



TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE: DOTT. VALENTINA PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 89/2019 R.G.Es.

PROMOSSA DA

JULIET S.P.A. per BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

CONTRO

[REDACTED] E [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO





Som [REDACTED]

INCARICO	2
PREMESSA	2
TITOLARITA'	2
OPERAZIONI PERITALI	3
DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE – ART. 567	4
DATI CATASTALI	5
IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	6
CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE	8
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	9
REGOLARITA' EDILIZIA	9
DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI	10
PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'	10
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	11
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	12
Criteri e metodologie estimative	12
1) Il contesto della valutazione	12
2) Stima con il metodo diretto e Deviazione Standard	13
3) Calcolo del prezzo medio unitario e determinazione del valore dell'immobile	19
SCHEMA RIASSUNTIVO	20
BIBLIOGRAFIA	21
ALLEGATI	22





INCARICO

Il sottoscritto Ing. Giacomo Lombardi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia con n. 3055 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia con n. 314, con ordinanza del G.E. Dott. Valentina Patti, datata 12/07/2020, è stato nominato Esperto nella causa civile in oggetto.

Con istanza del 26/01/2021 il G.E. ha disposto che il nominato esperto entro il giorno precedente il 3 febbraio 2021, nel caso di accettazione dell'incarico, doveva depositare la dichiarazione di accettazione tramite atto telematico.

In data 27/01/2021, lo scrivente depositava istanza di accettazione dell'incarico con la formula di giuramento di rito "giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi", per espletare sugli immobili pignorati le indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c.

Con istanza del 10/02/2021 il G.E. prende atto del giuramento del CTU.

PREMESSA

Lotto Unico - bene oggetto di pignoramento:

- immobile in Sannicandro Garganico (FG) – Via Giovanni Gronchi n.48, piano terra, censito al foglio 55 particella 3886 sub. 1;
- immobile in Sannicandro Garganico (FG) – Via Giovanni Gronchi n.46, piano primo – piano secondo – piano terzo, censito al foglio 55 particella 3886 sub. 8.

TITOLARITA'

In catasto il bene risulta intestato:

- sub. 1 - 8:

D' [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]





OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 24 febbraio 2021, ore 10:00, il sottoscritto CTU Ing. Giacomo Lombardi si è recato in San Nicandro Garganico alla via Giovanni Gronchi n. 46-48, presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Sul luogo erano presenti i signori [REDACTED] D' [REDACTED] e [REDACTED] debitori esecutati, che hanno consentito l'accesso all'immobile pignorato.

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari, censite in catasto al foglio 55 particella 3886 sub. 1 (cat. C/2) e sub. 8 (cat. A/4)

Alle ore 11:30 si sono concluse le operazioni peritali, previa lettura e firma del verbale di sopralluogo.

In seguito il CTU si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di San Nicandro Garganico per reperire i titoli abilitativi del fabbricato ed all'Ufficio Anagrafe per reperire l'atto di matrimonio.

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



Figura n. 1: Orto foto – bene oggetto di pignoramento (cerchio rosso)





DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE – ART. 567

	SEZIONE A GENERALITA'	SEZIONE B IMMOBILI	SEZIONE C SOGGETTI
Nota di trascrizione del 19/12/2006 NN. 10712/7775 FOGGIA	SUCCESSIONE Atto del 27/01/1997 Denuncia n. 983 volume 186	Catasto Sannicandro Garganico - Fabbricati -F.55 Part. 3886 sub. 1-8	A FAVORE: -Fioritto Vincenzo Proprietà 1/2 -Fioritto Angela Proprietà 1/2 CONTRO -Crosa Lucia Proprietà 1/1
Nota di trascrizione del 14/02/1998 NN. 1016/839 FOGGIA	DIVISIONE Atto del 28/01/1998 Rep. n. 21803 Notaio: Matteo Torelli	Catasto Sannicandro Garganico - Fabbricati -F.55 Part. 3886 sub. 1-8	A FAVORE: -Fioritto Vincenzo Proprietà 1/1 CONTRO: /
Nota di trascrizione del 02/03/2007 NN. 1868/1332 FOGGIA	Atto tra vivi COMPRAVENDITA Atto del 01/03/2007 nn. 39631/15001 Notaio: Giovanni Gentile in Rodi Garganico	Catasto Sannicandro Garganico - Fabbricati -F.55 Part. 3886 sub. 1-8	A FAVORE: -D' [REDACTED] Proprietà 1/2 - [REDACTED] Proprietà 1/2 CONTRO -Fioritto Vincenzo Proprietà 1/1
Nota di iscrizione del 02/03/2007 NN. 1869/291 FOGGIA	Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario Atto del 01/03/2007 nn. 39632/15002 Notaio: Giovanni Gentile in Rodi Garganico Somma Tot. € 102.000,00 Somma cap.le € 51.000,00	Catasto Sannicandro Garganico - Fabbricati -F.55 Part. 3886 sub. 1-8	A FAVORE: -Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. Proprietà 1/1 CONTRO -D' [REDACTED] - [REDACTED]
Nota di trascrizione del 15/03/2019 NN. 2309/1817 LUCERA	Atto giudiziario del 14/02/2019 rep. n. 758 Ufficiale giudiziario del Tribunale di Foggia Verbale di pignoramento immobili	Catasto Sannicandro Garganico - Fabbricati -F.55 Part. 3886 sub. 1-8	A FAVORE: -Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. Proprietà 1/1 CONTRO -D' [REDACTED] - [REDACTED]

