
TRIBUNALE DI FOGGIA
III Sezione Civile
Espropriazioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE



Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio

Proc. R.G.E. 246/2018
G.E. Dott. Claudio CARUSO

Il CTU

FALCONE Antonio

Cell. 349.8395052

Pec. antonio.falcone@ingpec.eu

Novembre/2020



INDICE

PREMESSA	4
1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C.	6
1.bis RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIA' IN ATTI	6
1.ter VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	8
1.quater VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI	8
1.quinques VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	8
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI	9
2.bis INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI MEDIANTE APPOSITO ELABORATO GRAFICO	17
3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI	17
4. STIMA DEI BENI	23
4.1 CONDIZIONI DI VENDITA PREVISTE DALLA CONVENZIONE URBANISTICA	23
4.2 MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE	23
4.3 RIVALUTAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI COSTO (Pc)	24
4.4 SUPERFICIE COMPUTABILE (Sc)	26
4.5 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE PER COMPRAVENDITE	27
4.6 IL MERCATO IMMOBILIARE NEL COMPARTO CA5	28
4.bis SUPERFICI E COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE IN FORMA TABELLARE	29
5. VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUZIONE	30
6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA	31
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI	32
8. – 9. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI FORMALITA'	33
10. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI	33
11. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	34
12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-quater DELLA LEGGE 18/12/2008 n.199	35
CONFORMITA' TRA IL RILIEVO DEI LUOGHI E QUANTO RIPORTATO SU PLANIMETRIE CATASTALI E DI PROGETTO	35
SCHEDA RIEPILOGATIVA	36

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO N.1: VISURE STORICHE E PIANTE CATASTALI
- ALLEGATO N.2: ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALLEGATO N.3: ELABORATO GRAFICO DI LOCALIZZAZIONE
- ALLEGATO N.4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO N.5: REGOLARITA' DELL'IMPIANTO TERMICO E SPESE CONDOMINIALI
- ALLEGATO N.6: ESTRATTI DALLA BANCA DATI OMI E TABELLE MILLESIMALI
- ALLEGATO N.7: PERMESSI E AUTORIZZAZIONI RINVENUTI PRESSO L'UTC DI MANFREDONIA
- ALLEGATO N.8: ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE
- ALLEGATO N.9: COMUNICAZIONI, VERBALI E RICHIESTE DEL CTU
- ALLEGATO N.10: DOCUMENTAZIONE SULLO STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI
- ALLEGATO N.11: REGOLAMENTO CONDOMINIALE E TABELLE MILLESIMALI

Io sottoscritto dott. Ing. FALCONE Antonio, regolarmente iscritto al n.2100 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale Civile e Penale di Foggia, in relazione all'incarico ricevuto e conferito in data 19/02/2020 innanzi alla S.V. III. con la presente relaziono in merito ai quesiti posti.

PREMESSA

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto perito, con invio a mezzo PEC, comunicava [REDACTED] – società debitrice esecutata – di aver fissato data e ora per il sopralluogo presso gli immobili pignorati. A questa comunicazione hanno fatto seguito più richieste di rinvio, documentate in opportuno allegato. In data 02 settembre il CTU si è recato presso gli immobili in Via Alberto Moravia per un primo tentativo di accesso, riscontrando la disponibilità del solo occupante dell'appartamento catastalmente individuato al Foglio 39 Particella 3357 sub.12 piano secondo, [REDACTED] mentre un secondo occupante, [REDACTED], occupante dell'appartamento catastalmente individuato al Foglio 39 Particella 3357 sub.11 piano secondo, si è reso disponibile per altra data.

In data 11 settembre, dopo ulteriori comunicazioni [REDACTED] per richiedere l'accesso all'immobile sub.10 occupato [REDACTED] il CTU comunicava al Giudice che, dei tre immobili pignorati, aveva avuto accesso al solo sub.12 e aveva fissato sopralluogo in data 16 settembre per l'immobile al sub.11, mentre al momento non gli era stata data disponibilità per accedere al restante appartamento (sub.10). Pertanto in data 14/09 il Giudice nominava un Custode Giudiziario.

In data 17 settembre, durante il sopralluogo prestabilito presso l'appartamento occupato [REDACTED] l'occupante dell'immobile al piano primo, catastalmente individuato al Foglio 39 Particella 3357 sub.10, [REDACTED], che aveva precedentemente negato l'accesso, ha invitato il CTU ad eseguire il sopralluogo. Pertanto in data 17 settembre il CTU ha ultimato i sopralluoghi necessari allo svolgimento del proprio incarico, e ha prontamente avvisato il Giudice della risoluzione della problematica comunicata.

In fase di sopralluogo, per ciascun immobile, è stato eseguita un'analisi ispettiva, rilievo metrico e fotografico alla presenza e con la collaborazione degli stessi occupanti, in qualità di affidatari degli immobili oggetto di esecuzione, come evince dai documenti riportati nell'**Allegato 10**, e quindi si redigeva verbale letto e sottoscritto dagli intervenuti.

E' stata richiesta 1° proroga per la consegna dell'elaborato di perizia a causa dello stato di emergenza per il contagio da Covid-19 iniziato nei primi giorni del mese di marzo, a causa del quale il sottoscritto CTU non ha avuto l'opportunità di avviare le attività peritali, di accedere agli immobili privati per il necessario sopralluogo, e di accedere agli uffici tecnici del Comune di Manfredonia per visionare gli atti relativi alle regolarità edilizie/urbanistiche degli immobili oggetto di pignoramento.

Con la comunicazione dell'11 settembre è stata richiesta al Giudice 2° proroga per la consegna dell'elaborato di perizia a causa del ritardo accumulato a seguito delle difficoltà incontrate dal CTU per l'accesso agli immobili e quindi l'esecuzione dei sopralluoghi.

I documenti sopra citati (comunicazioni e richieste di proroga, conseguenti accettazione del Giudice, comunicazioni via mail pec intercorse tra Ctū e [REDACTED] comunicazioni di sopralluogo e relativi verbali) sono riportati in allegato alla presente (**§ Allegato 9**).

