



Sommario

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
FORMAZIONE DEI LOTTI	3
TITOLARITA'	4
OPERAZIONI PERITALI.....	5
DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE – ART. 567	6
SITUAZIONE IMU-TARI.....	7
LOTTO N. 1	8
DATI CATASTALI	8
IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL’IMMOBILE	8
CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL’IMMMOBILE	10
CONSISTENZA DEL LOTTO	12
REGOLARITA’ EDILIZIA	12
DIFFORMITA’ EDILIZIE E CATASTALI	12
PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA’	13
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	13
LOTTO N. 2	14
DATI CATASTALI	14
IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL’IMMOBILE	14
CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL’IMMMOBILE	17
CONSISTENZA DEL LOTTO	18
REGOLARITA’ EDILIZIA	19
DIFFORMITA’ EDILIZIE E CATASTALI	20
PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA’	20
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	21
LOTTO N. 3	22
DATI CATASTALI	22
IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL’IMMOBILE	22
CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL’IMMMOBILE	24
CONSISTENZA DELL’IMMOBILE	25
REGOLARITA’ EDILIZIA	25
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI CESPITI	27



2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 26



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.ssa Valentina Patti, datata 10/06/2021, è stato nominato Esperto nella causa civile in oggetto, e nel caso di accettazione dell'incarico, con la richiesta di deposito dell'atto telematico firmato digitalmente entro il giorno 24 giugno 2021.

In data 11/06/2021 lo scrivente accettava l'incarico, con giuramento di rito *"giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi"*.

Con istanza del 24/06/2021, il G.E. prendeva atto del giuramento del CTU.

PREMESSA

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

- Foglio 128 part. 13 sub. 2, Viale degli Aviatori n. 75 – 71122 Foggia (FG);
- Foglio 128 part. 13 sub. 4, Viale degli Aviatori n. 75 – 71122 Foggia (FG);
- Foglio 128 part. 13 sub. 5 – Foglio 128 part. 14 sub. 1 – Foglio 128 part. 29 sub. 1, Viale degli Aviatori n.75 – 71122 Foggia (FG);
- Foglio 128 part. 154 – 71122 Foggia (FG), in corso di realizzazione.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto n. 1

- Fabbricato per attività industriale in Foggia (FG), Viale degli Aviatori n.75, censito in catasto al foglio 128 part. 13 sub. 4, Piano Terra, Cat. catastale D/7;
- Abitazione in Foggia (FG), Viale degli Aviatori n.75, censito in catasto al foglio 128 part. 13 sub. 2, Piano Terra, Cat. catastale A/4.



Lotto n. 2

- Fabbricato uso ufficio in Foggia (FG), Viale degli Aviatori n.75, censito in catasto al foglio 128 part. 14 sub 1, Piano S1 – 1 – 2, Cat. Catastale D/7;
- Fabbricato uso deposito in Foggia (FG), Viale degli Aviatori n.75, censito in catasto foglio 128 part. 29 sub 1, Piano Terra, Cat. catastale D/7;
- Locale tecnico in Foggia (FG), Viale degli Aviatori n.75, censito in catasto al foglio 128 part. 13 sub 5, Piano Terra, Cat. catastale D/7.

In catasto le particelle risultano graffate Foglio 128 Part. 13 Sub 5 – Foglio 128 Part. 14 Sub 1 – Foglio 128 Part. 29 Sub 1.

Lotto n. 3

- Fabbricato in corso di costruzione in Foggia (FG), censito come ente urbano nel catasto terreni al foglio 128 part. 154, Piano S1 – PT – 1 – 2 – 3.

TITOLARITA'

In catasto gli immobili risultano intestati come di seguito.

- Foglio 128 part. 13 Sub 2
- Foglio 128 part. 13 Sub 4
- Foglio 128 part. 13 Sub 5 graffata part. 14 Sub 1 e part. 29 Sub 1
- Foglio 128 part. 154

[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1000/1000
------------	------------	------------------------

Le visure e le planimetrie catastali degli immobili costituiscono l'Allegato n. 1.



OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 22 luglio 2021, ore 10:00, il sottoscritto CTU Ing. Giacomo Lombardi si è recato in Foggia (FG) presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Sul luogo erano presenti l'Ing. Alessandro Raimondo e l'Arch. Assunta Soccora Ferrelli, collaboratori del CTU, nonché [REDACTED].

[REDACTED], parte debitrice, che ha reso possibile l'accesso ai cespiti.

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici delle seguenti unità immobiliari:

- Foglio 128 Part 13 Sub 4
- Foglio 128 Part 13 Sub 5 - Foglio 128 Part 14 Sub 1 - Foglio 128 Part 29 Sub 1

Alle ore 13:30 si sono concluse le operazioni peritali previa lettura e firma del verbale di sopralluogo.

Il giorno 15 ottobre 2021, ore 14:30, riprendono le operazioni peritali.

[REDACTED]

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici delle seguenti unità immobiliari:

- Foglio 128 Part 154

Alle ore 16:00 si sono concluse le operazioni peritali previa lettura e firma del verbale di sopralluogo.

Il giorno 30 novembre 2021, ore 15:50, riprendono le operazioni peritali.

[REDACTED]

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici delle seguenti unità immobiliari:

- Foglio 128 Part 13 Sub 2

[REDACTED]

Alle ore 16:45 si sono concluse le operazioni peritali previa lettura e firma del verbale di sopralluogo.

Si evidenzia che le operazioni peritali sono state svolte nel rispetto delle norme di prevenzione per il contagio da COVID 19.

In seguito il CTU si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Foggia per reperire i titoli abilitativi dei fabbricati (documentazione rilasciata dall'ufficio in data 12/05/2022) e presso l'ufficio Tributi per la situazione ICI/IMU.

Nella relazione tecnica, i verbali di sopralluogo costituiscono l'Allegato n. 2.



DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE – ART. 567

	SEZIONE A GENERALITA'	SEZIONE B IMMOBILI	SEZIONE C SOGGETTI
Nota di trascrizione del 18/12/1998 NN. 20246/15252 FOGGIA	Atto tra vivi COMPRAVENDITA Atto del 10/12/1998 Rep. n. 80011 Notaio: Vincenzo Frattarolo	Catasto Foggia - Fabbricati -F.128 Part. 13 -F.128 Part. 13-14-29 (Particelle graffate)	A FAVORE: [REDACTED] Proprietà 1/1 CONTRO [REDACTED]
Nota di trascrizione del 14/04/2006 NN. 9142/6196 FOGGIA	Atto unilaterale di vincolo pertinenziale permanente Atto del 31/03/2006 Rep. n. 48856 Notaio: Alba Mazzeo	Catasto Foggia - Fabbricati -F.128 Part. 13 – 14 – 29 Catasto Foggia - Terreni -F.128 Part. 13 – 14 – 29	A FAVORE: - Comune di Foggia CONTRO [REDACTED]
Nota di iscrizione del 20/04/2007 NN. 9961/1770 FOGGIA	Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo Atto del 18/04/2007 nn. 2835/1775 Notaio: Antonio Stango Somma Tot. € 2.100.000,00 Somma cap.le € 1.200.000,00	Catasto Foggia - Fabbricati -F.128 Part. 13 sub. 4	A FAVORE: - Banca Intesa Mediocredito s.p.a. Proprietà 1/1 CONTRO [REDACTED]
Nota di iscrizione del 05/02/2010 NN. 2829/358 FOGGIA	Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo Atto del 01/02/2010 Rep. n. 210163/18826 Notaio: Vincenzo Frattarolo Somma Tot. € 3.600.000,00 Somma cap.le € 1.800.000,00	Catasto Foggia - Terreni -F.128 Part. 154	A FAVORE: - Banca Monte Dei paschi di Siena Proprietà 1/1 CONTRO [REDACTED]
Nota di trascrizione del 19/12/2019 NN. 27484/21000 FOGGIA	Atto giudiziario del 05/12/2010 Rep. N. 6210 Ufficiale giudiziario del Tribunale di Foggia Verbale di pignoramento immobili	Unità negoziale n°1 Catasto Foggia - Terreni -F.128 Part. 154 Unità negoziale n°2 Catasto Foggia - Fabbricati -F.128 Part. 13 S.2 Unità negoziale n°3 Catasto Foggia - Fabbricati -F.128 Part. 13 S.4 Unità negoziale n°4 Catasto Foggia - Fabbricati -F.128 Part. 13-14-29 (Particelle graffate)	A FAVORE: - Banca Monte Dei paschi di Siena Proprietà 1/1 CONTRO [REDACTED]

Figura n. 1: Tabella ipocatastale

**DATI CATASTALI**

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto fabbricati Foggia Foglio 128 part. 13 sub. 2 Cat. A/4, classe 5, vani 4,5	[REDACTED] proprietà per 1000/1000	dal 10/12/1998 ad oggi
Catasto fabbricati Foggia Foglio 128 part. 13 sub. 4 Cat. D/7	[REDACTED] proprietà per 1000/1000	dal 10/12/1998 ad oggi

Figura n. 2: dati catastali

IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di pignoramento sono descritti nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 128 particella 13 sub. 2 (cat. A/4) e sub. 4 (cat. D/7).