Figura n. 2: Tabella ipocatastale

- Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta completa, in quanto ricopre il ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (15/03/2019).





- Si è rilevata corrispondenza tra i dati catastali degli immobili e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione.
- Dall'estratto dell'atto di matrimonio non sono state rilevate annotazioni a margine, figura n. 3.

il ventisette dicembre millenovecentottantotto
alle ore e minuti --:--
a SANNICANDRO GARGANICO (FG)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
D'AGRIPPINO MARIO nato il 10-02-1964 a CASTELLUCCIO VALMAGGIORE (FG) Atto N.6 p.I s .A Anno 1964 Uff. Residente a SAN NICANDRO GARGANICO (FG)	PALMIERI MARIA nata il 27-01-1967 a SAN SEVERO (FG) Atto N.17 p.II s .A Anno 1967 Uff. Residente a SAN NICANDRO GARGANICO (FG)

ANNOTAZIONI

Nessuna

Rilasciato con modalità: Esente
Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

SAN NICANDRO GARGANICO (FG), 16-02-2021
Ora 12:08

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
Papa Ciro



Figura n. 3: Atto di matrimonio

DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto fabbricati Sannicandro Garganico Foglio 55 part. 3886 sub. 1 Cat. C/2, Classe 5	[REDACTED] D' [REDACTED]: proprietà per 1/2 [REDACTED] [REDACTED]: proprietà per 1/2	dal 01/03/2007 ad oggi
Catasto fabbricati Sannicandro Garganico Foglio 55 part. 3886 sub. 8 Cat. A/4, Classe 3	[REDACTED] D' [REDACTED]: proprietà per 1/2 [REDACTED] [REDACTED]: proprietà per 1/2	dal 01/03/2007 ad oggi

Figura n. 4: dati catastali





IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

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

- foglio 55 particella 3886 sub. 1;
- foglio 55 particella 3886 sub. 8.

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in via Giovanni Gronchi, con ingresso al civico 46. L'immobile si sviluppa su quattro piani fuori terra. Il piano terra costituisce il sub. 1, con ingresso carraio al civico 48.

I livelli restanti costituiscono l'abitazione, sub. 8, con scalinata di accesso al piano terra, zona giorno al piano primo e zona notte al piano secondo e terzo.