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

Nel fascicolo dell'esecuzione è presente una certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative ai compendi pignorati nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

La documentazione pertanto può considerarsi completa ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

1.bis RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIA' IN ATTI

Attuali proprietari dei beni secondo le risultanze dei vigenti registri catastali:

1) Appartamento al primo piano, ad uso residenziale con accesso da Via Alberto Moravia n.8

– immobile di categoria A/3 distinta al foglio 39 particella 3357 subalterno 10, piano 1°, zona censuaria 1^a, cl.4^a, 5 vani, superficie catastale 115 mq, R.C. € 593,93, di proprietà della [REDACTED]

2) Appartamento al secondo piano, ad uso residenziale con accesso da Via Alberto Moravia n.8

– immobile di categoria A/3 distinta al foglio 39 particella 3357 subalterno 11, piano 2°, zona censuaria 1^a, cl.4^a, 5 vani, superficie catastale 112 mq, R.C. € 593,93, di proprietà della [REDACTED]

3) Appartamento al secondo piano, ad uso residenziale con accesso da Via Alberto Moravia n.8

– immobile di categoria A/3 distinta al foglio 39 particella 3357 subalterno 12, piano 2°, zona censuaria 1^a, cl.4^a, 5 vani, superficie catastale 115 mq, R.C. € 593,93, di proprietà della [REDACTED]

Gli immobili oggetto di esecuzione sono gravati da:

1. ipoteca volontaria n. [REDACTED] del 06/11/2014 - a favore della [REDACTED] – di € [REDACTED] gravante sugli stessi immobili e su altre unità immobiliari del lotto A18, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED]

- Michele Augelli, iscrizione del 04/11/2014 [REDACTED] il cui debitore è la Coop. Edilgargano S.c.p.a;
2. annotazione a margine della sopra riportata ipoteca per riduzione della somma da € [REDACTED] a [REDACTED] a rogito del Notaio Michele Augelli, iscrizione del [REDACTED] rep.n.767/6509;
 3. atto di pignoramento a favore di Di Candia Rosa del [REDACTED] trascritto ai nn. [REDACTED] il [REDACTED] con Notifica Ufficiale Giudiziario di Foggia per debito di € 36.152,00 contro [REDACTED]

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento, a far data da maggio 1998, gli immobili presentano le seguenti vicende traslative:

L'edificio, a cui appartengono gli immobili oggetto di pignoramento, costruito fra il 2008 e il 2017 dalla [REDACTED], fa parte del Lotto A18 del Comparto CA5 approvato con piano generale di lottizzazione del Comune di Manfredonia con la delibera di Consiglio Comunale n.122 del 06/12/2004 e successive varianti con delibere di C.C. N.96 del 17/10/2005 E N.48 del 14/07/2006.

Alla base delle opere programmate nell'ambito del suddetto piano di lottizzazione c'è la Convenzione Urbanistica del 20/11/2006 (Rep. N.35.399) trascritto a Foggia il 11.12.2006 dai nn. 19377/28474 ai nn. 19387/28484 e successivi atti modificativi e integrativi del 26.03.2010 trascritto a Foggia il 13 aprile 2010 ai nn. 5536/8072 e ai nn.5537/8073, e ritrascritto a Foggia l'11.08.2010 ai nn. 12199/18019.

Il lotto A18, identificato con foglio 39 particella 3357, deriva dalla particella 2 del foglio 39, terreni gravati da tributo fondiario e canone dovuto al Comune di Manfredonia, che nel 1978 era intestato a [REDACTED] a quale ha ceduto la proprietà:

- in parte alla [REDACTED] il febbraio del 2004 in virtù di atto di permuta [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- in parte alla [REDACTED] [REDACTED] casa [REDACTED]
[REDACTED] nel gennaio 2004 in virtù di atto di compravendita ([REDACTED])
[REDACTED]
[REDACTED]

Nel novembre del 2006 il Comune di Manfredonia con atto di affrancazione trasferiva il diritto del concedente della particella 2598 (già p.la 2) del foglio 39 [REDACTED] per la quota di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In virtù di atti modificativi ed integrativi della Convenzione Urbanistica per l'esecuzione delle opere programmate nell'ambito del piano di lottizzazione del Comparto CA5, il lotto A18,

particella 2598 del foglio 39, veniva assegnato [REDACTED] per la quota di
[REDACTED] to
[REDACTED]
[REDACTED] gg. 20 aprile 2018 al n. 3357, 8072

Nel giugno del 2014, dopo l'edificazione degli edifici sul lotto A18, divenuto quindi particella 3357 (già 2598), con atto di divisione amichevole si è proceduto alla divisione dei beni comuni sul Lotto A18 fra le due società assegnatarie e [REDACTED] è stata assegnata la proprietà dei beni immobili oggetto di stima. [REDACTED]

1.ter VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento del 21/05/2018 e riportato nel fascicolo dell'esecuzione, corrispondono ai dati attualmente registrati in catasto, ulteriormente verificati in data 23/10/2020, di cui si allegano le **visure catastali storiche(§ Allegato 1)**.

1.quater VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI

Per gli immobili oggetto di pignoramento è stato eseguito tramite il sito ufficiale della Agenzia delle Entrate una ispezione ipotecaria con data ultima 17/11/2020, dalla quale si evince l'assenza di ulteriori procedure esecutive. In allegato sono riportate le ispezioni ipotecarie eseguite (**§ Allegato 2**), limitandosi al solo elenco, in quanto non presenti ulteriori atti esecutivi oltre a quelli dell'attuale pignoramento.

1.quinques VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Non previsto in quanto trattasi di una società.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

I beni interessati dalla presente perizia sono n.3 immobili ad uso abitativo posti n.1 al piano primo e n.2 al piano secondo di uno stesso edificio ad uso prevalentemente residenziale, la cui costruzione è ultimata nel 2017 , ubicato nella città di Manfredonia in Via Alberto Moravia n.8 nel Comparto CA5, nel lotto A18.

I comparti CA secondo il Piano Regolatore Comunale sono zone omogenee destinate all'espansione residenziale. Per il comparto CA5 è stato approvato il Piano generale di Lottizzazione con delibera del Consiglio Comunale n.122 del 06/12/2004 e successive varianti n.96 del 17/10/2005 e n.48 del 14/07/2006, e Convenzione Urbanistica del 20/11/2006 e relativi atti aggiuntivi.

