

TRIBUNALE DI FOGGIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: FONDAZIONE ENASARCO c/
Bruno Vincenzo. Al R.G.E. n° 91/2022/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FASCICOLETTO n°3

LOTTO N°3

BENI COMPONENTI IL LOTTO:

- A) Fabbricato in costruzione a Foggia individuato catastalmente al
Fig. 181 particella 913

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



Pag.1



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



“FASCIOLETTO DEL LOTTO n°3

1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO.

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

A) Fabbricato in costruzione

E' identificato nel Catasto Fabbricati, al Foglio 181, Particella 913, Categoria F/3, fabbricato in costruzione. Vedi pag.65-67 dell'Allegato “A” dove sono riportati la visura catastale del fabbricato in costruzione con classificazione F/3 e l'ortofoto.

Per la descrizione della situazione urbanistica si rinvia al paragrafo n°4 della presente relazione.

Allo stato attuale il fabbricato risulta eseguito al grezzo, mancano parte delle finiture e degli impianti.

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:

E' identificato nel Catasto Fabbricati, al Foglio 181, Particella 913, Categoria F/3, fabbricato in costruzione. Vedi pag.65-67 dell'Allegato "A" dove sono riportati la visura catastale del fabbricato in costruzione con classificazione F/3 e l'ortofoto.

Per la descrizione della situazione urbanistica si rinvia al paragrafo n°4 della presente relazione.

Allo stato attuale il fabbricato risulta eseguito al grezzo, mancano parte delle finiture e degli impianti.

Le strutture dell'edificio sono costituite da muratura portante.

I solai di piano sono parte in laterocemento e parte in legno. Le fondazioni sono in cemento armato ed integrate da un muro di sostegno per il contenimento del terreno che circonda la parte interrata del fabbricato.

Le tompagnature sono costituite da muratura portante che svolge funzione coibente.

L'ubicazione del bene è individuabile dall'ortofoto riportata a pag.67 dell'Allegato "A".

A pag. dello stesso allegato è riportato il rilievo grafico del bene eseguito.

Per una rappresentazione esaustiva del "Fabbricato in costruzione" sulla strada podereale - Pod 594 - Foggia catastalmente al Fg. 181 p.lla 913 è stato fatto un repertorio fotografico riportato nell'Allegato "B". - Sezione 3.

• Bene indiviso:	sì
• Presenza di opere abusive:	no
• Destinazione urbanistica:	Vedi paragrafo n°4 della relazione
• Regolarità catastale:	sì

Pag.3



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



3) **STIMA DEL BENE IDENTIFICATO COME “A”**

Fabbricato in costruzione è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Foggia, Foglio 181, Particella 913, Categoria F/3; sulla strada Foggia – Ortona – podere 507.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano terra:

- Superficie lorda residenziale: mq 358

Piano primo:

- Superficie lorda residenziale: mq 358

Piano secondo:

- Superficie lorda residenziale: mq 358

L'immobile è descritto al precedente punto “2” e nella risposta 3 sub C 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.180/3 dell'Allegato “A”.

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

Il valore dell'immobile viene determinato sulla base del costo parametrico di mercato per fabbricati simili del Comune di Foggia 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 periferica di Foggia nel periodo più recente coincide con il 2° semestre del 2023 essi



corrispondono al valore parametrico di €/mq 650 vedi pag.182 dell'Allegato "A".

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

- Non sono presenti tutti i servizi;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Zona periferica della città;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Orientamento delle facciate principali: ottima;
 - Luminosità: ottima;
 - Costruzione al grezzo.

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

- Caratteristiche estrinseche: - 10%
- Caratteristiche intrinseche: - 50%

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 650 - 60 \% = 650 \times 0,40 = \text{€/mq } 260,00$$

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

Piano terra mq. 358 x €/mq 260,00= € 93.080,00

Piano primo mq, 358 x €/mq 260,00= € 93.080,00

Piano secondo mq, 358 x €/mq 260,00= € 93.080,00

Totale € 279.240,00

in c.t. 280.000,00

Il valore della costruzione viene stimato in c.t. € 280.000,00



➤ Stato di possesso del lotto:

L'immobile è in proprietà di Bruno Vincenzo, nato a Foggia il 07/04/1955 ed in fitto a Lazar Emanuela, nata a Pangarati (Romania) il 03/08/1969, residente a Foggia alla Strada del Salice – Podere 594, in base al contratto di locazione riportato a pag.194 dell'Allegato "A".

- Vincoli, oneri giuridici e formalità: contratto di fitto;
- 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°3 in c.t. è di € 280.000,00.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente fascicoletto n°3 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'estratto di mappa, l'ortofoto e le foto n°1-6-10-12-13 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.6



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)