L'immobile sub. 4 è un capannone industriale utilizzato per la vendita di mobili ed arredamento, mentre il sub. 2 è una civile abitazione, ad uso del custode del complesso. Entrambe le unità immobiliari sono localizzate al piano terra, con accesso su Viale degli Aviatori n. 75.

CONFINI:

NORD

- F.128 part. 14 (LOTTO 2)
- F.93 part. 1266
- F.93 part. 1261

EST

- F.128 part. 29 (LOTTO 2)
- F.128 part. 154 (LOTTO 3)

SUD

- F.128 part. 30 (strada)

OVEST

- F.130 part. 20 (strada)

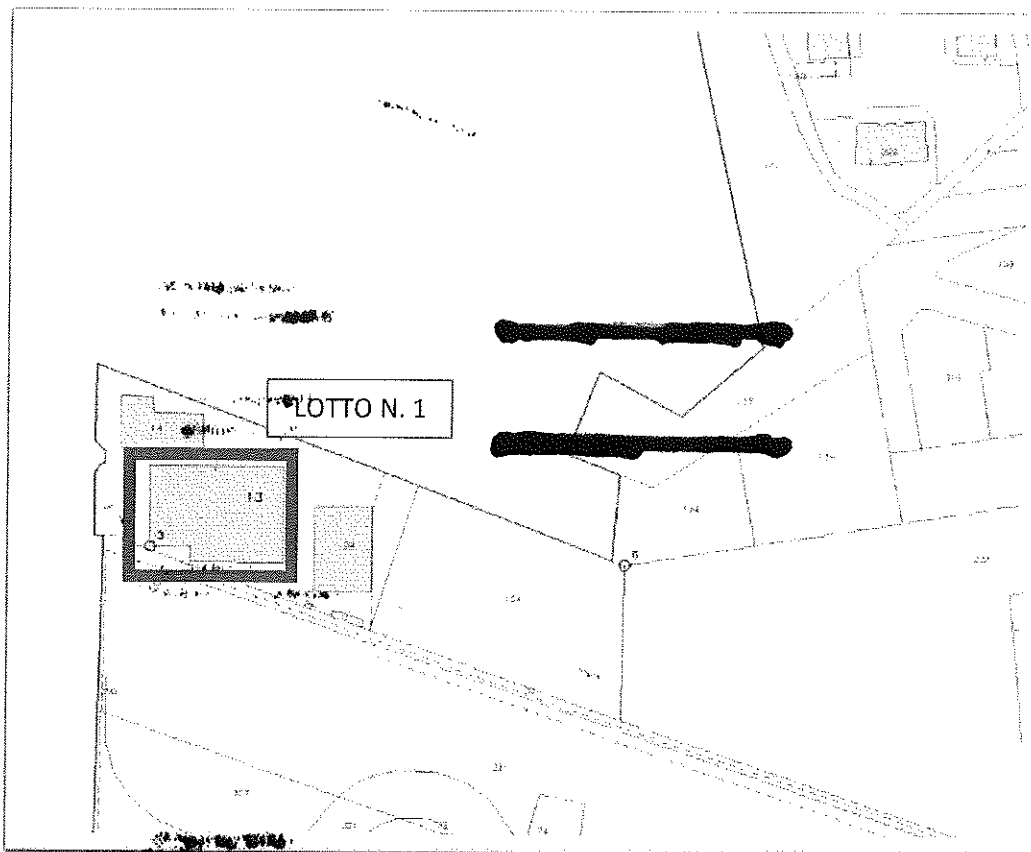


Figura n. 3: Stralcio del foglio di mappa n. 128

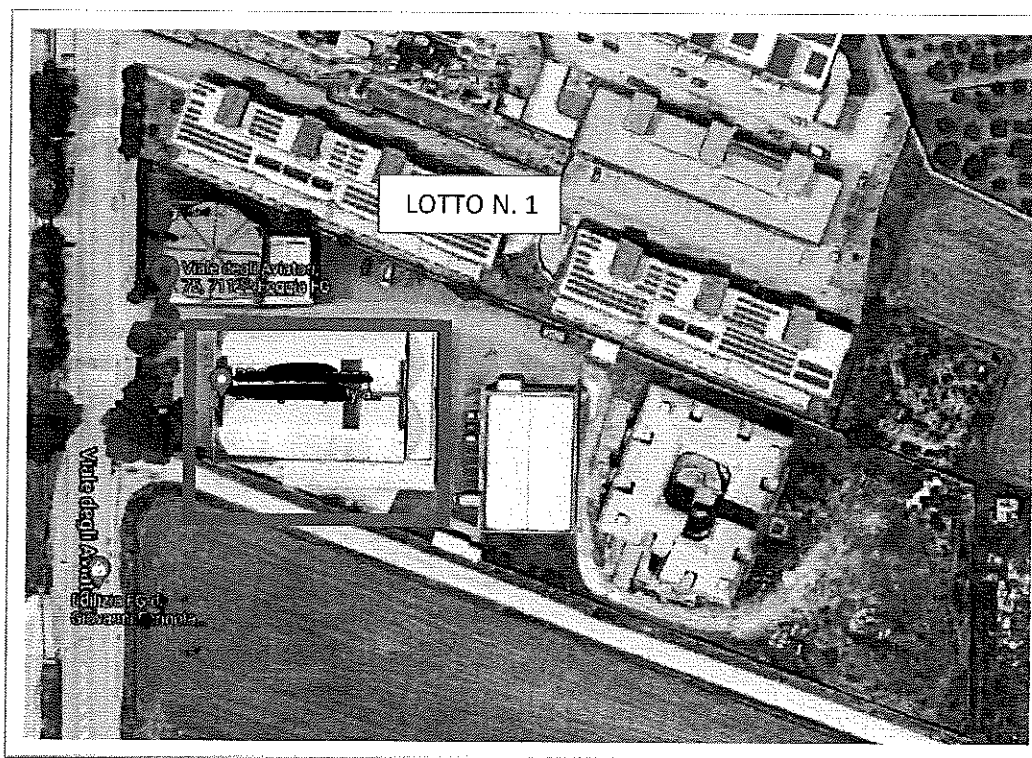


Figura n. 4: Ortofoto

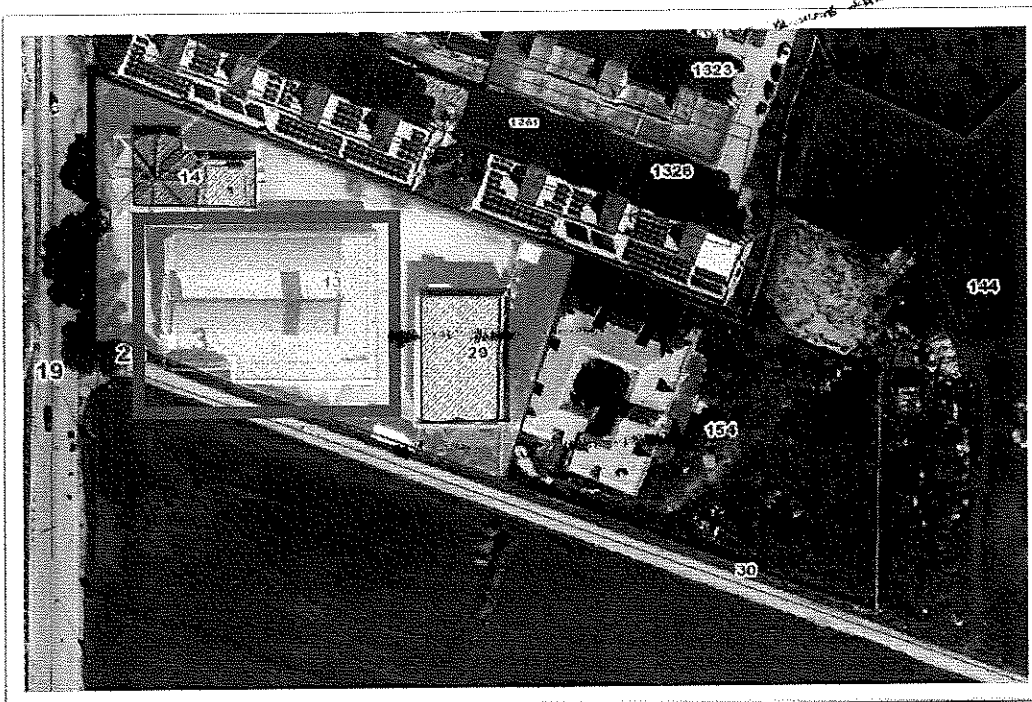


Figura n. 5: Catastale sovrapposto ad ortofoto con particella 13 evidenziata in giallo

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE

Capannone industriale (F.128 P.13 S.2 - Cat. D/7)

Struttura portante: Pilastri in calcestruzzo armato e travi in acciaio

Copertura: a falde con estradosso ricoperto da lamiera grecata

Tompagno: blocchi in calcestruzzo precompresso prefabbricato

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate

Pavimentazione interna: gres porcellanato

Infissi e porte esterne: infisso in alluminio-vetro singolo, uscite di emergenza

Soffitto: controsoffitto in pannelli di fibra minerale

Bagno: antibagno con lavabo + 3 bagni

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto riscaldamento con impianto canalizzato
- impianto idrico, allaccio AQP
- impianto fognario collegato alla rete pubblica
- impianto elettrico



Lo stato di conservazione e manutenzione interno è valutato buono.