Il comparto CA5 è in fase di completamento e pertanto l'ambiente circostante l'edificio in esame è composto principalmente da edifici, nuovi o in corso di costruzione, e lotti liberi non costruiti e occupati da vegetazione spontanea e incolta.



Figura 1 – Vista verso Via A. Moravia da uno degli immobili

Il lotto A18 in esame è infatti confinante su due lati con lotti costruiti, di cui uno è un centro sportivo polivalente, mentre sul lato opposto alla strada confina con un area libera.



Figura 2 – Stralcio Ortofoto del lotto A18

Il lotto A18 e quindi l'edificio interessato è stato realizzato come edificio residenziale convenzionato e agevolato ai sensi della L.865/71 art.51 per la costruzione di alloggi a carattere economico.

L'edificio che comprende gli immobili in esame è recintato con muretto in cls di circa 50 cm fuori terra e sovrastante ringhiera in ferro, e l'accesso alle aree comuni e quindi al portone condominiale avviene dalla strada attraverso un cancello pedonale, all'esterno del quale è presente un impianto citofonico. L'edificio comprende anche locali box a servizio dei condomini, ubicati al piano seminterrato, a cui si accede tramite un cancello carrabile posto sul lato sinistro del lotto e quindi una rampa per la discesa al piano. In aderenza all'edificio in esame vi è un blocco destinato a servizi e distribuito su tre piani fuori terra ed un piano interrato.

L'edificio è sopraelevato rispetto alla strada, e sono presenti una scalinata e una rampa pedonale per raggiungere il portone condominiale dal cancello pedonale.



Figura 3 – Vista del cancello di accesso pedonale su Via A. Moravia n.8



F

Figura 4 – Vista del cancello carrabile per la discesa al piano seminterrato



Figura 5 – Atrio esterno di accesso al portone condominiale

L'edificio si compone di un piano seminterrato occupato dai locali box e di quattro piani fuori terra ad uso residenziale con n.2 appartamenti che affacciano su ciascun pianerottolo, per un totale di n.8 appartamenti. L'edificio è esternamente piastrellato su tutta la superficie, con colorazione giallo/marrone.

Dal portone condominiale si accede ad un piccolo vano d'ingresso dal quale si può salire ai piani superiori tramite scalinata oppure ascensore.



Figura 6 – L'ascensore



Figura 7 – Pianerottolo tipo

Il vano scale è pavimentato in gres e le pareti sono rivestite con piastrelle per un'altezza di circa 2,20 m, entrambi i rivestimenti e le pitturazioni delle pareti e dei soffitti sono di colori chiari.

1) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Occupante: [REDACTED]

Identificato catastalmente: Foglio 39 Particella 3357 Sub.10

L'appartamento al primo piano è posizionato sulla destra del pianerottolo, sia salendo con l'ascensore che salendo con le scale, ed è occupato attualmente [REDACTED]

L'immobile ha:

- n.3 affacci verso Sud Ovest, su Via Alberto Moravia:

- n.1 porte finestre con accesso ad ampio balcone
- n.2 finestre;

- n.1 affacci verso Nord Ovest, verso il lotto confinante:

- n.1 finestra;

- n.3 affacci verso Nord Est, su un area libera, non edificata:

- n.1 porte finestre con accesso ad balcone
- n.2 finestre.