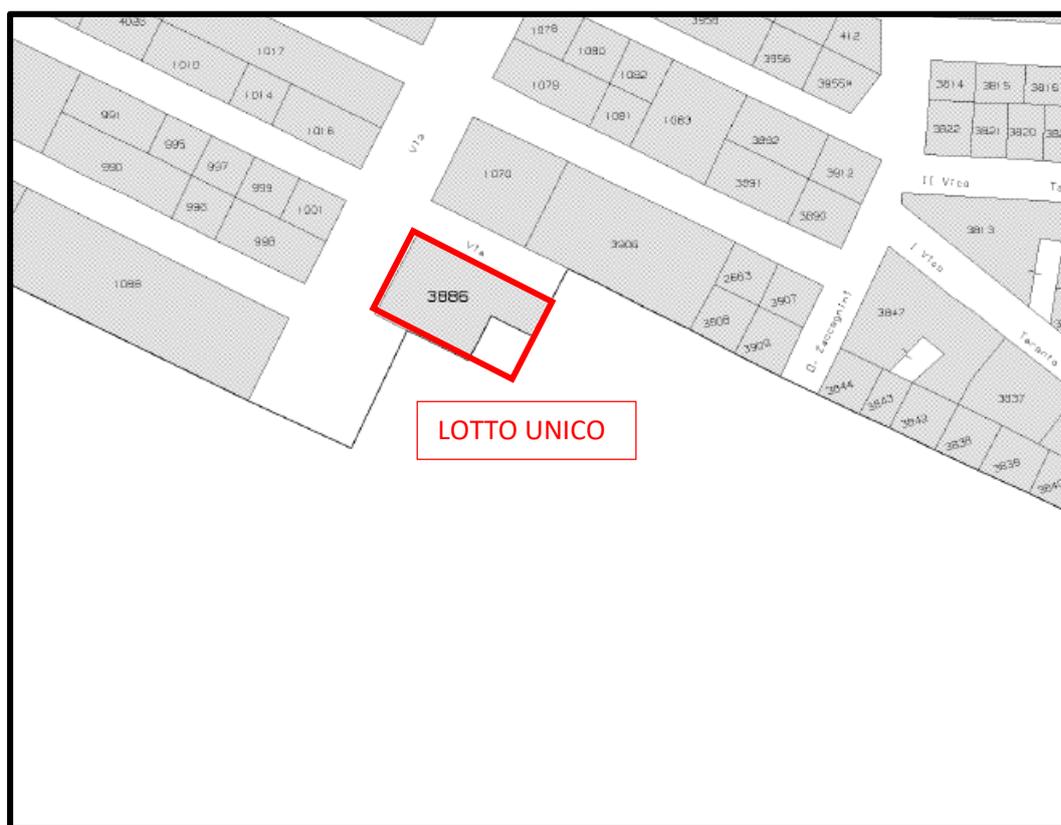




Figura n. 6: Ortofoto



Figura n. 7: Catastale sovrapposto ad ortofoto con particella 3886 evidenziata in giallo





CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE

Struttura portante: struttura mista – muratura portante in tufo

Solai: in latero-cemento

Copertura: a falda inclinata con coppi

Pareti esterne: rivestite con piastrelle in gres

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate

Pavimentazione interna: in ceramica

Serramenti: alluminio con vetro singolo ed avvolgibili in PVC

Porte interne: in legno

Soffitto: piano in latero-cemento intonacato al civile e tinteggiato

Bagno primo piano: pavimento e piastrelle in gres, con lavabo e tazza

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

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allaccio AQP
- impianto fognario (collegato alla rete pubblica)
- impianto TV e citofono
- impianto elettrico

Lo stato di conservazione e manutenzione interno ed esterno è valutato discreto.

Per la descrizione degli spazi interni e della superficie netta per vano, è stato prodotto il seguente elaborato grafico - Allegato n. 2:

- Planimetria stato di fatto – Pianta piano T-1-2-3 (scala 1:100)

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

- Allegato n. 3: Rilievo fotografico.





CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

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

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale
Piano Terra	35,80 mq	1	35,80 mq
Piano Primo	35,80 mq	1	35,80 mq
Piano Secondo	35,80 mq	1	35,80 mq
Piano Terzo	25,50 mq	1	25,50 mq
Terrazzo	10,25 mq	0,3	3,1 mq
Balcone 1	3,50 mq	0,3	1,05 mq
Balcone 2	3,50 mq	0,3	1,05 mq
Superficie convenzionale complessiva			138,10 mq

Figura n. 8: Consistenza Lotto Unico

REGOLARITA' EDILIZIA

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

- È stato rilevato che il piano terra e piano primo sono stati edificati in epoca antecedente al 1 settembre 1967, come dichiarato dalle parti nell'atto di compravendita;
- 30/06/1983, Concessione edilizia n° 6944 per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un intero secondo piano nel Comune di San Nicandro Garganico alla via Francesco D'Assisi 46 (ora Via Giovanni Gronchi 46);
- 22/09/1983 Prot. 016386; Ordinanza n° 206 di demolizione di opere edilizie eseguite in totale difformità o in assenza della concessione;





- 29/03/1986, richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria n° 350;
- 07/04/1993; Concessione Edilizia in sanatoria n° 285;
- 09/04/1993 Prot. 05242; rilascio Concessione Edilizia in sanatoria n° 285 del 07/04/1993.

DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 2, e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 5, ha evidenziato le seguenti difformità.

In corrispondenza dell'unità immobiliare censita con il Foglio 55 Part. 3886 Sub 8 è stata depositata la planimetria dell'unità immobiliare censita al foglio 54 particella 503 sub. 2 (non oggetto di pignoramento).

Le planimetrie catastali estratte dal SISTER (dell'Agenzia delle Entrate) costituiscono l'Allegato n. 6.

In merito al sub. 1 (oggetto di pignoramento), il sistema SISTER rileva che la planimetria non risulta abbinata/depositata.

PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'

Per regolarizzare le difformità catastali occorre presentare n. 2 DOCFA distinti per le unità immobiliari pignorate.

I due DOCFA dovranno essere inoltrati sul SISTER (Agenzia delle Entrate) da un tecnico abilitato.

Il costo totale dell'operazione è pari a 1.200,00 € (600,00 € per unità immobiliare).





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Il sottoscritto CTU ha redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) dell'immobile (sub. 8), allegandolo alla presente relazione (Allegato n. 5).

L'immobile appartiene alla classe energetica "F", con un consumo annuo di 108,97 kWh/mq.

Si evidenzia che durante il sopralluogo è stata rilevata che la caldaia non è presente. Pertanto nel programma utilizzato per la redazione dell'APE (Blumatica Energy) è stato utilizzato un impianto fittizio, ovvero simulato.

L'APE prodotto dallo scrivente CTU è stato inviato sul portale Regionale dell'ENEA, denominato "Sistema Informativo APE Puglia", in quanto la trasmissione della certificazione energetica sul portale è obbligatoria dal 18/05/2020.

Dopo la trasmissione sul portale è stato assegnato all'APE in oggetto il seguente codice identificativo: **7104921000167194**.

Si evidenzia che nella certificazione energetica è raffigurato lo stato dei luoghi in quanto il certificatore è tenuto a rappresentare la situazione rilevata durante il sopralluogo.





DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Criteria e metodologie estimative

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

- 1) Il contesto della valutazione
- 2) Stima con il metodo diretto e Deviazione Standard
- 3) Calcolo del prezzo medio unitario e determinazione del valore dell'immobile.

1) Il contesto della valutazione

Dalla consultazione del sito "Italia in Dettaglio" è stato rilevato che il comune di San Nicandro Garganico conta 15.566 abitanti, con un patrimonio edilizio di 5.472 edifici, dei quali 5.247 (96%) utilizzati.

Considerando gli edifici utilizzati (5.247), 5.037 (96%) sono adibiti a edilizia residenziale, 210 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro. In merito alla struttura degli edifici residenziali (5.037) 4.016 (80%) sono stati costruiti in muratura portante, 733 (14%) in cemento armato e 288 (6%) utilizzando altri materiali, quali acciaio, legno o altro. Per quanto attiene lo stato manutentivo degli immobili a scopo residenziale, 817 (16%) sono in stato manutentivo ottimo, 2.972 (59%) in stato buono, 1.152 (23%) in stato mediocre e 96 (2%) in stato pessimo.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Sannicandro Garganico è il PUG, adottato con delibera di C.C. n. 1/2010 in data 17.11.2009 e successive modifiche.

I contesti urbani, con localizzazione del bene oggetto di stima, sono rappresentati nella Tavola P 1.2 del PUG, di cui si riporta lo stralcio in figura n. 9.

Il bene oggetto di stima ricade in zona CU3.1 (Contesto Urbano consolidato di riqualificazione urbanistica), adiacente alla zona CU2.1 (Contesto Urbano





consolidato da mantenere e qualificare) ed alla zona CU6.1 (Contesto Urbano per servizi attuato).

