

TRIBUNALE DI FOGGIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: [REDACTED] c/  
[REDACTED] Al R.G.E. n° 91/2022/E

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

FASCICOLETTO n° 1

LOTTO N° 1

BENI COMPONENTI IL LOTTO:

A) Villa unifamiliare in Foggia, strada del Salice, podere n° 594

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



Pag.1



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



## **<FASCIOLETTO DEL LOTTO n° 1=**

### 1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO.

Il bene che costituisce il lotto in argomento è il seguente:

#### A) Villa monofamiliare in Foggia, località del Salice, Podere n° 594

Esso è identificato al Catasto Fabbricati, Foglio 144, particella 953, categoria A/7, consistenza 17,50 vani.

La visura, le planimetrie catastali e l'ortofoto sono riportate alla pag.31 e pag.35-36 dell'Allegato <A=. Il rilievo dello stato di fatto è riportato alle pag.143-145-147 dello stesso Allegato <A=.

Pag.2



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



## 2) DESCRIZIONE ANALITICA **DELL'IMMOBILE** IDENTIFICATO COME **<A=**

Il lotto in argomento è costituito da un unico bene descritto come segue:

L'edificio è costituito da piano interrato, piano terra e piano primo. Essi sono così composti:

Piano interrato: si accede da una scala interna e da una rampa esterna. Sulla rampa esterna è costruita una tettoia che impedisce l'accesso carrabile al piano in questione. Esso è caratterizzato, nella parte verso la rampa da due locali deposito ed un vano tecnico. Detti locali sono collegati da un disimpegno che consente l'accesso ad un bagno e ad un grande ambiente destinato a tavernetta. Il tutto nella parte opposta alla rampa esterna.

La tavernetta è collegata tramite una scala interna al piano rialzato. Essendo il piano parzialmente fuori terra tutti gli ambienti sono illuminati da finestre esterne.

Piano terra: è caratterizzato da una scalinata di accesso semicircolare ed un ampio portico con due ingressi indipendenti. Dall'ingresso centrale si accede ad un ampio salone diviso in due zone. In questo ambiente ci sono le scale che portano al piano interrato ed al primo piano. Sempre allo stesso livello c'è un soggiorno-cucina con accesso dal portico e collegato tramite una porta interna al predetto salone. Collegato al soggiorno-cucina c'è un bagno con antibagno.

Piano primo: ad esso si accede dal piano terra tramite una scala che porta ad un ampio atrio che collega i vari ambienti del piano in questione. Con precisione da esso si accede frontalmente ad una veranda chiusa che corrisponde dimensionalmente al portico sottostante. Sul lato destro c'è la camera da letto matrimoniale con spogliatoio e bagno. Su quello sinistro ci sono altre due camere da letto e bagno uniti da un disimpegno.

Pag.3



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



A tutto l'edificio è asservito un terreno della superficie di mq.1183 individuata catastalmente come <corse esclusiva=.

Le strutture dell'edificio sono costituite da telai in c. a. con pilastri verticali e travi orizzontali. I solai di piano sono in laterocemento. Le fondazioni pure in cemento armato sono integrate da un muro di sostegno per il contenimento del terreno che circonda la parte interrata del fabbricato.

Le tompagnature sono costituite da murature a cassa vuota con l'intercapedine muraria che svolge funzione coibente. La coibenza è garantita anche da finestre e tapparelle in legno. Le finestre sono protette da grate di ferro. I pavimenti sono in alcune stanze a parquet di legno e in altre in gres ceramico.

I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica smaltata di tipo ordinario.

Le pareti sono pitturate con ducotone lavabile.

I soffitti e le pareti dei bagni e cucina se non piastrelate sono pitturate in ducotone lavabile.

I sanitari sono in gres porcellanato buono.

L'impianto elettrico è dotato degli elementi necessari alla sua funzionalità con punti luce e punti presa adeguate alle esigenze dei vari ambienti.

L'impianto sanitario è funzionale ed è collegato alla rete pubblica.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni e con una caldaia di produzione del calore autonoma.

Esiste un impianto di condizionamento estivo.

Esiste un impianto citofonico e telefonico pure funzionanti.

Lo stato di manutenzione dell'immobile e il livello delle finiture possono essere definite sufficienti. L'edificio è ubicato in Foggia nella Strada Del Salice – podere n° 594.

Pag.4



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



Dell'edificio è stato fatto un rilievo fotografico riportato nell'Allegato <B=  
- Sezione <1=.

La zona non è completamente urbanizzata né munita di tutti i servizi.

L'ubicazione del bene è individuabile dall'ortofoto riportata a pag. 36  
dell'Allegato <A=.

Il livello generale delle finiture e dello stato di manutenzione è buono.