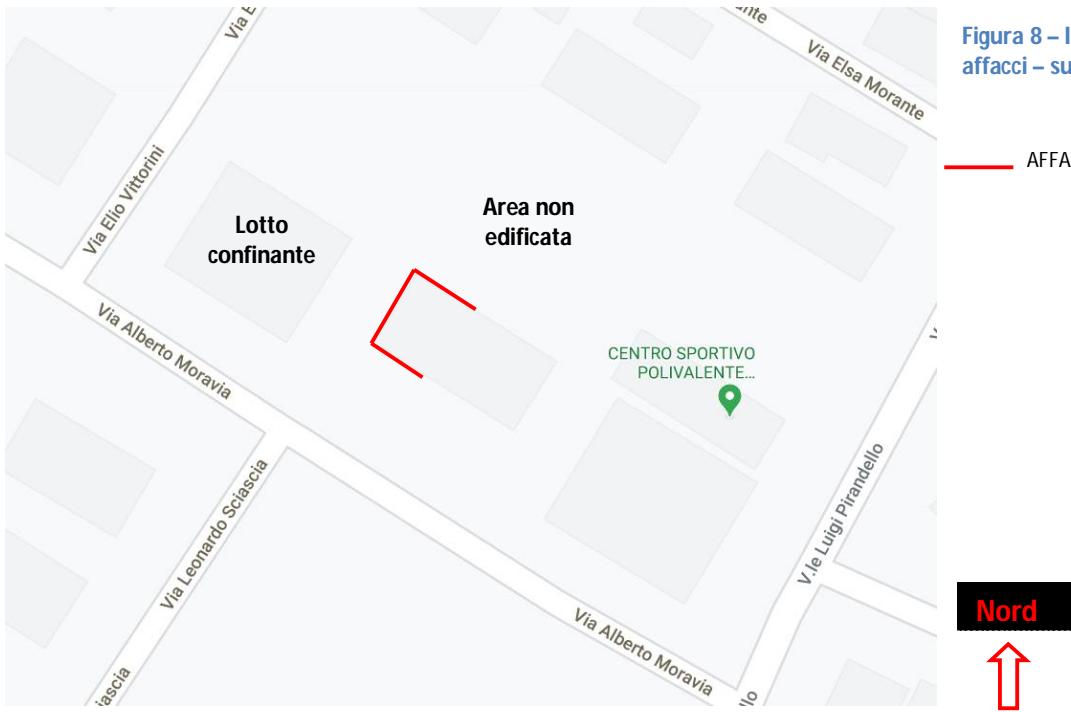


Figura 8 – Individuazione degli affacci – sub.10

— AFFACCIO VERSO L'ESTERNO

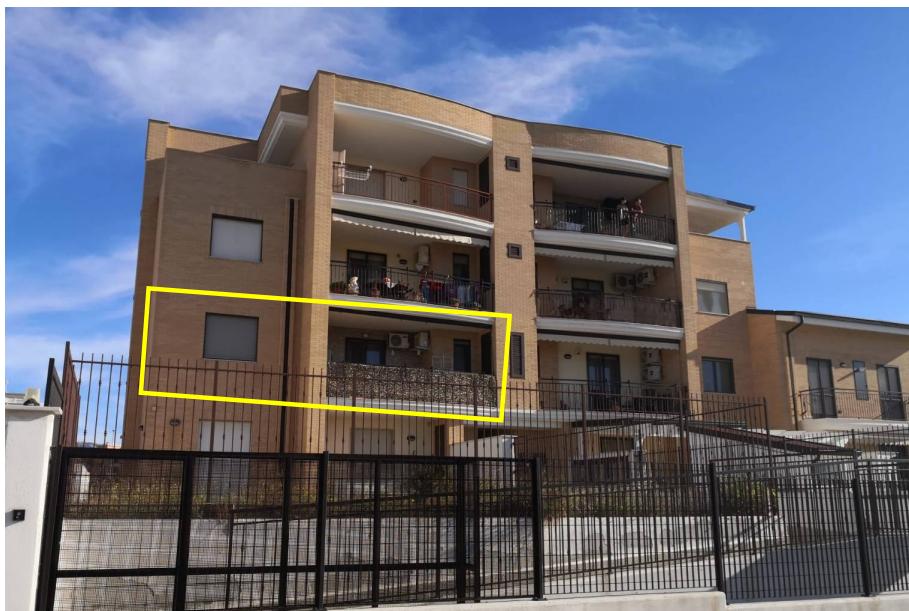


Figura 9 – Affaccio sull'atrio di accesso condominiale, verso Via A. Moravia

CONFINI

A Sud-Ovest: l'appartamento si affaccia verso l'esterno – Via A. Moravia;

A Nord-Ovest: l'appartamento si affaccia verso l'esterno – attraversamento fra due lotti;

A Nord-Est: l'appartamento si affaccia verso l'esterno – area libera non edificata;

A Sud-Est: l'appartamento confina in parte con un'altra unità immobiliare e in parte con il vano scale.

DATI CATASTALI

Comune di Manfredonia, Foglio 39, Particella 3357, sub. 10, Categoria A/3, Classe 4, n.5 vani, Z.C. 1, Via Alberto Moravia n.8, piano 1, superficie catastale 115 mq, rendita € 593,93.

2) APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Occupante: [REDACTED]

Identificato catastalmente: Foglio 39 Particella 3357 Sub.11

L'appartamento al secondo piano è posizionato sulla sinistra del pianerottolo salendo con l'ascensore, e frontalmente a chi accede ai piani dalla scalinata, ed è occupato attualmente [REDACTED]

L'immobile ha:

- n.3 affacci verso Sud Ovest, su Via Alberto Moravia:

- n.1 porte finestre con accesso ad ampio balcone
- n.2 finestre;

- n.3 affacci verso Nord Est, su un area libera, non edificata:

- n.1 porte finestre con accesso ad balcone
- n.2 finestre.

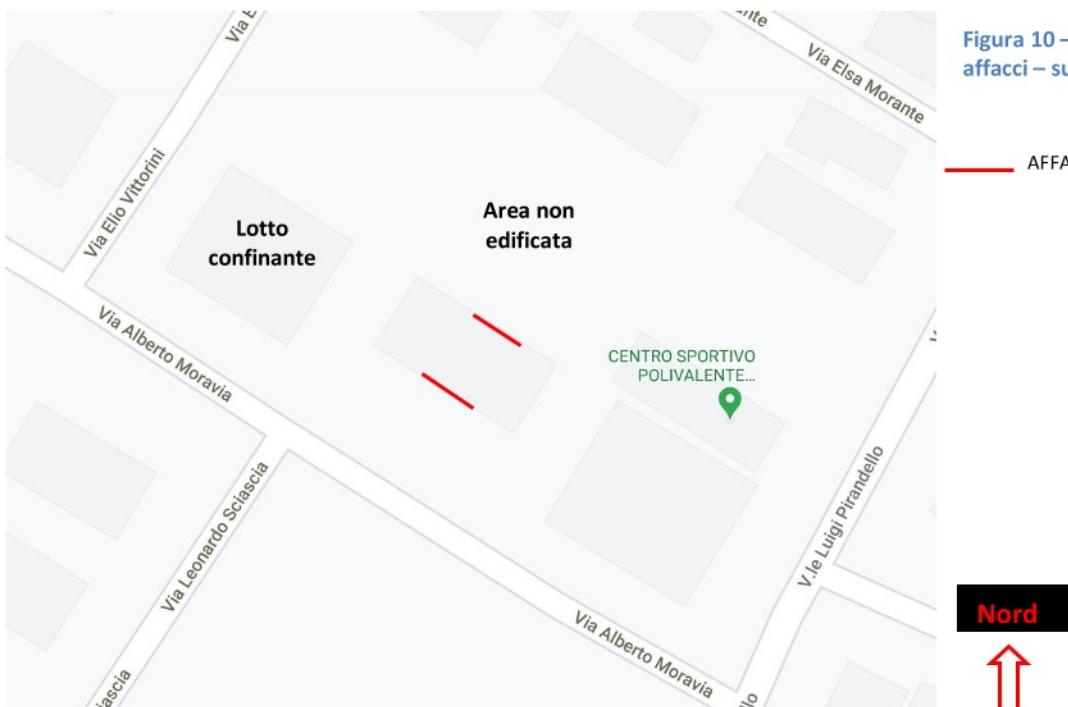


Figura 10 – Individuazione degli affacci – sub.11

— AFFACCIO VERSO L'ESTERNO



Figura 11 – Affaccio sull'atrio di accesso condominiale, verso Via A. Moravia

CONFINI

A Sud-Ovest: l'appartamento si affaccia verso l'esterno – Via A. Moravia;

A Nord-Ovest: l'appartamento confina in parte con un'altra unità immobiliare e in parte con il vano scale;

A Nord-Est: l'appartamento si affaccia verso l'esterno – area libera non edificata;

A Sud-Est: l'appartamento confina con un'altra unità immobiliare facente parte del blocco servizi adiacente.

DATI CATASTALI

Comune di Manfredonia, Foglio 39, Particella 3357, sub. 11, Categoria A/3, Classe 4, n.5 vani, Z.C. 1, Via Alberto Moravia n.8, piano 2, superficie catastale 112 mq, rendita € 593,93.

3) APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Occupante: [REDACTED]

Identificato catastalmente: Foglio 39 Particella 3357 Sub.12

L'appartamento al primo piano è posizionato sulla destra del pianerottolo, sia salendo con l'ascensore che salendo con le scale, ed è occupato attualmente da [REDACTED]

L'immobile ha:

- n.3 affacci verso Sud Ovest, su Via Alberto Moravia:

- n.1 porte finestre con accesso ad ampio balcone

- n.2 finestre;
- n.1 affacci verso Nord Ovest, verso il lotto confinante:
- n.1 finestra;
- n.3 affacci verso Nord Est, su un area libera, non edificata:
- n.1 porte finestre con accesso ad balcone
 - n.2 finestre.



Figura 12 – Individuazione degli affacci – sub.12

— AFFACCIO VERSO L'ESTERNO

Nord

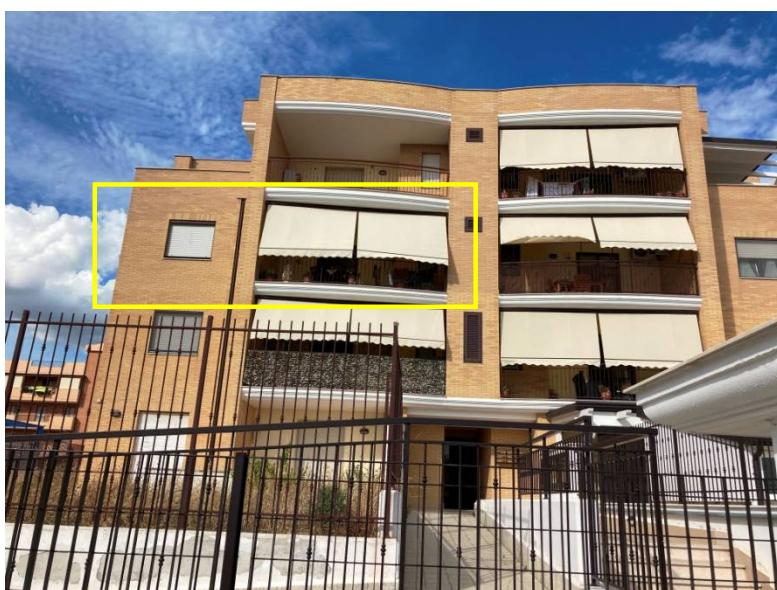


Figura 13 – Affaccio sull'atrio di accesso condominiale, verso Via A. Moravia

CONFINI

A Sud-Ovest: l'appartamento si affaccia verso l'esterno – Via A. Moravia;

A Nord-Ovest: l'appartamento si affaccia verso l'esterno – attraversamento fra due lotti;

A Nord-Est: l'appartamento si affaccia verso l'esterno – area libera non edificata;

A Sud-Est: l'appartamento confina in parte con un'altra unità immobiliare e in parte con il vano scale.

DATI CATASTALI

Comune di Manfredonia, Foglio 39, Particella 3357, sub. 12, Categoria A/3, Classe 4, n.5 vani, Z.C. 1, Via Alberto Moravia n.8, piano 2, superficie catastale 115 mq, rendita € 593,93.

2.bis INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI MEDIANTE APPOSITO ELABORATO GRAFICO

Si allega alla presenta un **elaborato grafico** per l'individuazione territoriale degli immobili oggetto di pignoramento su mappa ortofoto e sovrapposizione delle mappe catastali (**§ Allegato 3**).

3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di esecuzione costituiscono parte integrante di un edificio ad uso residenziale, composto di un piano interrato e quattro piani superiori (piano rialzato, terra, primo e secondo), con in aderenza un blocco destinato a servizi distribuito su tre piani fuori terra ed un piano interrato. L'edificio residenziale ha una sua propria recinzione con muretto in cts di circa 50 cm fuori terra e sovrastante ringhiera in ferro, con cancello pedonale per l'accesso alle aree comuni e cancello carrabile per la discesa su rampa al piano interrato. L'edificio è sopraelevato rispetto alla strada, e sono presenti una scalinata e una rampa pedonale per raggiungere il portone condominiale dal cancello pedonale sulla strada. L'edificio residenziale ha un'unica scala condominiale di accesso ed è provvisto di ascensore.

L'edificio è di recente costruzione, ultimato nel 2017, con struttura in calcestruzzo armato con travi di fondazione in c.a. e telai multipli in c.a. portanti le strutture orizzontali costituite da solai in latero-cemento armato.

1) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Occupante: [REDACTED]

Identificato catastalmente: Foglio 39 Particella 3357 Sub.10

L'appartamento consta complessivamente di 3 ambienti principali, oltre servizi:

Area giorno con angolo cottura: questo locale si presenta all'ingresso dell'appartamento. Trattasi di un ampio locale a giorno (circa 48 mq utili), comprensivo di zona pranzo e angolo cottura. Il locale ha forma pressoché regolare con lati a squadro, e presenta un doppio affaccio, un ampia finestra verso Nord est e una porta finestra a sud ovest dalla quale si accede ad un ampio balcone, che affaccia sul portone di ingresso e quindi su via Alberto Moravia. L'angolo cottura ha una piccola finestra di affaccio sul balcone suddetto ed inoltre ha un piccolo ripostiglio. Da questo ambiente si ha accesso alla zona notte, che costituisce il resto dell'immobile. (**§ Allegato 4 foto 2-3, 7.**)

Camera da letto 1: accedendo al disimpegno dalla zona giorno, sulla destra è ubicata una prima camera da letto. Trattasi di un locale di media metratura, che tramite una porta finestra permette di accedere ad un piccolo balcone che affaccia a nord est, sul lato opposto a via Alberto Moravia. Questo locale ha una forma rettangolare (**§ Allegato 4 foto 4.**)

Camera da letto 2: sulla sinistra del disimpegno, si accede ad un locale di media metratura adibita a camera da letto matrimoniale, che tramite una ampia finestra affaccia su Via Alberto Moravia. Questo locale ha una forma rettangolare (**§ Allegato 4 foto 7.**)

Bagno: frontalmente alla porta di accesso al disimpegno è invece posizionato il bagno. Un locale rettangolare di circa 6 mq, dotato dei servizi igienici essenziali quali wc, bidet, lavabo e vasca. Questo locale affaccia tramite una piccola finestra a Nord ovest, verso un'area di passaggio fra due lotti (**§ Allegato 4 foto 5.**)

Tutti i locali hanno la stessa altezza utile di 2,70 m circa.