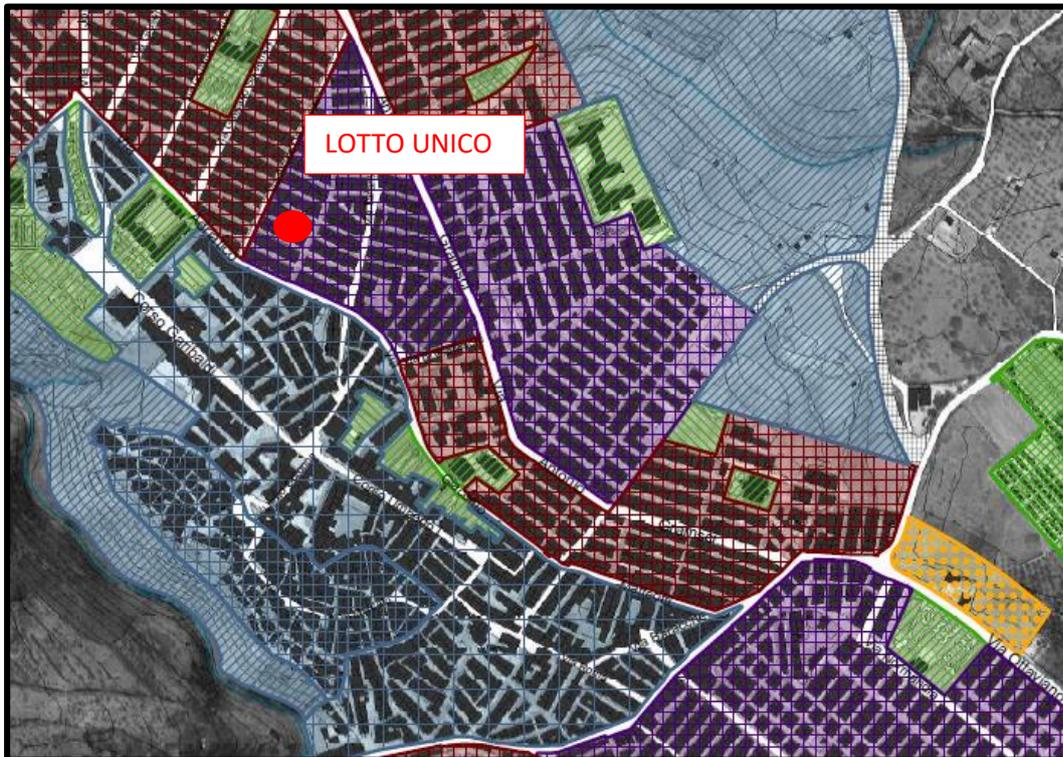


Figura n. 9: Stralcio del PRG e localizzazione del Lotto Unico

Il fabbricato oggetto di stima, con struttura portante in tufo, ricade nella tipologia edilizia della “casa singola unifamiliare”, edificata in aderenza con un solo prospetto libero.

2) Stima con il metodo diretto e Deviazione Standard

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell’abitazione localizzata nel Comune di San Nicandro Garganico alla via Giovanni Gronchi n. 46 - 48, è stato considerato il mercato di fabbricati del centro urbano, con caratteristiche simili.

La ricerca si è orientata alle offerte di vendita delle società immobiliari, come descritto in tabella, figura n. 10.





Le offerte di vendita in numero di 10, sono state rilevate dai seguenti siti: immobiliare.it e idealista.it nel periodo settembre 2021.

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

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

Comparabile n.	OFFERTE - Orta Nova	Stato manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo unitario ridotto del 10% (€/mq)
1	Via delle Magnolie s.n.c.	buono	130	130.000,00	1000,00	900,00
2	Via Anzio 9	buono	181	135.000,00	745,86	671,27
3	Via Epicuro 38	buono	240	159.000,00	662,50	596,25
4	Via Aristotele 48	buono	140	110.000,00	785,71	707,14
5	Piazza Falcone e Borsellino 3	buono	130	120.000,00	923,08	830,77
6	Via delle Sirene 4	buono	135	115.000,00	851,85	766,67
7	Via Arco Cavour	buono	100	60.000,00	600,00	540,00
8	Via Papa Giovanni Paolo I	buono	120	100.000,00	833,33	750,00
9	Via Madonna del Carmine 41	buono	110	70.000,00	636,36	572,73
10	Via Calata Solferino 15	Ottimo	160	140.000,00	875,00	787,50

Figura n. 10: Offerte di vendita di abitazioni a San Nicandro Garganico

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, rilevate dal mercato immobiliare.