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

- Allegato n. 4: Stato di fatto – Pianta Piano Terra (scala 1:100)

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

- Allegato n. 5: Rilievo fotografico.

Abitazione (F.128 P.13 S.2 – Cat. A/4)

Struttura portante: mista calcestruzzo e muratura

Copertura: piana non praticabile

Tompagno: laterizio

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate

Pavimentazione interna: gres porcellanato

Infissi e porte esterne: infisso in legno-vetro singolo

Soffitto: intonacato al civile e tinteggiato

Bagno: Pavimento e rivestimento in gres con lavabo, bidet, doccia e water

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto riscaldamento alimentato da caldaia a metano
- impianto idrico, allaccio AQP
- impianto fognario collegato alla rete pubblica
- impianto elettrico

Lo stato di conservazione e manutenzione interno è valutato buono.

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

- Allegato n. 4: Stato di fatto – Pianta Piano Terra (scala 1:100)

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

- Allegato n. 5: Rilievo fotografico.



CONSISTENZA DEL LOTTO

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).

Unità immobiliari	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale
Capannone industriale	1.583,00 mq	1	1.583,00 mq
Abitazione	93,00 mq	1	93,00 mq
Superficie convenzionale complessiva			1.676,00 mq

Figura n. 6: Consistenza Lotto N. 1

REGOLARITA' EDILIZIA

Si evidenzia che gli immobili sono stati realizzati in epoca antecedente al 1 settembre 1967, come riportato nell'atto di compravendita del 10 dicembre 1998, rep. 80011 racc. 10198, a rogito del dott. Vincenzo Frattarolo.

Inoltre l'Ufficio tecnico del Comune di Foggia ha comunicato che in archivio non sono stati reperiti titoli abilitativi relativi agli immobili in oggetto, Allegato n. 14. La dichiarazione/comunicazione rilasciata dall'ufficio tecnico è stata rilasciata in data 12/05/2022.

DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 4, e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 6, ha evidenziato difformità.

È stato rilevato che la planimetria catastale riporta una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché l'errata descrizione di alcune didascalie.



PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'

Le difformità edilizie e catastali possono essere regolarizzate con una pratica in sanatoria. Occorre presentare all'Ufficio tecnico del Comune di Foggia una SCIA in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 37, D.P.R. n. 380/2001, pagando una sanzione di 516,00 €.

In seguito dovrà essere effettuato un nuovo accatastamento per depositare la planimetria dello stato di fatto.

Le spese per sanare le difformità comprendono:

- 516,00 €: sanzione
- 800,00 €: spese tecniche per presentare la SCIA (compreso di diritti)
- 800,00 €: accatastamento

In totale 2.116,00 €.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Il sottoscritto CTU ha redatto gli APE (Attestato di Prestazione Energetica) degli immobili, allegandoli alla presente relazione (Allegato n. 7a, APE capannone, e Allegato n. 7b, APE abitazione).

Il capannone industriale (foglio 128 part. 13 sub. 4, cat. D/7) appartiene alla classe energetica "D", con un consumo annuo di 462,49 kWh/mq.

L'APE prodotto è stato inviato sul portale Regionale dell'ENEA denominato "Sistema Informativo APE Puglia", codice identificativo: **7102421000201146**.

L'abitazione (foglio 128 part. 13 sub. 2, cat. A/4) appartiene alla classe energetica "F", con un consumo annuo di 240,63 kWh/mq.

L'APE prodotto è stato inviato sul portale Regionale dell'ENEA denominato "Sistema Informativo APE Puglia", codice identificativo: **7102421000201132**.

**LOTTO N. 2****DATI CATASTALI**

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto fabbricati Foggia Foglio 128 part. 13 sub 5 – part. 14 sub 1 – part. 29 sub. 1 Cat. D/7	[REDACTED] proprietà per 1000/1000	dal 10/12/1998 ad oggi

Figura n. 7: dati catastali

IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 128 part. 13 sub. 5 graffato part. 14 sub. 1 e part 29 sub. 1.

L'unità immobiliare è formata da:

1 ➤ fabbricato ad uso uffici al piano S1 – PT – 1 – 2 (part. 14 sub. 1) con vano scala interno ed ascensore. Il livello S1 è un locale per mensa, i livelli T ed 1 per uffici e laboratori; il livello 2, in corso di costruzione, per laboratori e/o sala convegni.

2 ➤ fabbricato ad uso deposito (part. 29 sub. 1) al piano terra;

3 ➤ locale tecnico (part. 13 sub. 5) al piano terra.

L'accesso alle strutture è consentito da un piazzale con ingresso carraio su Viale degli Aviatori n.75.

Si evidenzia che le particelle che costituiscono il Lotto n. 2 sono graffate, quindi si è ritenuto opportuno formare un unico lotto.

Confini:

Fabbricato ad uso uffici (F.128 P.14 S.1 – Cat. D/7)

NORD:

- F.93 part. 1266

EST:

- F.128 part. 13 (LOTTO 1)

SUD

➤ F.128 part. 13 (LOTTO 1)

OVEST:

➤ F.130 part. 20 (strada)

Capannone uso deposito e locale tecnico (F.128 P.29 S.1 – F.128 P.13 S.5 – D/7)

NORD:

➤ F.128 part. 13 (LOTTO 1)

EST:

➤ F.128 part. 154 (LOTTO 3)

SUD

➤ F.128 part. 30 (strada)

OVEST:

➤ F.130 part. 20 (strada)

