

TRIBUNALE DI FOGGIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: [REDACTED]
ex art. 111 CPC c/ [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

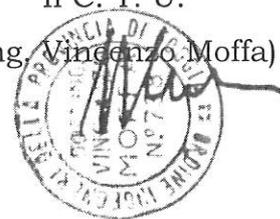
FASCICOLETTO n°2

LOTTO N°2

BENI COMPONENTI IL LOTTO:

- A) Appartamento in Rodi Garganico, località Lido del Sole, alla Via dei Biancospini int. 4 piano 1°, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n° 1 particella 1441 sub. 2

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



Pag.1



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



“FASCICOLETTO DEL LOTTO n°2

1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO.

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

A) Appartamento in Rodi Garganico (FG) alla Via dei Biancospini int. 4, piano 1°

Trattasi di un alloggio monofamiliare per residenza estiva nel comune di Rodi Garganico, località Lido del Sole, Via dei Biancospini, int. 4, piano 1.

L'immobile è identificato catastalmente al Fg. 1 particella 1441 sub 2, cat. A/7, consistenza di 3,5 vani. La rappresentazione planimetrica catastale e quella dello stato di fatto sono riportate alle pag.26 e pag. 159 dell'Allegato “A”.

L'appartamento si compone come segue:

Il bene è composto da un'ampia veranda a cui si accede da una scala interna. Da essa si entra nel soggiorno-pranzo a cui è collegata la cucina che ha una finestra verso l'esterno. Un piccolo disimpegno collega con la zona notte costituita da due camere da letto, rispettivamente matrimoniale e per i figli. Baricentrico rispetto all'alloggio è ubicato il bagno. Tutte le stanze sono dotate di finestra e balcone.

Pag.2



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



2) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO COME "A"

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

A) Trattasi di un alloggio monofamiliare per residenza estiva nel comune di Rodi Garganico, contrada Lido del Sole, Via dei Biancospini int. 4, P.1°. L'abitazione è ubicata in un edificio di quattro unità immobiliari tutte con ingresso autonomo. L'altezza interna è di mt. 2,80.

Il bene è composto da un'ampia veranda a cui si accede da una scala interna. Da essa si entra nel soggiorno-pranzo a cui è collegata la cucina che ha una finestra verso l'esterno. Un piccolo disimpegno collega con la zona notte costituita da due camere da letto, rispettivamente matrimoniale e per i figli. Baricentrico rispetto all'alloggio è ubicato il bagno. Tutte le stanze sono dotate di finestra e balcone.

L'immobile è identificato catastalmente al fg. 1 particella 1441 sub 2, cat. A/7, consistenza di 3,5 vani. La rappresentazione planimetrica catastale e quella dello stato di fatto sono riportate alla pag.26 e pag. 159 dell'Allegato "A".

Provenienza:

L'immobile è di [redacted] nato ad Apricena il 28 marzo 1955, per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per esserli stato attribuito con atto di divisione per Notaio Gentile Giovanni del 19 marzo 2021, Repertorio numero 48045, trascritto il 23 marzo 2021 ai numeri 2450 R.G. e 2112 R.P., intercorso con [redacted] nata ad Apricena il 28 giugno 1953;

- a [redacted] e [redacted] come sopra generalizzati, detto immobile era pervenuto:

Pag.3



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



- Per la nuda o proprietà della quota di ½ (un mezzo) ciascuno, con atto di compravendita per Notaio Gentile Giovanni del 12 aprile 1977, Repertorio numero 1831, trascritto il 27 aprile 1977 ai numeri 2959 R.G. e 342785 R.P., da ██████████ nato a Mattinata il 3 settembre 1935, il quale si era riservato l'usufrutto sullo stesso;
- l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà in seguito al decesso dell'usufruttuario ██████████ nato ad Apricena il 9 maggio 1925, avvenuto il 27 maggio 2001.

