

GEOM. D'AMBROSIO GIANLUCA
VIA PESCOLE, 52
83036 - MIRABELLA ECLANO (AV)
Partita IVA: 02527860643
Codice fiscale: DMBGLC82M14A509K
Telefono: 3493299119
e-mail: studiog.dambrosio@libero.it

L. 2

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
nel Comune di Foggia (FG)

Committente

Sig.



Mirabella Eclano, 29 novembre 2018



RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Foggia (FG).

COMMITTENTE

----- nato a ----- il giorno ----- residente in -----
codice fiscale ----- in qualità di PROPRIETARIO.

CONSULENTE TECNICO

- Geometra GIANLUCA D'AMBROSIO, nato a Avellino (AV) il giorno 14 agosto 1982, residente in Mirabella Eclano (AV), MIRABELLA ECLANO n. 52, codice fiscale DMB GLC 82M14 A509K, partita IVA 02527860643, con studio in Mirabella Eclano (AV), VIA PESCOLE n. 52, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n. 3075.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, messi in vendita presso agenzie immobiliari ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Geometra GIANLUCA D'AMBROSIO, con studio in Mirabella Eclano (AV), VIA PESCOLE n. 52, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n. 3075, a seguito dell'incarico ricevuto in data da _____ di redigere perizia di stima analitica, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Foggia (FG), si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli Immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 2 novembre 2018.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, messi in vendita presso agenzie immobiliari ed ubicati nella zona di interesse.

presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Foggia (FG), PIAZZA SINISCALCO CECI.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.
- ispezione ipotecaria;

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Foggia (FG), PIAZZA SINISCALCO CECI, piano 1, scala C, int. 1, censito al foglio 96, particella 9096 sub. 28 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI IMMOBILE «1»

Comune: FOGGIA (FG)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 96, particella 9096, sub. 28, cat. A/2, classe 4, consistenza 5.5, rendita € 1.065,19

Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile da analizzare è situato nel centro storico del Comune di Foggia, in piazza Siniscalco Ceci, dove nell'arco di 200 metri si ha la possibilità di usufruire di diversi uffici pubblici (il Municipio, la Prefettura, l'Archivio di Stato, l'Accademia delle Belle Arti), di monumenti storici (Cattedrale, chiese e musei) e di servizi come parcheggio custodito, banche, supermercati, negozi, ufficio postale. A poche centinaia di metri si trova inoltre un campo sportivo. L'appartamento fa parte di un complesso residenziale realizzato agli inizi degli anni 2000 avente struttura portante in c.a. ed adibito per lo più a civile abitazione. E' posto al primo piano ed è dotato di ascensore, una comoda scala ed è esposto prevalentemente a Est. Esso è così composto: All'ingresso vi è un unico ambiente dove sono posizionati il soggiorno e la cucina entrambe dotate di portafinestre tramite il quale si accede al balcone che affaccia sulla piazza. Dal salone si accede ad un piccolo disimpegno che divide la zona giorno e la zona notte. Da detto disimpegno si accede alle due camere da letto dotate di balconi esclusivi che affacciano su via Delle Maestre e a due servizi igienici. E' dotato di infissi in legno con vetrocamera e persiane esterne in buono stato conservativo. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colori diversi in base all'ambiente, i pavimenti sono in gress di buona fattura. I locali hanno una superficie commerciale complessiva pari a mq 115,00 circa ed un'altezza di mt. 2.75.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in buone condizioni di conservazione e manutenzione, non presenta né tracce di umidità né formazione di efflorescenze e muffe.

Gli infissi sono in legno con vetro camera che assicurano una buona isolamento termica ed acustica. Inoltre sono dotati di persiane esterne e sono protetti da grate in ferro a lavorazione artigianale tipica dei luoghi.



Impianti tecnologici:

È dotato di impianto elettrico e riscaldamento a norma ed in buono stato manutentivo.

Finiture:

Sia le finiture interne che esterne sono di buona manifattura.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DI CARLO BRUNO di FOGGIA in data 27 aprile 2011, repertorio 24181, raccolta 15048, registrato a FOGGIA in data 29 aprile 2011 al n. 2593, vol. 1T (allegato A.1)

Estratti di mappa:

- ESTRATTO DI MAPPA AGGIORNATO (allegato B.1)

Visure catastali:

- VISURA AGGIORNATA (allegato B.2)

Planimetrie catastali:

- PLANIMETRIA CATASTALE (allegato B.3)

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

Ispezioni ipotecarie:

Le ispezioni ipotecarie dell'ultimo ventennio contengono le seguenti provenienze e formalità:

1. TRASCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 18448 Registro Generale 24960
Pubblico ufficiale TROMBETTA AURELIO Repertorio 47226 del 12/11/2002
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 17/03/2003 - Registro Particolare 4885 Registro Generale 6255
Pubblico ufficiale TROMBETTA AURELIO Repertorio 47568 del 13/03/2003
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 10/05/2003 - Registro Particolare 8642 Registro Generale 11162
Pubblico ufficiale TROMBETTA AURELIO Repertorio 47714 del 08/05/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 02/05/2011 - Registro Particolare 6810 Registro Generale 10256

Pubblico ufficiale DI CARLO BRUNO Repertorio 34181/15048 del 27/04/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 18/07/2017 - Registro Particolare 11536 Registro Generale 15472

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 849/2016 del 10/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 15133 Registro Generale 20345

Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 48219/21453 del 29/09/2017

ATTO TRA VIVI - DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. ISCRIZIONE del 30/10/2018 - Registro Particolare 2989 Registro Generale 22710

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1062 del 27/07/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

In particolare si riscontra che il bene oggetto di stima, come indicato ai progressivi n° 5 e 7 del suddetto elenco, è gravato da:

*** Un Atto esecutivo o cautelare - Sequestro preventivo a favore di Erario Dello Stato con sede in Roma c.f. 80103210582, contro nato a il c.f.