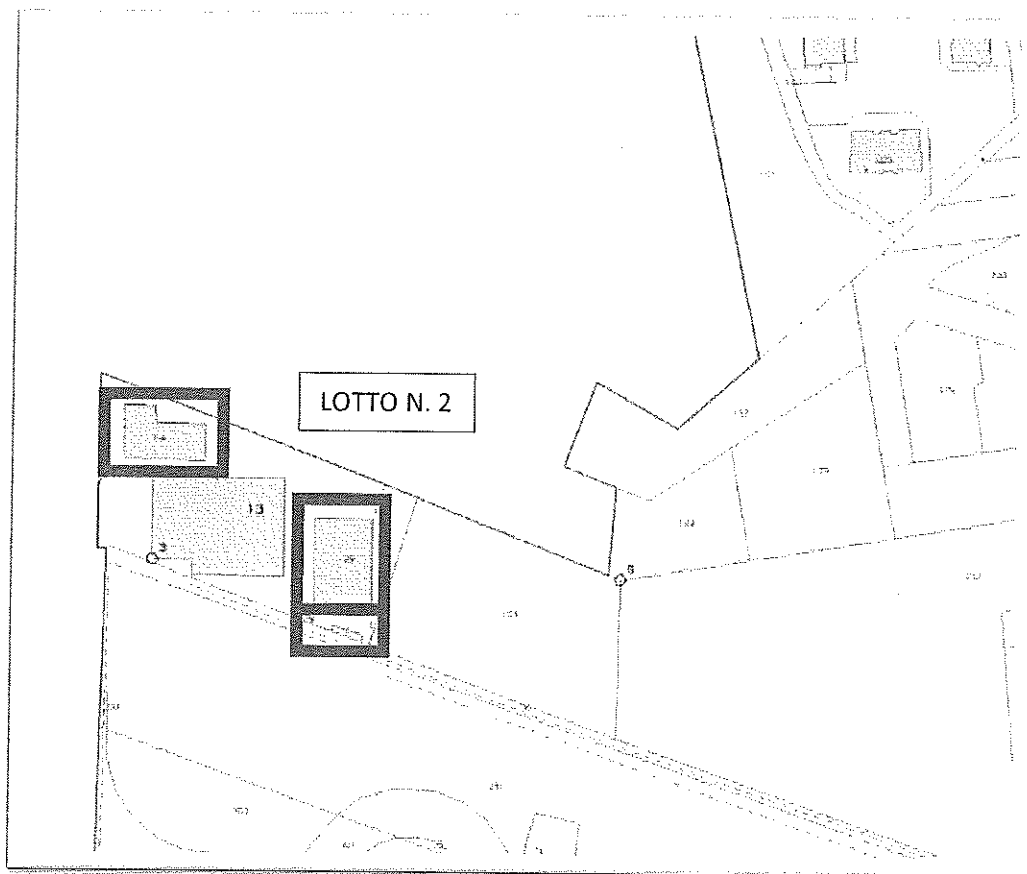


Figura n. 8: Stralcio del foglio di mappa n. 128

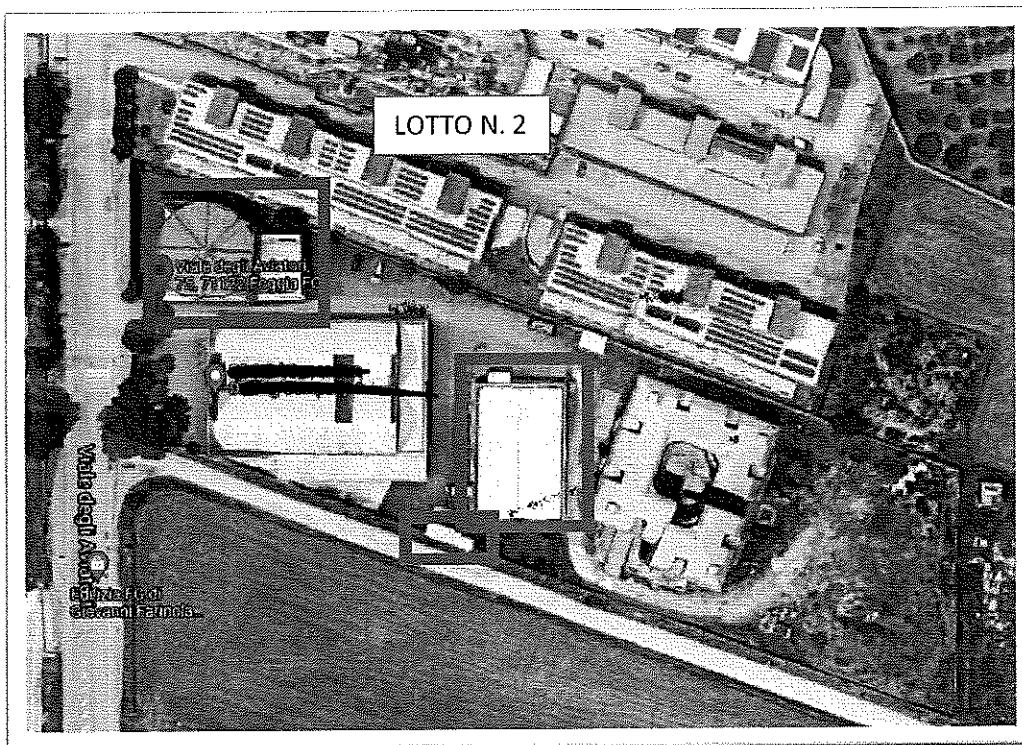


Figura n. 9: Ortofoto

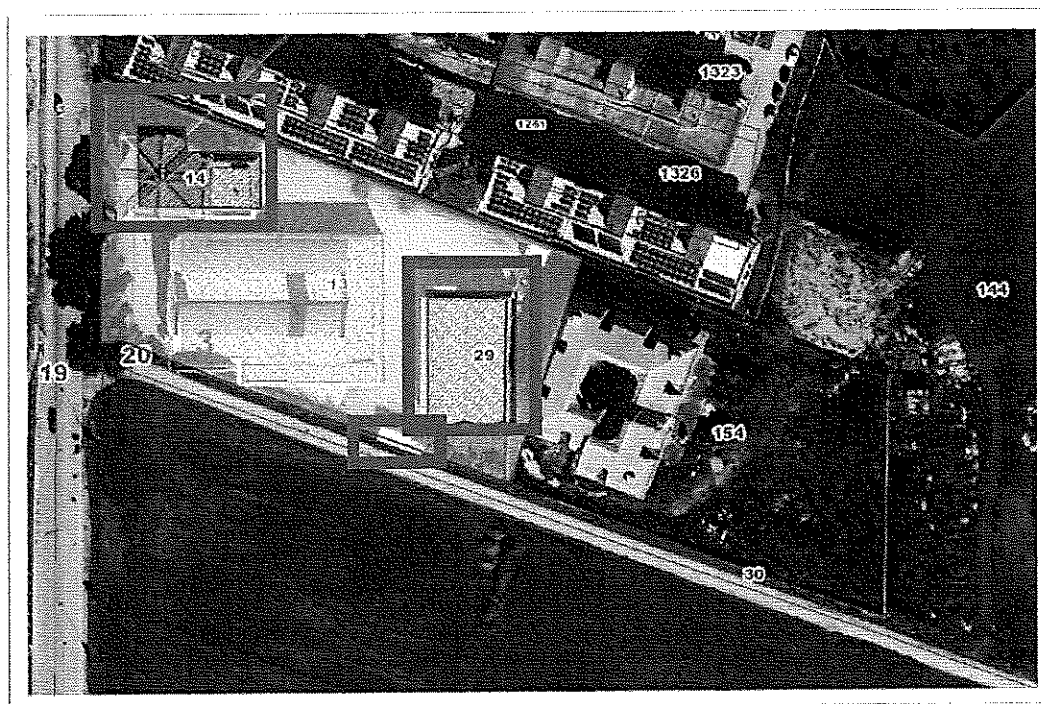


Figura n. 10: Catastale sovrapposto ad ortofoto

Fabbricato ad uso uffici (F.128 P.14 S.1 – Cat. D/7)

Solai: in latero cemento

Tompagno: in laterizio

Pareti esterne: mattoncini a faccia vista

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate

Pavimentazione interna: pavimento in marmette

Porte esterne: in ferro-vetro singolo

Porte interne: in legno

Soffitto: intonacate al civile e tinteggiate

Bagno: pavimento e piastrelle in gres, con lavabo, bidet, water

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto riscaldamento assente
- impianto idrico, allaccio AQP
- impianto fognario collegato alla rete pubblica
- impianto TV e citofono
- impianto elettrico

Lo stato di conservazione e manutenzione interno è valutato buono.

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

- Allegato n. 8: Stato di fatto – Pianta piano S1 – PT – 1 – 2 (scala 1:100)

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

- Allegato n. 9: Rilievo fotografico.

Capannone uso deposito e locale tecnico (F.128 P.29 S.1 – F.128 P.13 S.5 – D/7)

Struttura portante: pilastri in calcestruzzo armato

Copertura: a falde realizzata con travi reticolari in acciaio e pannelli sandwich



Tompagno: in muratura

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate

Pavimentazione interna: pavimento di tipo economico in graniglia

Porte esterne: in metallo

Soffitto: travi in acciaio a vista

Bagno: pavimento economico senza rivestimento, con lavabo e water.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allaccio AQP
- impianto fognario collegato alla rete pubblica
- impianto elettrico

Lo stato di conservazione e manutenzione interno è valutato discreto.

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

- Allegato n. 8: Stato di fatto – Pianta piano PT (scala 1:100)

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

- Allegato n. 9: Rilievo fotografico.

CONSISTENZA DEL LOTTO

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).

Fabbricato uso ufficio	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale
Piano S1	125,00 mq	1	125,00 mq
Piano Terra	475,00 mq	1	475,00 mq

Piano Primo	475,00 mq	1	475,00 mq
Piano Secondo	365,00 mq	0,5	182,50 mq
Superficie convenzionale complessiva			1.257,50 mq

Capannone uso deposito	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale
Piano Terra	630,00 mq	1	630,00 mq
Superficie convenzionale complessiva			630,00 mq

Locale Tecnico	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale
Piano Terra	27,00 mq	0,5	13,50 mq
Superficie convenzionale complessiva			13,50 mq

Figura n. 11: Consistenza Lotto N. 2

Nota: si evidenzia che il piano secondo del fabbricato ad uso ufficio è stato considerato al 50% in quanto sono da completare tutti gli impianti (idrico ed elettrico) e le finiture.

REGOLARITA' EDILIZIA

Si evidenzia che gli immobili sono stati realizzati in epoca antecedente il 1 settembre 1967, come riporta l'atto di compravendita del 10 dicembre 1998, rep. 80011 racc. 10198, a rogito del dott. Vincenzo Frattarolo.

Inoltre l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia ha comunicato che in archivio non sono stati reperiti titoli abilitativi relativi agli immobili in oggetto, Allegato n. 14. Si evidenzia che la struttura circolare in acciaio e vetro realizzata sul fabbricato ad uso ufficio è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 63 del 2006 depositato al SUAP del Comune di Foggia. Con il medesimo permesso a costruire è stato realizzato il blocco residenziale in corso di costruzione, che costituisce il Lotto n. 3.

I titoli abilitativi relativi al P.d.C. n. 63/2006 saranno descritti analiticamente nel paragrafo "regolarità edilizia" del Lotto n. 3.



DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Fabbricato ad uso uffici (F.128 P.14 S.1 – Cat. D/7)

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 8, e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 10, ha evidenziato difformità.

Nel catastale non è rappresentata la struttura circolare in acciaio e vetro localizzata al piano secondo del fabbricato.

Si evidenzia che la struttura circolare è in corso di costruzione, quindi non può essere accatastata.

Capannone uso deposito e locale tecnico (F.128 P.29 S.1 – F.128 P.13 S.5 - D/7)

Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 8, e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 10, si rileva la diversa distribuzione interna e la diversa rappresentazione/localizzazione del locale tecnico.

PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'

Per la struttura circolare, in acciaio e vetro, localizzata al piano secondo del fabbricato adibito ad uffici, è necessario completare l'opera per procedere all'accatastamento.

In merito al locale deposito e locale tecnico, le difformità edilizie e catastali possono essere regolarizzate con una pratica in sanatoria. Occorre presentare all'Ufficio tecnico del Comune di Foggia una SCIA in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 37, D.P.R. n. 380/2001, pagando una sanzione di 516,00 €.

In seguito dovrà essere effettuato un nuovo accatastamento per depositare la planimetria dello stato di fatto.

Le spese per sanare le difformità comprendono:

- 516,00 €: sanzione
- 800,00 €: spese tecniche per presentare la SCIA (compreso di diritti)
- 800,00 €: accatastamento

In totale 2.116,00 €.



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, allegandolo alla presente relazione (Allegato n. 11).

L'immobile appartiene alla classe energetica "G", con un consumo annuo di 92,36 kWh/mq.

L'APE prodotto è stato inviato sul portale Regionale dell'ENEA denominato "Sistema Informativo APE Puglia", codice identificativo: **7102421000201151**.

Si evidenzia che nella certificazione energetica non è stata considerata la struttura circolare in acciaio e vetro in quanto in corso di costruzione.

In merito al locale ad uso deposito e locale tecnico non è necessaria la redazione dell'APE in quanto, per locali adibiti a magazzino ove non è prevista la permanenza di occupanti (residenti o lavoratori), non è necessario un clima abitativo e quindi non è richiesto l'APE, per quanto disposto dall'art. 3, comma 3, del D.lgs. 192/2005.

**DATI CATASTALI**

Il Foglio 128 Particella 154 è presente solo nel Catasto Terreni ed è descritto come Ente Urbano, così inteso dalla normativa catastale: "L'Ente Urbano (E.U.) sta ad indicare che su di un determinato terreno è stato edificato un fabbricato. Il passaggio della particella da catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato."

Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Terreni del Comune di Foggia (FG): Foglio 128 Part 154. L'unità immobiliare comprende 4 strutture in corso di realizzazione, un piano S1 con due rampe di accesso carrabili e quattro piani fuori terra PT - 1 - 2 - 3. Sono presenti quattro corpi scala con predisposizione per ascensori che si estendono dal piano S1 al piano terzo. Attualmente l'accesso a tale fabbricato avviene da un piazzale, con ingresso unico carrabile su Viale degli Aviatori n.75. Confini:

- F.128 part. 144
- F.93 part. 1222

➤ F.128 part. 232

➤ F.128 part. 30 (strada)

- F.128 part. 29 (LOTTO 2)
- F.128 part. 13 (LOTTO 1)

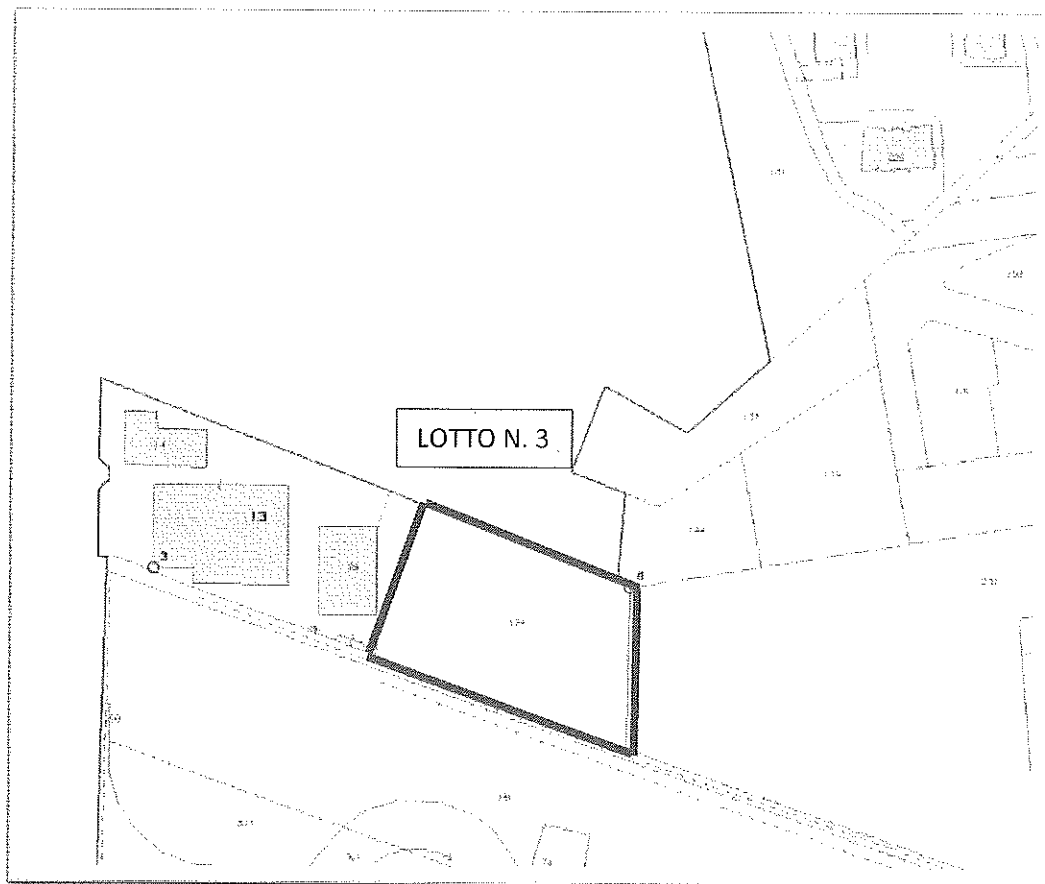


Figura n. 12: Stralcio del foglio di mappa n. 128

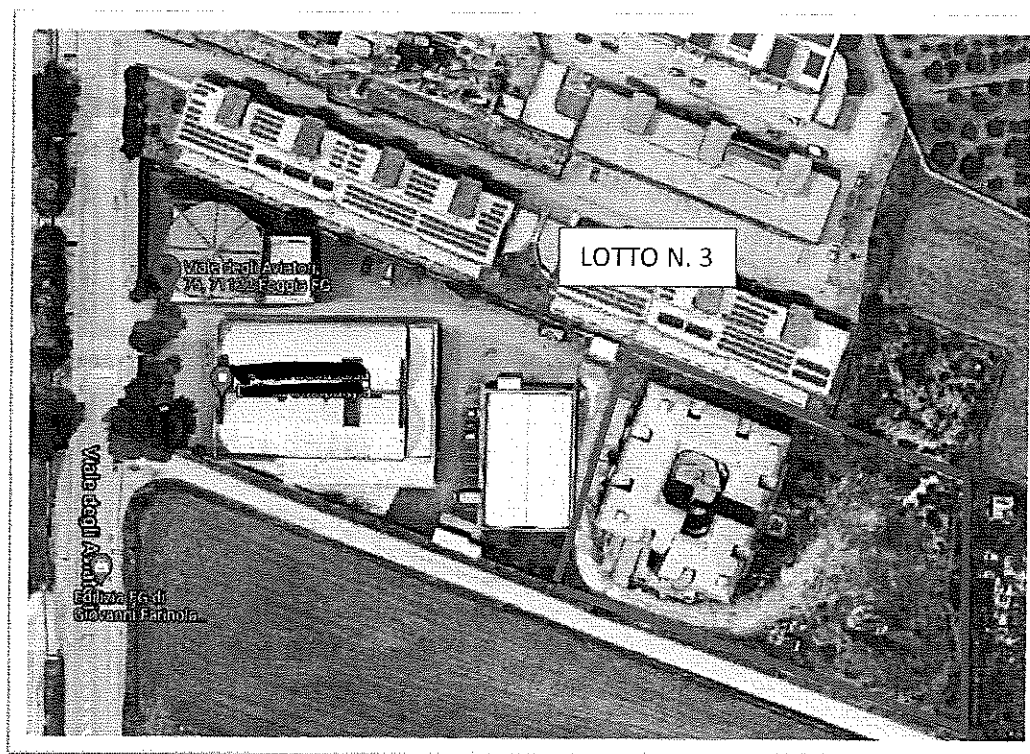
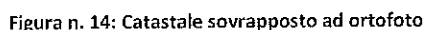


Figura n. 13: Ortofoto



Struttura portante: calcestruzzo armato

Solai: in latero cemento

Copertura: falde inclinate

Muri di tompagno: non presenti

Pareti interne: non presenti

Pavimentazione interna: non presenti

Porte esterne: non presenti

Porte interne: non presenti

Soffitto: non intonacato

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianti non ancora realizzati

Per la descrizione del fabbricato è stato prodotto il seguente elaborato grafico:

- Allegato n. 12: Stato di fatto – Pianta piano terra (scala 1:100)

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

- Allegato n. 13: 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).