Gli impianti elettrico e di riscaldamento non sono muniti di  
attestazione di conformità al D. M. 37/08 da parte di un'impresa  
artigiana specializzata. I presumibili costi di adeguamento con il rilascio  
delle certificazioni predette ammontano in totale ad € 3.000,00.

L'appartamento è ubicato in una località periferica del Comune di  
Foggia.

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

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dallo scrivente  
ed è riportato a pag.210 dell'Allegato <A=.

Per la regolarizzazione catastale si prevede una spesa di € 1.500,00.



3) **STIMA DEL BENE IDENTIFICATO COME <A=**

Villa monofamiliare in Foggia, strada del Salice, podere n° 594.

Trattasi di una villa residenziale per civile abitazione composta da piano interrato, piano rialzato e piano primo con corte esclusiva di pertinenza.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano interrato:

- Superficie lorda: mq 202,00
- Superficie netta: mq 173,78
- Rampa di accesso: mq 25,60

Piano terra:

- Superficie lorda residenziale: mq 158,53
- Superficie netta residenziale: mq 133,15
- Portico: mq 31,60

Piano primo:

- Superficie lorda residenziale: mq 202,00
- Superficie netta residenziale: mq 168,92

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto <2= e nella risposta 3 sub A del paragrafo n°5 della relazione peritale a cui si rinvia.

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo in base al parametro tecnico dei metri quadri di superficie lorda.

Le superfici del bene sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.144-146-148 dell'Allegato <A=.

Procediamo alla valutazione dell'immobile individuando il valore parametrico per le singole unità che la compongono, come segue:

Pag.6



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



Il valore dell'immobile viene determinato sulla base del costo parametrico di mercato per fabbricati simili del Comune di Foggia e nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima. Da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari della zona, presso mediatori ed operatori economici di beni simili, presso studi notarili e banche autorizzate al credito fondiario, si è avuto modo di riscontrare quanto segue:

i valori ordinari più attendibili sono quelli forniti dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate che per la zona in questione nel periodo più recente coincide con il 1° semestre del 2023 essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 1400 vedi pag.182 dell'Allegato <A=.

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

- Non son presenti tutti i servizi;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Zona periferica della città – Fuori dal tessuto urbano
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Età del fabbricato:50 anni;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: non sismiche.

Alla luce di quanto sopra si individuano i seguenti coefficienti correttivi:

- Caratteristiche estrinseche: - 10%
- Caratteristiche intrinseche: + 20%

Pag.7



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



Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente

$$\text{€/mq } 1.400 + 10 \% = 1.400 \times 1,10 = \text{€/mq } 1.540,00$$

Si considera il piano interrato al 50% di tale valore ed il portico ad 1/3.

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

Superficie residenziale lorda P.T.:

$$\text{mq } 158,53 \times \text{€/mq } 1.540 = \text{€ } 244.136,20$$

Superficie residenziale lorda P.1.:

$$\text{mq } 202,00 \times \text{€/mq } 1.540 = \text{€ } 311.088,00$$

$$\text{Piano interrato mq } 202 \times \text{€/mq } 1540 \times 1/2 = \text{€ } 155.540,00$$

$$\text{Veranda e portico mq } 31,60 \times \text{€/mq } 1.540 \times 1/3 = \text{€ } \underline{16.221,30}$$

$$\text{Totale:} \quad \text{€ } 727.012,50$$

A questo valore deve essere aggiunto quello dell'area di pertinenza di mq 1.183. Pertanto valutando tale area pari ad 1/20 del predetto parametro base avremo:

$$\text{Superficie suolo esclusivo: mq } 1.183 \times 1.540 \times 1/20 = \text{€ } 91.091,00.$$

Riepilogando avremo

$$\text{Valore dell'immobile:} \quad \text{€ } 727.012,50$$

$$\text{Valore dell'area di pertinenza:} \quad \text{€ } \underline{91.091,00}$$

$$\text{Totale:} \quad \text{€ } 818.103,50$$

Il valore dell'immobile esecutato viene stimato in c.t € 820.000,00.

➤ Stato di possesso del lotto:



➤ Vincoli, oneri giuridici e formalità nessuno:

➤ Presenza di rifiuti speciali o tossici: non ci sono rifiuti speciali o tossici

➤ Valutazione del lotto

Il più probabile valore di mercato del lotto n°1 in c.t. è di € 820.000,00.



Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente fascicoletto n°1 la relazione di perizia ed i relativi allegati <A= e <B=.

A margine del presente fascicoletto, per facilità di lettura e di individuazione del lotto, sono riportati, l'ortofoto, la planimetria catastale e le foto n°2-4-24-25-27-32-34-40-45-49-61 che sono le più significative. Per gli elaborati non riportati fare riferimento agli Allegati <A= e <B= della relazione peritale.

Torremaggiore, li 16/04/2024

Il C.T.U.

(ing. Vincenzo Moffa)



Pag.9



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