Le caratteristiche tecniche costruttive dell'edificio in cui è inserito l'appartamento esecutato sono le seguenti: Le strutture verticali sono in muratura mentre quelle orizzontali sono in latero-cemento. Alcune parti della costruzione come le verande sono in legno o realizzati con pannelli prefabbricati in profilati metallici.

Le coibentazioni sono date dagli spessori delle murature e dalle caratteristiche degli infissi esterni.

Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in ceramica e lo stesso vale per i rivestimenti. Le pitturazioni sono di tipo sufficiente. I sanitari sono del tipo ordinario.

Gli impianti elettrico, telefonico e citofonico vengono riattivati per la stagione estiva.

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

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 turistica molto frequentata nei mesi estivi, tra le più importanti del promontorio garganico.

• Bene indiviso:	sì
------------------	----

Pag.4



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



• Presenza di opere abusive:	no
• Destinazione urbanistica:	residenza estiva
• Regolarità catastale:	si

3) STIMA DEL BENE IDENTIFICATO COME "A"

Pag.5



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



Appartamento residenziale estivo in Via dei Biancospini, int. 4, piano 1° in località Lido del Sole del comune di Rodi Garganico.

Trattasi di un alloggio per civile abitazione composto da soggiorno, cucina, due camere ed accessori.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano terra:

- Superficie lorda residenziale: mq 64,43
- Superficie netta residenziale: mq 52,87
- Veranda: mq 19,00

L'immobile è ampiamente 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.160 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 similari del Comune di Rodi Garganico 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 similari, 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 turistica di Rodi Garganico nel periodo più recente coincide con il secondo semestre del 2022 essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 1000,00 vedi pag.162 dell'Allegato "A".

Pag.6



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



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

- Vicinanza alla strada dei negozi e del passeggio cittadino;
- Presenza di tutti i servizi;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Vicino al mare;
- 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: +30%
- Caratteristiche intrinseche: - 20%

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 1000 + 10 \% = 1000 \times 1,10 = \text{€/mq } 1.100,00$$

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

Superficie residenziale lorda mq 64,43 x €/mq 1100= € 70.873,00

Totale in c.t € 71.000,00

Il valore dell'appartamento esecutato viene stimato in € 71.000,00

- Stato di possesso del lotto:

Pag.7



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



L'immobile è in possesso di [REDACTED] nato ad Apricena (FG) il 05/03/1955.

➤ Vincoli, oneri giuridici e formalità:

- 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°2 in c.t. è di € 71.000,00.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente fascicoletto n°2 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, la planimetria e le foto n°71-75-77 che sono le più significative. Per gli elaborati non riportati fare riferimento agli Allegati "A" e "B" della relazione peritale.