L'intero immobile è dotato nel complesso di finiture di tipo economico ma in ottimo stato; la tinteggiatura dei soffitti è di colore bianco con cornici perimetrali, mentre alle pareti si alternano pitturazioni di diverso colore, alternando il bianco a tonalità di beige. Sulle pareti del bagno e della zona cottura è presente un rivestimento verticali in piastrelle fino a circa 2,20 m. Il pavimento di tutto l'appartamento è realizzato con piastrelle in gres di forma rettangolare di colore chiaro e battiscopa in tinta.

La porta di accesso alla unità immobiliare è del tipo semplice in legno massello con sistema di chiusura rinforzato e le porte interne sono in legno tamburato in tinta chiara. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro. La schermatura solare è realizzata con tapparelle in pvc.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, e impianto termico a gas metano, che ha come generatore una caldaia di marca Chaffoteaux modello Urbia 25 di potenza nominale di circa 24,2 kW adibita alla produzione combinata di acqua calda per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia è del tipo murale da incasso, a camera stagna e accensione elettronica, ubicata in un piccolo vano tecnico dedicato posto sul balcone ubicato a Sud ovest. L'impianto termico è dotato di libretto e in regola con i controlli manutentivi e di efficienza energetica.

Anche la cucina è allacciata alla rete gas naturale.



Figura 14 – La caldaia in vano tecnico sul balcone

I terminali di riscaldamento sono radiatori in acciaio, posizionati sulle pareti perimetrali, e gestiti da un cronotermostato a parete per la regolazione dell'impianto termico.

L'immobile è dotato anche di impianto di condizionamento composta da n.2 monosplit (1 u.e + 1 u.i).

Lo **stato di conservazione** dell'immobile può considerarsi buono, senza particolari difetti visivi.

2) APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Occupante: [REDACTED]

Identificato catastalmente: Foglio 39 Particella 3357 Sub.11

L'appartamento consta complessivamente di 4 ambienti principali, oltre servizi:

Sala pranzo/salotto: questo locale si presenta all'ingresso dell'appartamento. Trattasi di un ampio locale a giorno (circa 30 mq utili), con forma pressoché regolare con lati a quadro, con un doppio affaccio a sud ovest, una finestra e una porta finestra dalla quale si accede ad un ampio balcone, che affaccia sul portone di ingresso e quindi su via Alberto Moravia. Da questo ambiente si ha accesso alla zona notte attraverso un disimpegno, e alla cucina (**§ Allegato 4 foto 1-4**).

Cucina: la cucina è un locale di dimensioni medio/piccole di forma quadra, con accesso diretto ad un piccolo locale ripostiglio; inoltre ha affaccio tramite un ampia finestra su via A. Moravia (**§ Allegato 4 foto 5**).

Camera da letto 1: accedendo al disimpegno dalla zona giorno, sulla destra è ubicata una prima camera da letto. Trattasi di un locale di media metratura, che tramite una porta finestra permette di accedere ad un piccolo balcone che affaccia a nord est, sul lato opposto a via Alberto Moravia. Questo locale ha una forma regolare, con una zona d'ingresso dedicata. La camera da letto 1 è dotata di un bagno proprio (**§ Allegato 4 foto 8**).

Bagno 1: locale con accesso dalla camera da letto 1, di forma rettangolare di circa 4 mq, dotato dei servizi igienici essenziali quali wc, bidet, lavabo e doccia. Tale ambiente è cieco, dotato di sistema di estrazione dell'aria (**§ Allegato 4 foto 6**).

Camera da letto 2: sulla sinistra del disimpegno, si accede ad un locale di media metratura adibita a camera da letto, che tramite una ampia finestra affaccia verso Nord Est. Questo locale ha una forma pressocchè rettangolare (**§ Allegato 4 foto 9**).

Bagno 2: frontalmente alla porta di accesso al disimpegno è invece posizionato il bagno. Un locale rettangolare di circa 6 mq, dotato dei servizi igienici essenziali quali wc, bidet, lavabo e vasca. Questo locale affaccia tramite una piccola finestra a Nord Est (**§ Allegato 4 foto 7**).

Tutti i locali hanno la stessa altezza utile di 2,70 m circa.

L'intero immobile è dotato nel complesso di finiture di tipo economico ma in ottimo stato; la tinteggiatura dei soffitti è di colore bianco con cornici perimetrali, mentre alle pareti si alternano pitturazioni di diverso tipo, sempre prevalentemente di colore bianco. Sulle pareti dei bagni e della cucina è presente un rivestimento verticali in piastrelle fino a circa 2,40 m. Il pavimento di tutto l'appartamento è realizzato con piastrelle in gres di forma rettangolare di colore chiaro e battiscopa in tinta, tranne in locale bagno 2, che ha un pavimento dello stesso tipo ma di colore scuro.

La porta di accesso alla unità immobiliare è del tipo semplice in legno massello con sistema di chiusura rinforzato e le porte interne sono in legno tamburato in tinta chiara. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro. La schermatura solare è realizzata con tapparelle in pvc.



L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, e impianto termico a gas metano, che ha come generatore una caldaia di marca Chaffoteaux modello Alixia 24FF di potenza nominale di circa 25,6 kW adibita alla produzione combinata di acqua calda per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia è del tipo murale da incasso, a camera stagna e accensione elettronica, ubicata in un piccolo vano tecnico dedicato posto sul balcone ubicato a Sud ovest. L'impianto termico è dotato di libretto e in regola con i controlli manutentivi e di efficienza energetica.

Figura 15 – Il vano tecnico sul balcone

Anche la cucina è allacciata alla rete gas naturale.

I terminali di riscaldamento sono radiatori in acciaio, posizionati sulle pareti perimetrali, e gestiti da un cronotermostato a parete per la regolazione dell'impianto termico.

L'immobile è dotato anche di impianto di condizionamento composta da n.2 monosplit (1 u.e + 1 u.i).

Lo **stato di conservazione** dell'immobile può considerarsi buono, senza particolari difetti visivi.

3) APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Occupante: [REDACTED]

Identificato catastalmente: Foglio 39 Particella 3357 Sub.12

L'appartamento consta complessivamente di 4 ambienti principali, oltre servizi:

Sala pranzo con angolo cottura: questo locale si presenta all'ingresso dell'appartamento. Trattasi di un ampio locale a giorno (circa 32 mq utili), con forma pressoché regolare con lati a quadro, con un affaccio a sud ovest tramite una porta finestra dalla quale si accede ad un ampio balcone, che affaccia sul portone di ingresso e quindi su via Alberto Moravia. L'angolo cottura ha una piccola finestra di affaccio sul balcone suddetto ed inoltre ha un piccolo ripostiglio. Da questo ambiente si ha accesso alla zona notte. (**§ Allegato 4 foto 1-4**).

Camera da letto 1: a destra rispetto alla porta di ingresso, con affaccio sulla sala a giorno, è presente un piccolo locale adibito a camera da letto. Trattasi di un locale di piccola metratura e forma quadrata, che tramite una ampia finestra permette affaccia a nord est, sul lato opposto a via Alberto Moravia (**§ Allegato 4 foto 5**).

Bagno 1: prima di accedere al disimpegno, con accesso diretto dalla zona giorno è presente un bagno. Un locale rettangolare di circa 6 mq, dotato dei servizi igienici essenziali quali wc, bidet, lavabo e doccia. Questo locale affaccia tramite una piccola finestra a Nord est.

Camera da letto 2: accedendo al disimpegno dalla zona giorno, sulla destra è ubicata una camera da letto. Trattasi di un locale di media metratura, che tramite una porta finestra permette di accedere ad un piccolo balcone che affaccia a nord est, sul lato opposto a via Alberto Moravia. Questo locale ha una forma pressoché rettangolare (**§ Allegato 4 foto 8**).

Camera da letto 3: sulla sinistra del disimpegno, si accede ad un altro locale di media metratura adibita a camera da letto, che tramite una ampia finestra affaccia su Via Alberto Moravia. Questo locale ha una forma pressoché rettangolare (**§ Allegato 4 foto 6**).

Bagno 2: frontalmente alla porta di accesso al disimpegno è invece posizionato un altro locale bagno. Un locale rettangolare di circa 6 mq, dotato dei servizi igienici essenziali quali wc, bidet, lavabo e vasca. Questo locale affaccia tramite una piccola finestra a Nord ovest, verso un'area di passaggio fra due lotti (**§ Allegato 4 foto 7**).

Tutti i locali hanno la stessa altezza utile di 2,70 m circa.

L'intero immobile è dotato nel complesso di finiture di tipo economico ma in ottimo stato; la tinteggiatura dei soffitti è di colore bianco con cornici perimetrali, mentre alle pareti si alternano pitturazioni di diverso tipo, sempre prevalentemente di colore bianco. Sulle pareti dei bagni e della cucina è presente un rivestimento verticali in piastrelle fino a circa 2,40 m. Il pavimento di tutto l'appartamento è realizzato con piastrelle in gres di forma rettangolare di colore chiaro e battiscopa in tinta.

La porta di accesso alla unità immobiliare è del tipo semplice in legno massello con sistema di chiusura rinforzato e le porte interne sono in legno tamburato in tinta chiara. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro. La schermatura solare è realizzata con tapparelle in pvc.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, e impianto termico a gas metano, che ha come generatore una caldaia di marca Chaffoteaux modello Urbia 25FF di potenza nominale di circa 25,6 kW adibita alla produzione combinata di acqua calda per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia è del tipo murale da incasso, a camera stagna e accensione elettronica, ubicata in un piccolo vano tecnico dedicato posto sul balcone ubicato a Sud ovest. L'impianto termico è dotato di libretto e in regola con i controlli manutentivi e di efficienza energetica.



Figura 16 – Caldaia in vano tecnico sul balcone

Anche la cucina è allacciata alla rete gas naturale.

I terminali di riscaldamento sono radiatori in acciaio, posizionati sulle pareti perimetrali, e gestiti da un cronotermostato a parete per la regolazione dell'impianto termico.

L'immobile è dotato anche di impianto di condizionamento composta da n.2 monosplit (1 u.e + 1 u.i).

Lo **stato di conservazione** dell'immobile può considerarsi buono, senza particolari difetti visivi.

PLANIMETRIE DEI LUOGHI

Dal sopralluogo e dai rilievi metrici effettuati risulta che la attuale planimetria degli immobili corrisponde a quanto riportato sul progetto in variante approvato e sulla attuale planimetria catastale, pertanto **non vi sono difformità** tra l'esistente e quanto previsto a progetto e sui documenti autorizzativi relativi agli immobili oggetto di esame.

Per quanto riguarda le planimetrie degli immobili, si rimanda pertanto alle planimetrie catastali riportate nell'Allegato 1.

4. STIMA DEI BENI

4.1 CONDIZIONI DI VENDITA PREVISTE DALLA CONVENZIONE URBANISTICA

Il lotto A18 è stato realizzato come Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata con il Comune di Manfredonia e pertanto relativamente alla possibilità di vendita degli immobili oggetto di pignoramento occorre partire da quanto riportato nella detta Convenzione Urbanistica nella parte sesta "Convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n.865 ed ex artt 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni".

Dal suddetto documento vengono stabiliti importanti informazioni inerenti le condizioni di vendita degli immobili oggetto di pignoramento:

- gli appartamenti, oggetto di pignoramento, possono essere assegnati esclusivamente ai soci della Cooperativa edilizia, che abbiano i requisiti previsti dalle leggi vigenti per essere assegnatari di alloggi di edilizia agevolata [art.28];
- come da modifica dell'art. 29 (con atto di Filippo Rizzo Corallo del 4/06/2014) della convenzione urbanistica è possibile stipulare gli atti di assegnazione stante il rilascio di ultimazione lavori del 18/10/2017, anche senza il certificato di abitabilità dei locali di casa oggetto di assegnazione;
- gli alloggi dovranno essere occupati direttamente dagli assegnatari, che nei primi 5 anni dalla data di stipula dell'atto finale di assegnazione, potranno venderli o locarli solamente a persone aventi i requisiti per essere assegnatari di alloggi di edilizia agevolata, previa autorizzazione del Comune di Manfredonia che rilascerà dopo aver accertato che sussistono gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Dopo tale termine potranno essere alienati o locati, giusta quanto disposto dalle leggi 17 febbraio 1992 n.179 e 28 gennaio 1994 n.85 e successive modifiche e integrazioni [art.29];
- per un periodo di venti anni, a decorrere dal rilascio del permesso di costruire, in conformità a quanto disposto dall'art.18 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e dall'art.37 della legge Regione Puglia n.6/79, il prezzo di cessione degli alloggi sarà determinato come riportato nell'[art.30] della detta Convenzione.