Fabbricato	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale
Piano S1	1650,00 mq	1	1650,00 mq
Piano Terra	905,00 mq	1	905,00 mq
Piano Primo	720,00 mq	1	720,00 mq
Piano Secondo	720,00 mq	1	720,00 mq
Piano terzo	720,00 mq	1	720,00 mq
Superficie convenzionale complessiva			4175,00 mq

Figura n. 15: Consistenza Lotto N. 3

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato edificato con titolo edilizio:

- *Domanda Avvio Procedimento in data 10/11/2005, prot. N° 1763/SUAP, da parte del [REDACTED] [REDACTED] tendente ad ottenere il Permesso di Costruire ad eseguire i lavori di "Realizzazione di un Parco Tecnologico di Analisi e Ricerca con pertinenze annesse e connesse all'attività artigianale";*
- *Deposito documentazione progettuale presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data 30/11/2005 prot. n° 11837;*
- *Parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data 25/01/2006, prot. N. 12641 del 22/12/2005;*



- *Provvedimento di conclusione del procedimento n° 63 del 21/06/2006, ad ogni effetto titolo unico per la realizzazione dell'intervento richiesto, ovvero Permesso di Costruire n°63 del 21/06/2006;*
- *Ritiro copia originale del provvedimento di conclusione della procedura in data 05/07/2006;*
- *Denuncia dei lavori presso l'Ufficio della Struttura Tecnica Provinciale di Foggia in data 23/11/2006 prot. n° 19385;*
- *Domanda Avvio Procedimento per Variante plano-volumetrica in data 07/02/2008 prot. n° 413/SUAP (Intervento Parco Tecnologico Analisi e Ricerca – Permesso 63/2006);*
- *Variante con DIA in data 28/02/2008 prot. 628/SUAP;*
- *Inizio lavori prot. n° 3964/SUAP del 15/12/2008 – Intervento Parco Tecnologico Analisi e Ricerca con pertinenze annesse e connesse all'attività artigianale”;*
- *Domanda Avvio procedimento per Variante per modifiche tecnologiche non sostanziali in data 07/10/2010 (Intervento Parco Tecnologico Analisi e Ricerca – Permesso 63/2006).*



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI CESPITI

Criteri 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 della Deviazione Standard (Capannone)
- 3) Stima con il metodo diretto e della Deviazione Standard (Uffici)
- 4) Stima per costo di costruzione
- 5) Determinazione del valore dei cespiti.

1) Il contesto della valutazione

Il Comune di Foggia registra 151.991 abitanti ed un patrimonio immobiliare di 8.741 edifici, dei quali 8.638 utilizzati.

Di questi ultimi, 6.627 (77%) sono adibiti a edilizia residenziale, 2.011 (23%) sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro.

In merito alla struttura portante degli edifici a destinazione residenziale (6.627), 3.097 (47%) edifici sono costruiti in muratura portante, 2.904 (44%) in cemento armato e 626 (9%) in altri materiali, quali acciaio, legno o altro.

Lo stato manutentivo degli edifici costruiti a scopo residenziale (6.627), riporta 857 (13%) in stato ottimo, 2.555 (38%) in stato buono, 2.978 (45%) in stato mediocre e 237 (4%) in stato pessimo.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Foggia è il PRG, adeguato con Delibera di C.C. n. 64 del 06.11.1992 e n. 62 del 26.04.1999, con introduzione delle condizioni, prescrizioni e modifiche di cui alle delibere di G.R. n. 7914 del 11.11.1997 e n. 1005 del 20.07.2001.

I cespiti sono stati individuati nella Tavola n. 7m.

I Lotti n. 1 – 2 – 3 ricadono in zona omogenea D4, “aree per laboratori artigianali”, adiacente alla zona E, “area agricola tutelata”, ed alla zona F, “attrezzature pubbliche di interesse generale”.

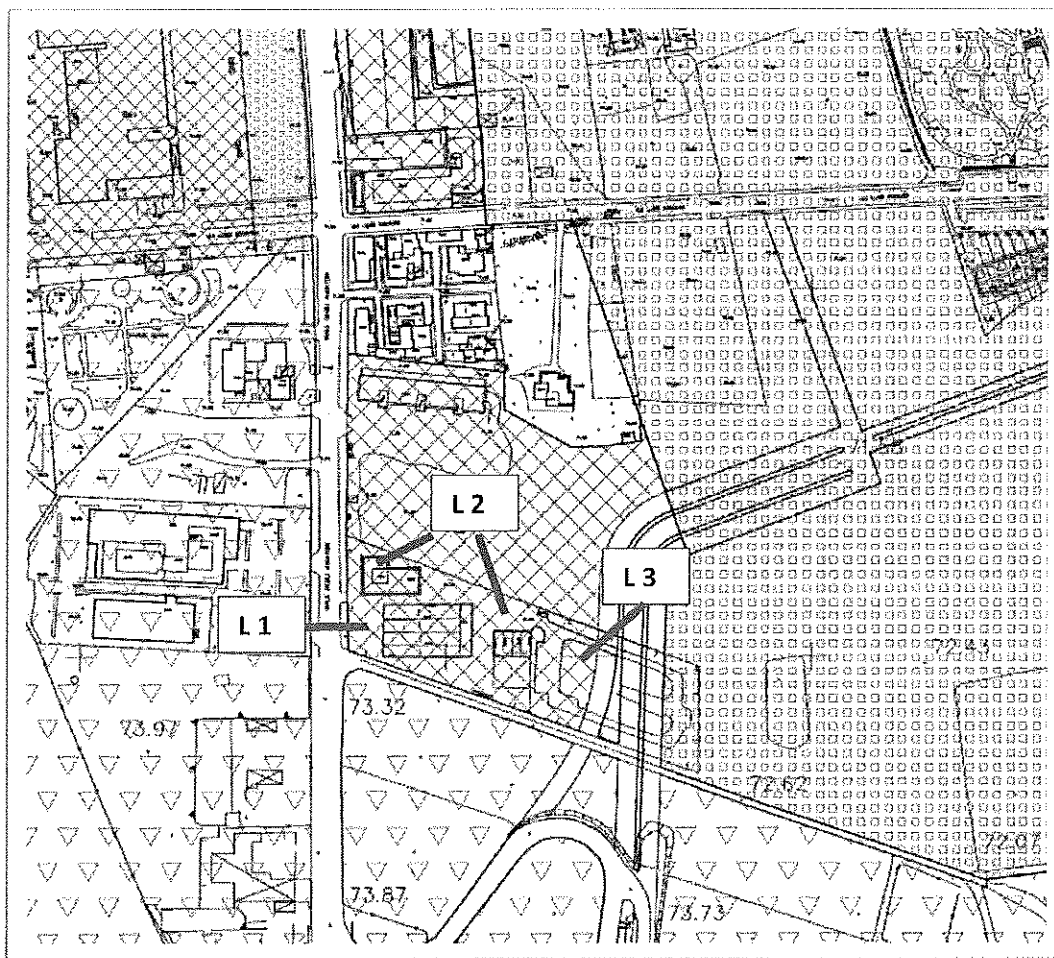


Figura n. 16: Stralcio del PRG e localizzazione dei Lotti

2) Stima con il metodo diretto e Deviazione Standard (Capannoni)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del **Capannone industriale (F.128 P.13 S.4 – Cat. D/7)** e del **Capannone uso deposito e locale tecnico (F.128 P.29 S.1 – F.128 P.13 S.5 - D/7)**, localizzati nel Comune di Foggia Viale degli Aviatori 75, 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. 17.

Le offerte di vendita in numero di 9, sono state rilevate dal sito immobiliare.it nel periodo maggio 2022.



La metodologia utilizzata per la determinazione del valore 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. 9 immobili, 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 - Foggia	Stato manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo unitario ridotto del 10% (€/mq)
1	Zona Tribunale Viale degli Aviatori	buono	415	243.000,00	585,54	526,99
2	Zona Fiera Corso del Mezzogiorno	buono	300	115.000,00	383,33	345,00
3	Villaggio Artigiani Via Manfredonia	buono	1.000	850.000,00	850,00	765,00
4	SS 16 Salice Nuovo	buono	1950	1.300.000,00	666,67	600,00
5	Villaggio Artigiani Via di Salsola	buono	230	150.000,00	652,17	586,96
6	Borgo Mezzanone Via Manfredonia	buono	750	500.000,00	666,67	600,00
7	Salice Nuovo Zona Macchia Gialla	buono	1.250	750.000,00	600,00	540,00
8	Zona Aeroporto Viale Degli Aviatori	buono	320	230.000,00	718,75	646,88
9	Villaggio Artigiani Via Manfredonia	buono	720	450.000,00	625,00	562,50

Figura n. 17: Offerte di vendita di capannoni a Foggia

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, 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 (zona D4 "aree per laboratori artigianali").

Caratteristiche dell'edificio

- tipologia e qualità edilizia (struttura mista calcestruzzo e travi in acciaio);
- stato manutentivo dell'edificio (buono).

Caratteristiche dell'unità immobiliare

- superficie commerciale ragguagliata (descritta nel paragrafo "Consistenza dell'immobile");
- dotazione ed efficienza degli impianti (impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico)
- qualità dei materiali e finiture (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 procedimento si fonda sull'adozione del procedimento statistico per la determinazione dell'intervallo di confidenza, basato sulla funzione statistica del *Test di Student* (alias William Scaly Gosset, 1876-1937).