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

Caratteristiche posizionali dell'edificio

- localizzazione generale nell'ambito della zona CU3.1 (Contesto Urbano consolidato di riqualificazione urbanistica)

Caratteristiche dell'edificio

- tipologia e qualità edilizia (fabbricato in tufo con solaio in latero-cemento)
- stato manutentivo dell'edificio (discreto)

Caratteristiche dell'unità immobiliare

- superficie commerciale ragguagliata (descritta nel paragrafo "Consistenza dell'immobile")
- dotazione ed efficienza degli impianti (impianto idrico ed elettrico)
- stato manutentivo e di conservazione dell'unità immobiliare (discreto)
- qualità dei materiali e finiture di tipo medio-economico

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





Approccio statistico matematico: calcolo della deviazione standard

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

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

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

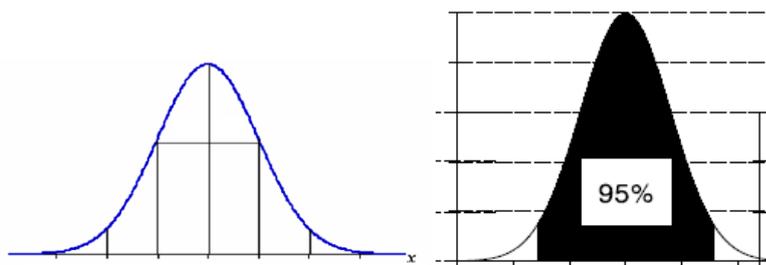


Figura n. 11: Grafico dell'intervallo di confidenza

In base a questa 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 di indagine.

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 di zona);
- la individuazione del più probabile valore unitario dell'immobile in relazione alle sue specifiche caratteristiche;





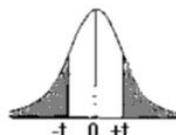
Calcolo dell'intervallo di confidenza.

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. 12.

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. 12: Tabella per la rilevazione del valore del quantile

L'Errore standard si determina con la seguente formula:

Errore standard= deviazione standard / radice quadrata del numero delle osservazioni effettuate (n. 10 comparabili, figura n. 13).

La deviazione standard è data dalla

seguente formula:

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

Il valore del Quantile viene ottenuto dalla tabella statistica (figura n. 12) 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.

Comparabile n.	Prezzo unitario ridotto del 10% (€/mq)
1	900,00
2	671,27
3	596,25
4	707,14
5	830,77
6	766,67
7	540,00
8	750,00
9	572,73
10	787,50
Valore medio €/mq: 712,23	
Deviazione Standard: 111,20	
Errore Standard: 37,07	

Figura n. 13: Tabella dei prezzi unitari dei comparabili

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

$712,23 (V_{med}) \pm (2,262 (\text{valore del Quantile}) \times 37,07 (\text{Errore standard}))$

Quindi l'intervallo risulta essere il seguente:

$$V_{min} = 628,38 \text{ €/mq}$$

$$V_{medio} = 712,23 \text{ €/mq}$$

$$V_{max} = 796,08 \text{ €/mq}$$





3) Calcolo del prezzo medio unitario e determinazione del valore dell'immobile

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

per IL FABBRICATO

- Stato Manutentivo e Conservativo (discreto)
- Qualità Tipologica delle finiture (tipo medio-economico)
- Dotazioni Impianti e Pertinenze Comuni (impianto idrico ed elettrico)

per L'UNITÀ IMMOBILIARE

- Livello di Piano (T-1-2-3)
- Taglio (medio)
- Stato Conservativo (discreto)
- Qualità Distributiva Ambienti (normale)
- Dotazione Parcheggi Esclusivi (assente)
- Dotazione Impianti (normale)
- Posizione (Contesto Urbano consolidato di riqualificazione urbanistica)

Pertanto, considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, si ritiene congruo il valore unitario di €/mq 650,00.

Valore lotto Unico= 138,10 mq x 650,00 €/mq= 89.765,00 €.

Al valore di partenza del Lotto Unico occorre sottrarre i costi per regolarizzare le difformità.

Quindi il valore del Lotto Unico è dato dal valore di mercato dell'unità immobiliare (89.765,00 €) meno i costi per DOCFA (1.200,00 €):

$89.765,00 \text{ €} - 1.200,00 \text{ €} = 88.565,00 \text{ €}$ arrotondato 88.500,00 €

Il valore del Lotto Unico è stimato pari a 88.500,00 €.



