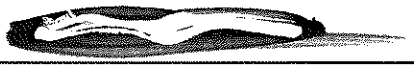
Per L'UNITÀ IMMOBILIARE

- Livello di Piano (terra – piano primo)
- Taglio (piccolo)
- Stato Conservativo (buono)
- Qualità Distributiva Ambienti (normale)
- Dotazione Parcheggi Esclusivi (esistenti)
- Dotazione Impianti (buona)

Pertanto, considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, si assegna il valore unitario di 334,80 €/mq.

Valore Lotto 9: 74,90 mq x 334,80 €/mq= 25.076,50 €.

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 239/2015 R.G.Es.	
Promossa da	
contro	
G.E.	Dott.ssa
CTU	Ing.
LOTTO 1 - Catasto tererni Ordona	
Dati catastali	F 12 PART 88 F 12 PART 140 F 12 PART 139
Prezzo a base d'asta (€)	144.505,10 €
LOTTO 2 - Catasto terreni Ascoli Satriano	
Dati catastali	F 1 PART 107 F 1 PART 134 F 1 PART 283
Prezzo a base d'asta (€)	29.000,00 €
LOTTO 3 - Catasto terreni Ascoli Satriano	
Dati catastali	F 1 PART 284 F 1 PART 216 F 1 PART 217 F 1 PART 202
Prezzo a base d'asta (€)	265.657,00 €

LOTTO 4 - Catasto fabbricati Ascoli Satriano	
Dati catastali	F 1 PART 213 S 1 F 1 PART 213 S 4 F 1 PART 213 S 5
Prezzo a base d'asta fabbricato rurale (€)	198.237,00 €
LOTTO 5 - Catasto fabbricati Foggia	
Dati catastali	F 96 PART 6596 S 7 - 8 - 9 - 35
Prezzo a base d'asta uffici + box (€)	426.270,00 €
LOTTO 6 - Catasto fabbricati Foggia	
Dati catastali	F 127 PART 526 S 15 - 24
Prezzo a base d'asta appart. + box (€)	243.027,50 €
LOTTO 7 - Catasto fabbricati Foggia	
Dati catastali	F 125 PART 657 S 229 - 230 - 286
Prezzo a base d'asta appart. + box (€)	291.693,80 €
LOTTO 8 - Catasto fabbricati Foggia	
Dati catastali	F 49 PART 519 S 2 F 49 PART 521 S 15
Prezzo a base d'asta villetta (€)	662.600,00 €
LOTTO 9 - Catasto fabbricati Faeto	
Dati catastali	F 49 PART 519 S 2 F 49 PART 521 S 15
Prezzo a base d'asta villetta + box (€)	25.076,50 €
Valore totale pignoramento	2.286.066,90 €

BIBLIOGRAFIA

- [illegible], 2011, Stima dei terreni agricoli ed edificabili, DEI s.r.l. – Tipografia del genio civile;
- [illegible], 2009, Stima delle aziende turistico ricettive – criteri e metodi di valutazione, DEI – Tipografia del Genio Civile, Roma;
- [illegible], 2011, La stima degli immobili urbani: casi, vol. 1, Exeo edizioni;
- [illegible], 2014, La stima degli immobili urbani: casi, vol. 3, Exeo edizioni;
- [illegible], 1982, Estimo con elementi di economia, di matematica finanziaria e contabilità dei lavori, Edagricole;
- [illegible], 2013, Il criterio del costo nelle stime immobiliari, Aestimun 62;
- [illegible], 2015, La norma UNI sul valutatore immobiliare e la pratica estimativa, EPC editore;
- [illegible], 1968, Elementi di Estimo urbano, Etas Kompass, Milano;
- [illegible], 1974, La valutazione dei beni economici, Edizioni Calderini, Bologna;
- [illegible], 1978, Caratteri del giudizio di stima e didattica, Università degli Studi di Bari – Annali della facoltà di Agraria, volume XXX;
- Agenzia del Territorio, 2011, Manuale operativo delle stime immobiliari, Franco Angeli, Milano.

ALLEGATI

- Allegato n. 1: Verbale di Sopralluogo
- Allegato n. 2: Rilievo fotografico - Lotto 1
- Allegato n. 3: Certificato di destinazione urbanistica – Lotto 1
- Allegato n. 4: Rilievo fotografico - Lotto 2 - 3
- Allegato n. 5: Certificato di destinazione urbanistica – Lotto 2 - 3
- Allegato n. 6: Planimetrie – Lotto 4 (scala 1:100)
- Allegato n. 7: Rilievo fotografico - Lotto 4
- Allegato n. 8: Certificato di regolarità edilizia – Lotto 4
- Allegato n. 9: Planimetria – Lotto 5 (scala 1:100)
- Allegato n. 10: Rilievo fotografico - Lotto 5
- Allegato n. 11: Planimetria catastale + difformità – Lotto 5 (scala 1:100)
- Allegato n. 12: Planimetria – Lotto 6 (scala 1:100)
- Allegato n. 13: Rilievo fotografico - Lotto 6
- Allegato n. 14: Planimetria catastale + difformità – Lotto 6 (scala 1:100)
- Allegato n. 15: Planimetria – Lotto 7 (scala 1:100)
- Allegato n. 16: Rilievo fotografico - Lotto 7
- Allegato n. 17: Planimetria – Lotto 8 (scala 1:100)
- Allegato n. 18: Rilievo fotografico - Lotto 8
- Allegato n. 19: Planimetria catastale + difformità – Lotto 8 (scala 1:100)
- Allegato n. 20: Planimetria – Lotto 9 (scala 1:100)
- Allegato n. 21: Rilievo fotografico - Lotto 9

Torremaggiore, lì 15/09/2018

IL C.T.U.

Ing. Giacomo Lombardi

Firmato Da: LOMBARDI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4f0f6a2437a0f1e9999a1924aaa3