N.B. Il suddetto atto di sequestro preventivo, anche se presente nelle formalità di cui sopra, è da ritenersi a tutti gli effetti cancellato. Infatti, in seguito alla richiesta di riesame del predetto procedimento da parte del sig. '-----

-----, il Tribunale Penale di Benevento - Sezione Riesame - Appello con Dispositivo del 25/07/2017 nr. 62/17 R.I.M.C. - Reali --- nr. 8231/15 R.G.N.R. Mod. 21 --- nr. 849/16 R.G. - G.I.P. ha annullato parzialmente il decreto di sequestro preventivo emesso dal G.I.P. il 07/07/2017. Successivamente, in data 27/07/2017, la Guardia di Finanza di Ariano Irpino provvedeva sia al dissequestro del fabbricato sito a Foggia e riportato in Catasto al Foglio 96 Particella 9069 Subalterno 28 che all'affidamento al Comando I Gruppo di Foggia di effettuare la trascrizione del dissequestro presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Foggia. Si allega DISPOSITIVO ORDINANZA DEL 25.07.2017 nr. 62-17 R.I.M.C. Reali nr. 8231-15 R.G.N.R. nr. 849-16 R.G. GIP. F. VERBALE DI DISSEQUESTRO G.D.F. DI ARIANO IRPINO.

**** Un Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350'000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Flumeri Società Cooperativa con sede in Flumeri e con domicilio ipotecario eletto in Avellino, c.so Europa - presso avv. Castelluccio c.f. 00686880642, contro ato a o il c.f.

Entrambe i provvedimenti interessano le seguenti unità immobiliari:

Comune D643 - FOGGIA (FG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 96 Particella 9069 Subalterno 28

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPOCIVILE

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA LE MAESTRE N. civico -

Interno 1 Piano 1

N.B. Tale Ipoteca Giudiziale è successiva cronologicamente all'Atto di imposizione del vicolo di destinazione ex art. 2645 ter cc per Notaio Romano Ambrogio. Il vincolo di destinazione ex ar 2645 ter cc è giuridicamente prevalente rispetto all'iscrizione della successiva formalità della richiamata ipoteca giudiziale. Vedi punto n. 6 delle formalità di cui sopra. Si allega copia atto notarile.

- visura ipotecaria foggia. (allegato B.4)

- NOTA IPOTECARIA (allegato B.5)

- SEQUESTRO PREVENTIVO (allegato B.6)

- DISPOSITIVO ORDINANZA DEL 25.07.2017 nr. 62-17 R.I.M.C. Reali E VERBALE DI DISSEQUESTRO G.D.F. A.I. (allegato B.7)

- ATTO DI IMPOSIZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE DI CUI ALL'ART. 2645-TER COD. CIV. (allegato B.8)

Situazione urbanistica:

Il fabbricato è stato realizzato con permesso di costruire n° 207/2000 del 21/06/2000 con permesso di costruire a sanatoria n° 292/2002 del 03/04/2002 con la quale sono state regolarizzate tutte le difformità progettuali al primo p.d.c.

- Permesso di costruire n. 207/2000 del 21 giugno 2000 (allegato C.1)
- Permesso di costruire a sanatoria n. 292 E 2002 del 3 aprile 2002 (allegato C.2)

L'immobile è conforme ai titoli abilitativi edilizi sopra indicati e non è interessato da domande di concessione in sanatoria.

Certificazioni:

- Certificazione Energetica, redatto da ing. Sorrentino Francesco in data 22 settembre 2017 (allegato D.1)

Sopralluoghi:

- In data 2 novembre 2018 (allegato E.1)

Altra documentazione:

- CALCOLO VALORE MEDIO AL MQ. (allegato G.1)

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Il criterio di stima adottato è quello del metodo comparativo; tale metodo giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città di edifici assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive. Il metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Per la ricerca dei dati di riferimento le indagini sono state condotte presso agenzie immobiliari operanti nel territorio di Foggia (Centro storico) e con l'aiuto di alcuni collaboratori è stata condotta un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità. I valori di mercato sono fortemente variabili a seconda della zona, delle caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In particolare, per stabilire il valore medio al mq., sono stati utilizzati i parametri di tre immobili con riferimento al valore, alla consistenza ed ai coefficienti di differenziazione, il tutto come riportato nella

scheda allegata "CALCOLO VALORE MEDIO AL MQ", dalla quale si evince che il valore medio ammonta ad €/mq 1'681,00.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: FOGGIA (FG)
Dati catastali: Fg. 96, num. 9096, sub. 28

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale		112,50	100%	112,50
Balconi scoperti		10,00	25%	2,50
Superficie commerciale totale, m ²				115,00

CORRETTIVI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile	1,05
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est	0,95
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe F	0,96
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFONICO - Videocitofono	1,01
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica ed acustica	1,02
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
ARREDAMENTO - Buono	1,08
Coefficiente globale	1,14

VALORI DI MERCATO RILEVANTI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2018)	€ 1.400,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2018)	€ 2.000,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 1.700,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL M² € 1.681,00

Valore catastale: € 134.213,94
Valore OMI: € 190.325,00
Valore medio di mercato: € 222.870,00 = € 1.700,00 x 1,14 x m² 115,00
Valore stimato: € 220.379,10 = € 1.681,00 x 1,14 x m² 115,00
Valore stimato arrotondato: € 220.380,00

VALORE STIMATO € 220.380,00
(euro duecentoventomila trecentoottanta/00)

Geometra **STANILCA D'AMBROSIO**