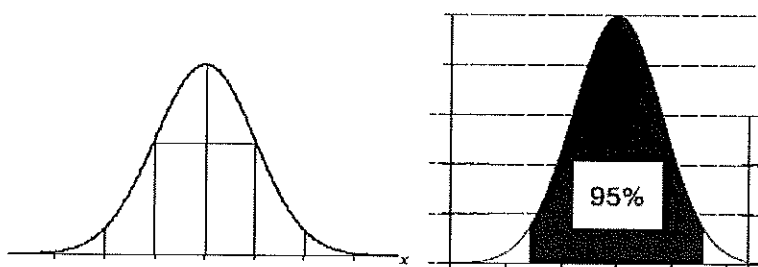


Figura n. 18: Grafico dell'intervallo di confidenza

In base a detta 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 indagata.

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 zonale);
- 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.



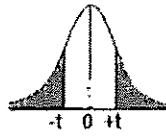
Il calcolo della Media del campione corrisponde alla media dei valori delle offerte di vendita rilevate dal mercato immobiliare. Il valore del Quantile di Student si ricava dalla figura n. 19. L'Errore standard si determina con la seguente formula:
 Errore standard= deviazione standard / radice quadrata del numero delle osservazioni effettuate (n. 10 comparabili, figura n. 17).

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. 19) 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.

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	14,089	31,598
2	816	1,061	1,886	2,920	4,303	6,205	9,925	7,453	12,941
3	765	0,978	1,638	2,353	3,182	4,176	5,841	5,598	8,610
4	741	941	1,533	2,132	2,776	3,495	4,604	4,773	6,859
5	727	920	1,476	2,015	2,571	3,163	4,032	4,317	5,959
6	718	906	1,440	1,943	2,447	2,969	3,707	4,029	5,405
7	711	896	1,415	1,895	2,365	2,841	3,499	3,832	5,041
8	706	889	1,397	1,860	2,306	2,752	3,355	3,690	4,781
9	703	883	1,383	1,833	2,262	2,685	3,250	3,581	4,587
10	700	879	1,372	1,812	2,228	2,634	3,169	3,497	4,437
11	697	876	1,363	1,796	2,201	2,593	3,106	3,428	4,318
12	695	873	1,356	1,782	2,179	2,560	3,055	3,372	4,221
13	694	870	1,350	1,771	2,160	2,533	3,012	3,326	4,140
14	692	868	1,345	1,761	2,145	2,510	2,977	3,286	4,073
15	691	866	1,341	1,753	2,131	2,490	2,947		

Figura n. 19: Tabella per la rilevazione del valore del quantile



Comparabile n.	Prezzo unitario ridotto del 10% (€/mq)
1	526,99
2	345,00
3	765,00
4	600,00
5	586,96
6	600,00
7	540,00
8	646,88
9	562,50
Valore medio €/mq: 574,81	
Deviazione Standard: 105,01	
Errore Standard: 35,22	

Figura n. 20: Tabella dei prezzi unitari dei comparabili

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

574,81 (V_{med}) $\pm$ (2,262 (valore del Quantile) x 35,22 (Errore standard))

Quindi l'intervallo risulta essere il seguente:

$$V_{\text{min}} = 495,15 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{medio}} = 574,81 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{max}} = 654,47 \text{ €/mq}$$



Per la determinazione del più probabile valore di mercato del **Fabbricato ad uso uffici (F.128 P.14 S.1 – Cat. D/7)** è stato considerato il mercato di fabbricati del centro urbano, con caratteristiche simili.

Le offerte di vendita in numero di 9, sono state rilevate dal sito immobiliare.it nel periodo maggio 2022.

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. 9 immobili, racchiude le differenze tra gli immobili in relazione alla data di offerta di vendita, ubicazione, tipologia, epoca di costruzione e stato di manutenzione.

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, 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.



Comparabile n.	OFFERTE - Foggia	Stato manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo unitario ridotto del 10% (€/mq)
1	Zona Stazione Via Trieste	buono	120	135.000,00	1125,00	1012,50
2	Centro Storico Corso Garibaldi 78	buono	70	80.000,00	1142,86	1028,57
3	Villaggio Artigiani Viale degli Artigiani 9	buono	55	59.000,00	1072,73	965,45
4	Villaggio Artigiani Via Stefano De Stefano	buono	43	49.000,00	1139,53	1025,58
5	Zona Stazione Via Fiume 40	buono	48	55.000,00	1145,83	1031,25
6	Zona Candelaro Viale Giotto 174	buono	55	65.000,00	1181,82	1063,64
7	Villaggio Artigiani Via De Dominicis 20	buono	55	65.000,00	1181,82	1063,64
8	Zona Villa Viale Giuseppe Di Vittorio 64	buono	60	75.000,00	1250,00	1125,00
9	Piazza San Francesco Via Onorato	buono	222	250.000,00	1126,13	1013,51

Figura n. 21: Offerte di vendita di Locali uso ufficio a Foggia

Caratteristiche posizionali dell'edificio

- localizzazione generale (zona D4 "aree per laboratori artigianali").

Caratteristiche dell'edificio

- tipologia e qualità edilizia (fabbricato in calcestruzzo armato);
- stato manutentivo dell'edificio (buono).

Caratteristiche dell'unità immobiliare

- superficie commerciale ragguagliata (descritta nel paragrafo "Consistenza dell'immobile");
- dotazione ed efficienza degli impianti (impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico)
- qualità dei materiali e finiture (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.

Il valore del costo di produzione di un bene è dato dalla somma delle spese che l'imprenditore deve sostenere per produrlo.

Il più probabile costo di produzione, implica un giudizio di valore relativo ad un imprenditore ordinario, cioè che organizza i fattori di produzione ed è dotato di capacità e di attitudini economiche simili a quelle che si riscontrano in altri operatori del mercato. Le spese che costituiscono il costo di produzione comprendono i seguenti termini:

- 1- Costo dei materiali impiegati nella produzione;
- 2- Il prezzo d'uso dei beni naturali impiegati nella produzione;
- 3- Il prezzo d'uso dei servizi personali (salari e stipendi relativi al lavoro manuale ed intellettuale, imposte, ecc.);
- 4- Il prezzo d'uso (interessi) di tutti i capitali impiegati;
- 5- Le quote di assicurazione relative ai rischi assicurabili;
- 6- Le quote di manutenzione dei capitali fissi e di ammortamento degli strumenti produttivi a logorio parziale.

La determinazione del costo di costruzione di una opera edile, architettonica o urbanistica, è operazione frequente nell'esercizio professionale sia per la previsione di un prezzo di costo, sia per la verifica di un risultato conseguito con un procedimento analitico, svolto con un computo metrico estimativo.

Per la valutazione sintetica/analitica del più probabile costo di costruzione è stato individuato un parametro unitario di riferimento (metro quadrato) a cui applicare un prezzo unitario indicato dall'analisi di mercato attuale.

Nel caso di specie l'unità immobiliare è composta da un complesso di 4 strutture, in corso di realizzazione, che sono costituiti da un piano S1, con due rampe di accesso carrabili, e quattro piani fuori terra PT – 1 – 2 – 3. Sono presenti quattro corpi scala con predisposizione per ascensori che si estendono dal piano S1 al piano terzo. La tipologia edilizia del fabbricato è assimilabile ad un "edificio residenziale pluripiano di tipo medio e di pregio".



Il fabbricato al momento della valutazione è in stato grezzo, costituito solo da scheletro in calcestruzzo armato (travi, pilastri e fondazioni).

Per il calcolo del costo di costruzione è stato utilizzato il Prezziario DEI (DEI – Prezzi tipologie edilizie 2014 ed aggiornamento del 2019, Collegio degli Architetti ed Ingegneri di Milano) che riporta i costi di costruzione delle varie tipologie edilizie e l'incidenza di tutte le lavorazioni, dalle fondazioni



alla posa in opera degli impianti, nonché planimetrie e sezioni tipo afferenti varie tipologie edilizie. Nel Prezziario è descritta la tipologia edilizia simile a quella della struttura da stimare, come in figura n. 23.