**SCHEMA RIASSUNTIVO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 89/2019 R.G.Es.		
Promossa da	JULIET S.p.a.	
contro	[REDACTED] e [REDACTED]	
G.E.	Dott.ssa Valentina Patti	
CTU	Ing. Giacomo Lombardi	
LOTTO UNICO - N.C.E.U. SAN NICANDRO GARGANICO		
Dati catastali	fabbricato singolo	F 55 P 3886 S 1 - cat. C/2 F 55 P 3886 S 8 - cat. A/4
Prezzo unitario (€/mq)	650,00 €/mq	
Consistenza (mq)	138,10 mq	
Valore Lotto Unico (€)	89.765,00 €	
Costo per difformità catastali (€)	1.200,00 €	
Valore a base d'asta arrotondato (€)	88.500,00 €	

Figura n. 14: Schema riassuntivo





BIBLIOGRAFIA

- Graziano Castello, 2016, Manuale operativo del valutatore immobiliare, Legislazione Tecnica 2016;
- Antonio Iovane e Massimo Curatolo, 2014, La stima degli immobili urbani: casi, vol. 3, Exeo edizioni;
- Antonio Iovane e Massimo Curatolo, 2011, La stima degli immobili urbani: casi, vol. 1, Exeo edizioni;
- Agenzia del Territorio, 2011, Manuale operativo delle stime immobiliari, Franco Angeli, Milano;
- Simonotti Marco, 2006, Metodi di stima immobiliare, Palermo: D. Flaccovio;
- Misseri Salvatore Corrado, 1993, Introduzione alla misura empirica del valore, Quaderno n. 5, Ce.S.E.T. Firenze;
- Milano Giovanni, 1978, Caratteri del giudizio di stima e didattica, Università degli Studi di Bari – Annali della facoltà di Agraria, volume XXX;
- Forte Carlo, 1968, Elementi di Estimo urbano, Etas Kompass, Milano;
- Giuseppe Medici, 1962, Principi di Estimo, Edizioni Agricole, Bologna.





ALLEGATI

1. Allegato n. 1: Verbale di sopralluogo
2. Allegato n. 2: Planimetria stato di fatto (scala 1:100)
3. Allegato n. 3: Rilievo fotografico
4. Allegato n. 4: Planimetria accatastamento (scala 1:100)
5. Allegato n.5: APE
6. Allegato n. 6: Planimetria scaricata dal SISTER

Torremaggiore, lì 20/09/2020

IL C.T.U.

Ing. Giacomo Lombardi





TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE: DOTT. VALENTINA PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 89/2019 R.G.Es.

PROMOSSA DA

JULIET S.P.A. per BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

CONTRO

D' [REDACTED] E [REDACTED]

INTEGRAZIONE CTU



Som [REDACTED]

INCARICO.....	2
PREMESSA.....	2
DATI CATASTALI	2
IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	3
CONFINI DELL'IMMOBILE	5



INCARICO

Il sottoscritto Ing. Giacomo Lombardi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia con n. 3055 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia con n. 314, con ordinanza del G.E. Dott. Valentina Patti, datata 12/07/2020, è stato nominato Esperto nella causa civile in oggetto.

Con istanza del 26/01/2021 il G.E. ha disposto che il nominato esperto entro il giorno precedente il 3 febbraio 2021, nel caso di accettazione dell'incarico, doveva depositare la dichiarazione di accettazione tramite atto telematico.

In data 27/01/2021, lo scrivente depositava istanza di accettazione dell'incarico con la formula di giuramento di rito "giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi", per espletare sugli immobili pignorati le indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c.

Con istanza del 10/02/2021 il G.E. prende atto del giuramento del CTU.

PREMESSA

Lotto Unico - bene oggetto di pignoramento:

- immobile in Sannicandro Garganico (FG) – Via Giovanni Gronchi n.48, piano terra, censito al foglio 55 particella 3886 sub. 1;
- immobile in Sannicandro Garganico (FG) – Via Giovanni Gronchi n.46, piano primo – piano secondo – piano terzo, censito al foglio 55 particella 3886 sub. 8.

DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto fabbricati Sannicandro Garganico Foglio 55 part. 3886 sub. 1 Cat. C/2, Classe 5	[REDACTED] D' [REDACTED]: proprietà per 1/2 [REDACTED]: proprietà per 1/2	dal 01/03/2007 ad oggi
Catasto fabbricati Sannicandro Garganico Foglio 55 part. 3886 sub. 8 Cat. A/4, Classe 3	[REDACTED] D' [REDACTED]: proprietà per 1/2 [REDACTED]: proprietà per 1/2	dal 01/03/2007 ad oggi



IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di pignoramento sono descritti nel Catasto Fabbricati del Comune di San Nicandro Garganico (FG): foglio 55 particella 3886 sub. 1 e sub. 8

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in via Giovanni Gronchi, con ingresso al civico 46. L'immobile si sviluppa su quattro piani fuori terra. Il piano terra costituisce il sub. 1, con ingresso carraio al civico 48. I livelli restanti costituiscono l'abitazione, sub. 8, con scalinata di accesso al piano terra, zona giorno al piano primo e zona notte al piano secondo e terzo.