Torremaggiore, li 16/05/2024

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

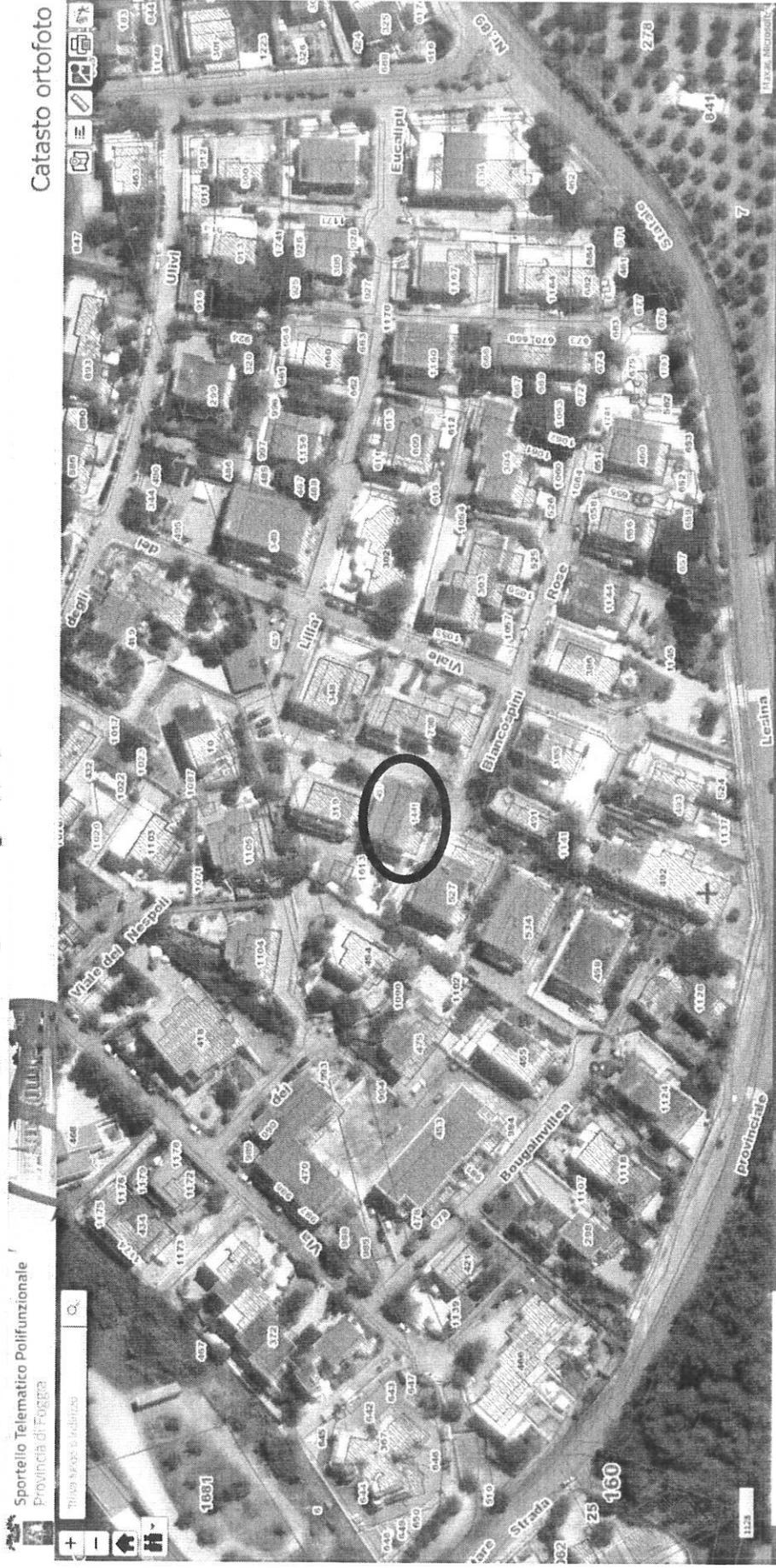


Pag.8



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





MODULARIO
F. Cat. S. T. - 300



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

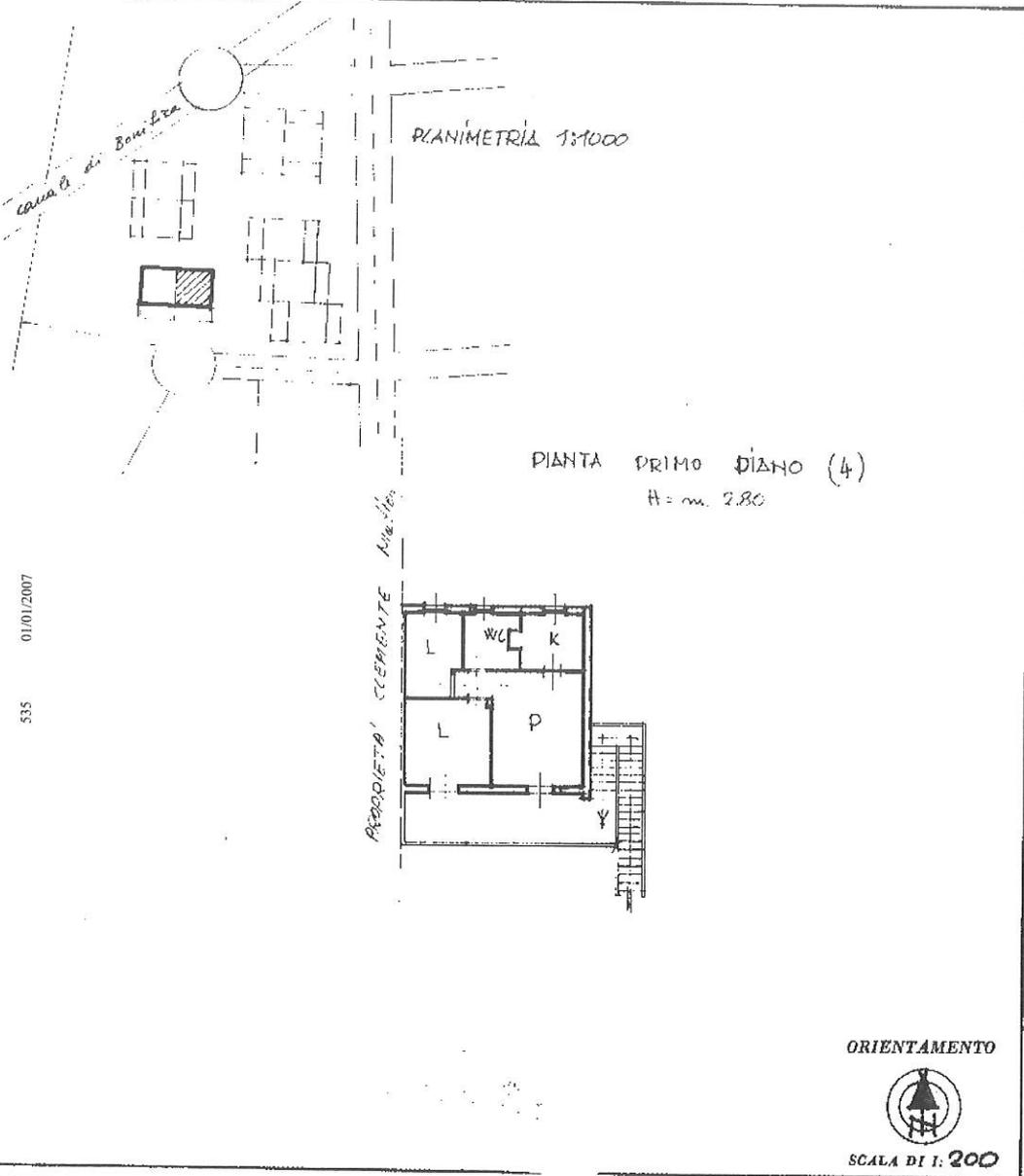
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(IL DECRETO LEGGE 13 APRILE 1998, N. 135)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Rodi Garganico Via Contrada Lido del Sole "Halfe"
Ditta Opuzente Matteo, nato a Mattinata il 30/10/1935 ed ivi residente alla via. Luma 24.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia



01/01/2007

535

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

535/76

F. 1

P. lla 1441

nt. 2

Compilata dal ing. Michele Clemente
(Egitto, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Foggia

DATA 17/07/76

Firma: Michele Clemente

Ultima planimetria in atti

Data: 07/03/2023 - n. T427906 - Richiedente: MFFVCN52A03L273Y

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

unaur 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2023 - Comune di RODI GARGANICO(H480) - < Foglio 1 - Particella 1441 - Subalterno 2 >
Firmato DA: TM07FHAYVNOEN8D1E18E8A:DAI #FF@GAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e2ea0





Foto n°71

Pag.75



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





Foto n°75





Foto n°77