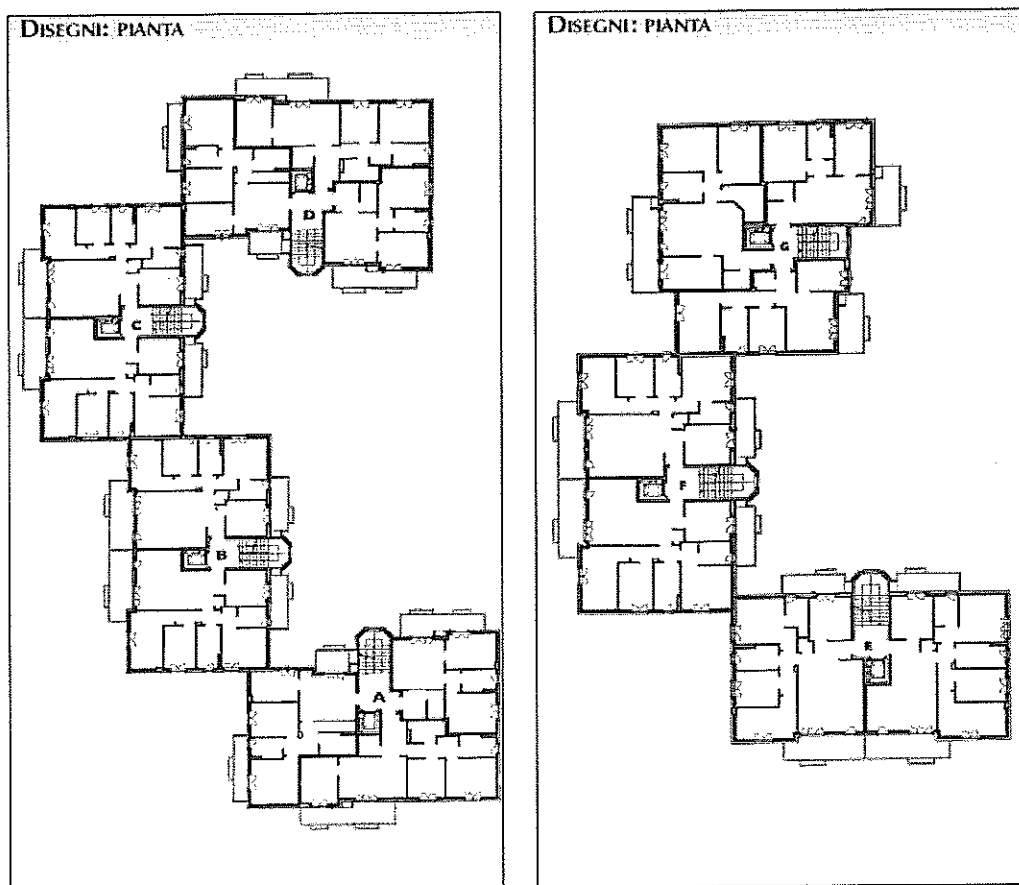


Figura n. 23: Planimetria tipo della tipologia edilizia di edificio residenziale pluripiano di tipo medio e di pregio



Questa tipologia edilizia, ad agglomerati di fabbricati a pianta rettangolare, con vano scala e vano ascensore a servizio di ogni piano, possiede caratteristiche tecniche simili al cespite.

Per questa tipologia edilizia, il costo di costruzione è pari a 1.266,00 €/mq.

Nel nostro caso per l'immobile oggetto di stima sono state effettuate le seguenti lavorazioni:

- Scavi e rinterri;
- Realizzazione fondazioni;
- Realizzazione struttura in calcestruzzo armato.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza inserita nel Prezziario DEI per la tipologia edilizia "edificio residenziale pluripiano di tipo economico", figura n. 24.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	%
01	Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00
02	Opere in c.a.	26,00
03	Copertura, scossaline	6,00
04	Tamponamento esterno	6,00
05	Divisori interni in forati	3,00
06	Canne fumarie	1,00
07	Porte interne	3,00
08	Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00
09	Serramenti esterni	4,00
10	Intonaci	9,00
11	Impianto riscaldamento	6,00
12	Impianto idrico-sanitario, fognatura	8,00
13	Impianto elettrico	5,00
14	Pavimenti e rivestimenti	9,00
15	Opere in ferro	2,00
16	Impianti ascensori	3,00
17	Sistemazioni esterne	4,00
Costo Totale		100,00

Figura n. 24: Tabella riassuntiva dei costi e percentuale di incidenza



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

CAPANNONI

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 (buono)
- Qualità Tipologica delle finiture (tipo medio-economico)
- Dotazioni Impianti e Pertinenze Comuni (impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico).

per L'UNITÀ IMMOBILIARE

- Livello di Piano (piano terra)
- Taglio (grande)
- Stato Conservativo (buono)
- Qualità Distributiva Ambienti (normale)
- Dotazione Parcheggi Esclusivi
- Dotazione Impianti (discreta)
- Posizione (area per laboratori artigianali)

Pertanto, considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, si ritiene congruo il valore unitario di €/mq 575,00.

➤ Capannone industriale (F.128 P.13 S.4 – Cat. D/7)

Valore immobile= 1.676,00 mq x 575,00 €/mq= 963.700,00 €.

Al valore di partenza dell'immobile occorre sottrarre i costi di sanatoria (2.116,00 €), quindi:

963.700,00 € - 2.116,00 € = 961.584,00 € arrotondato 961.500,00 €



253.400,00 € - 2.116,00 € = 251.284,00 € arrotondato 251.200,00 €

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:



Al valore di partenza dell'immobile occorre sottrarre i costi per l'accatastamento (800,00 €), quindi:

$$\underline{1.194.625,00 \text{ €} - 800,00 \text{ €} = 1.193.825,00 \text{ € arrotondato } 1.193.800,00 \text{ €}}$$

FABBRICATO IN CORSO DI REALIZZAZIONE

Pertanto il valore di mercato del fabbricato in corso di costruzione è dato dalla superficie convenzionale complessiva di 4.175,00 mq per il costo di costruzione unitario di 307,00 €/mq.

Quindi il valore del fabbricato è dato dalla superficie convenzionale complessiva per il costo di costruzione unitario:

$$\underline{4.175,00 \text{ mq} \times 307,00 \text{ €/mq} = 1.281.725,00 \text{ € arrotondato } 1.281.000,00 \text{ €}}$$

CONCLUSIONI

Dopo aver esperito operazioni di sopralluogo, studio degli atti ed analisi di mercato, lo scrivente CTU riporta sinteticamente il più probabile valore di mercato dei Lotti in esame.

- **VALORE LOTTO 1 = 961.500,00 €**
- **VALORE LOTTO 2 = 1.193.800,00 € + 251.200,00 € = 1.445.000,00 €**
- **VALORE LOTTO 3 = 1.281.000,00 €**



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 468/2019 R.G.Es.		
Promossa da	Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.	
contro	[REDACTED]	
G.E.	Dott.ssa Valentina Patti	
CTU	Ing. Giacomo Lombardi	
N.C.E.U. FOGGIA - LOTTO 1		
Dati catastali	Capannone industriale + abitazione	F 128 P 13 S 4 - Cat. D/7 F 128 P 13 S 2 - Cat. A/4
Prezzo unitario (€/mq)	575,00 €/mq	
Consistenza (mq)	1.676,00 mq	
Valore di partenza (€)		963.700,00 €
Costo per sanare le difformità (€)		2.116,00 €
Valore di a base d'asta (€)		961.500,00 €
N.C.E.U. FOGGIA - LOTTO 2		
Dati catastali	Uffici + deposito	F 128 P 14 S 1 - Cat. D/7 F 128 P 29 S 1 - Cat. D/7 F 128 P 13 S 5 - Cat. D/7
Prezzo unitario (€/mq)	400,00 €/mq per locale deposito 950,00 €/mq per uffici	
Consistenza (mq)	633,50 mq - deposito 1.257,50 mq - uffici	
Valore di partenza (€)		253.400,00 € - deposito 1.194.625,00 € - uffici
Costo per sanare le difformità (€)		2.116,00 € - deposito 800,00 € - uffici
Valore di a base d'asta (€)		251.200,00 € - deposito 1.193.800,00 € - uffici



N.C.E.U. FOGGIA - LOTTO 3		
Dati catastali	fabbricato in corso di costruzione	F 128 P 154 - ente urbano
Prezzo unitario (€/mq)	307,00 €/mq	
Consistenza (mq)	4.175,00 mq	
Valore di a base d'asta (€)	[REDACTED] €	
Valore totale del pignoramento	3.687.500,00 €	

Figura n. 25: Schema riassuntivo



- 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: Visure catastali
2. Allegato n. 2: Verbale di sopralluogo
3. Allegato n. 3: Situazione ICI/IMU
4. Allegato n. 4: Planimetria stato di fatto Lotto n. 1 (scala 1:100)
5. Allegato n. 5: Rilievo fotografico Lotto n. 1
6. Allegato n. 6: Planimetria catastale Lotto n. 1 (scala 1:100)
7. Allegato n. 7 a: APE F.128 P.13 S.4 – Cat. D/7
7 b: APE F.128 P.13 S.2 – Cat. A/4
8. Allegato n. 8: Planimetria stato di fatto Lotto n. 2 (scala 1:100)
9. Allegato n. 9: Rilievo fotografico Lotto n. 2
10. Allegato n. 10: Planimetria catastale Lotto n. 2 (scala 1:100)
11. Allegato n. 11: APE Lotto n. 2
12. Allegato n. 12: Planimetria stato di fatto Lotto n. 3 (scala 1:100)
13. Allegato n. 13: Rilievo fotografico Lotto n. 3
14. Allegato n. 14: Dichiarazione U.T. per titoli abilitativi

Torremaggiore, lì 24/05/2022

IL C.T.U.

Ing. Giacomo Lombardi