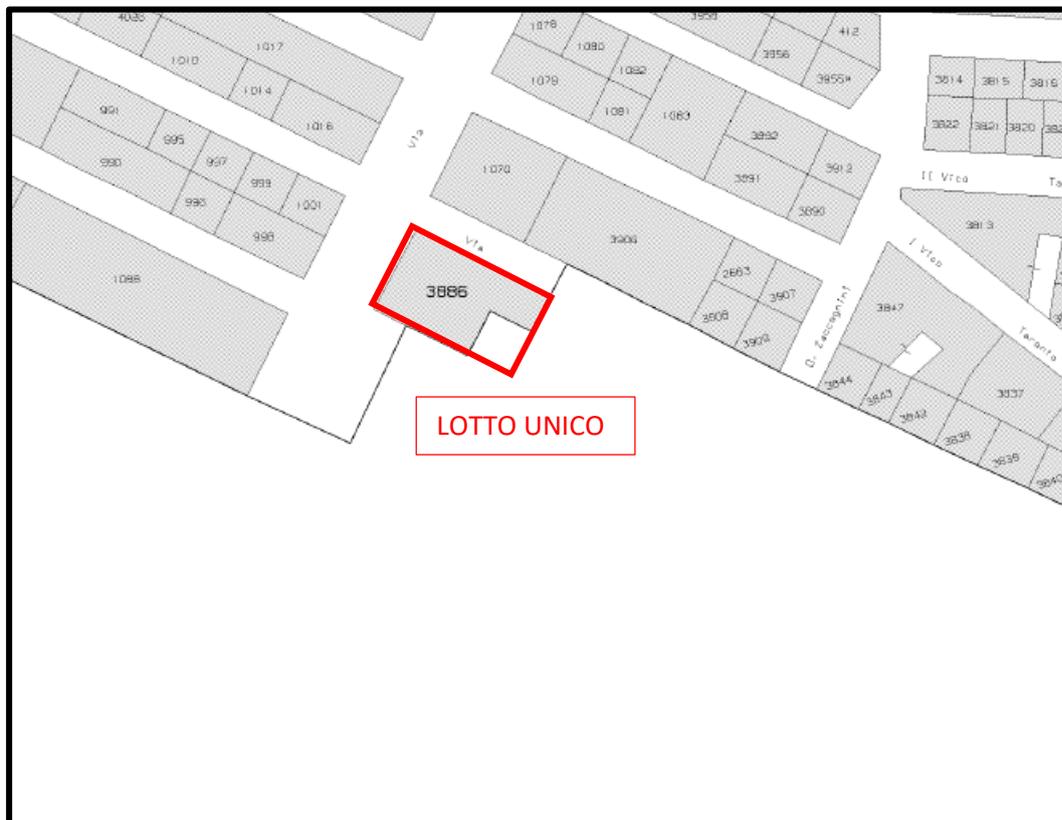


Figura n. 1: Stralcio del foglio di mappa n. 55



Figura n. 2: Ortofoto



Figura n. 3: Catastale sovrapposto ad ortofoto con particella 3886 evidenziata in giallo



CONFINI DELL'IMMOBILE

➤ **CONFINI PARTICELLA N. 3886:**

Nord: Via Antonio Segni

Est: F. 55 p.lla 1977

Sud: Via Giovanni Gronchi

Ovest: Via Alcide De Gasperi

➤ **CONFINI SUB. 1:**

Nord: F. 55 p.lla 3886 sub. 10

Est: F. 55 p.lla 1977

Sud: Via Giovanni Gronchi (INGRESSO)

Ovest: F. 55 p.lla 3886 sub. 15

➤ **CONFINI SUB. 8:**

Nord: F. 55 p.lla 3886 sub. 10

Est: F. 55 p.lla 1977

Sud: Via Giovanni Gronchi (INGRESSO)

Ovest: F. 55 p.lla 3886 sub. 11

Torremaggiore, lì 03/05/2022

IL C.T.U.

Ing. Giacomo Lombardi