4.2 MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE

Per la determinazione del valore del prezzo iniziale di cessione P_i , da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita, è determinato calcolando:

1. **Prezzo massimo di costo per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata P_c :** tale valore ai sensi dell'art. 9 del Decreto 5 agosto 1994 del Ministero dei Lavori pubblici deve essere aggiornato sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale. Al momento della stipula della convenzione il prezzo massimo di costo fissato era **954,00 €/mq**, come da deliberazione della Giunta regionale n. 814 del 5/06/2003 e riportato nel

bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 68 del 25/06/2003. A tale prezzo va applicata una percentuale di deprezzamento per ogni anno trascorso dalla data di ultimazione lavori.

2. **Superficie computabile S_c :** ai sensi art. 6 della Legge Regionale della Puglia n. 766 del 23/03/2010 e pubblicato su Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 64 del 12/04/2010, le superficie computabili ai fini del calcolo del prezzo massimo di cessione, ovvero la superficie complessiva (S_c), si intende la somma della superficie utile abitabile (S_{ua}) calcolata al 100% e la superficie delle pertinenze e delle aree scoperte ridotte calcolate al 40%.

$$P_i = P_c \times S_c$$

$$S_c = S_{ua} + 40\% (S_{nr} + S_p)$$

Ai fini della determinazione delle superfici e del calcolo della superficie complessiva da utilizzarsi per la verifica della congruità dei costi degli interventi di edilizia residenziale a totale o a parziale contributo dello Stato, valgono le seguenti definizioni, già contenute nel D.M. dei LL.PP. 5 agosto 1994 :

- a) Superficie utile abitabile (S_{ua}): si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri di pilastri, di cavedi e di impianti.
- b) Superficie non residenziale (S_{nr}): si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio, quali logge, balconi, terrazzi, cantinole o soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo, quali androne di ingresso, proiezioni orizzontali del vano scala (computata una volta sola) e del vano ascensore, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, cabine di distribuzione elettrica, cabine di pompaggio acqua, locali condominiali ed altri locali a servizio della residenza, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.
- c) Superficie parcheggi (S_p): si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie, ai sensi dell' art. 2 della legge n. 122/89, è stabilita nel limite minimo di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione da realizzare.

4.3 RIVALUTAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI COSTO (P_c)

VARIAZIONE DELL'INDICE ISTAT

Il prezzo massimo di costo per la costruzione fissato nella stipula del 2006 deve essere ricalcolato sulla base delle variazioni percentuali degli indici ISTAT intervenuti dopo il 2006 e fino all'ultimo dato disponibile:

- Indice ISTAT 1 (Novembre 2006) = 85,90 con base 2015 = 100
- Indice ISTAT 2 (Agosto 2020) = 103,10 con base 2015 = 100

NOVEMBRE 2006	85,9
GIUGNO 2007	88,5
GIUGNO 2008	93,6
GIUGNO 2009	92,6
GIUGNO 2010	94,4
GIUGNO 2011	97,1
GIUGNO 2012	99,2
GIUGNO 2013	99,7
GIUGNO 2014	99,3
GIUGNO 2015	99,6
GIUGNO 2016	100,3
GIUGNO 2017	100,8
GIUGNO 2018	101,7
GIUGNO 2019	102,6
GIUGNO 2020	102,9
AGOSTO 2020	103,1

Variazione % indice ISTAT 17,20%

$$P_c = €/mq \ 954,00 + 17,20\% = 1.118,08 \ €/mq$$

DEPREZZAMENTO A DECORRERE DALLA DATA DI FINE LAVORI (18/10/2017)

Svalutazione derivante dall'invecchiamento dell'immobile:

da 0 a 10 anni = 0,5% annuo;

dal 11 anno = 1,0% annuo.

Essendo trascorsi quasi 3 anni completi dall'ultimazione dei lavori la svalutazione per l'invecchiamento è pari all' 0,5% annuo.

$$1^{\circ} \text{ anno } €/mq \ 1.118,08 \times (1 - 0,005) = 1.112,49 \ €/mq$$

$$2^{\circ} \text{ anno } €/mq \ 1.112,49 \times (1 - 0,005) = 1.106,93 \ €/mq$$

$$3^{\circ} \text{ anno } €/mq \ 1.106,93 \times (1 - 0,005) = \mathbf{1.101,39 \ €/mq}$$

$$\mathbf{P_c = 1.101,39 \ €/mq}$$

4.4 SUPERFICIE COMPUTABILE (Sc)

1) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Occupante: [REDACTED]

Identificato catastalmente: Foglio 39 Particella 3357 Sub.10

Tipologia di superficie	Millesimi di proprietà (§ Allegato 11)	[mq]
Sua		89,13
Snr		23,80
1. di pertinenza dell'alloggio (balconi)		19,8
2. di pertinenza dell'organismo abitativo (Calcolate sulla base dei millesimi di proprietà)		4
<i>Portone ingresso, vano scale e vano ascensore</i>	<i>99,2</i>	
<i>Locale autoclave</i>	<i>128,45</i>	
Sp	-	-
40%(Snr + Sp)		9,52
Sc		98,65

2) APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Occupante: [REDACTED]

Identificato catastalmente: Foglio 39 Particella 3357 Sub.11

Tipologia di superficie	Millesimi di proprietà (§ Allegato 11)	[mq]
Sua		89,50
Snr		24,30
1. di pertinenza dell'alloggio (balconi)		19,8
2. di pertinenza dell'organismo abitativo (Calcolate sulla base dei millesimi di proprietà)		4,5
<i>Portone ingresso, vano scale e vano ascensore</i>	<i>126,9</i>	
<i>Locale autoclave</i>	<i>125,89</i>	
Sp	-	-
40%(Snr + Sp)		9,72
Sc		99,22

3) APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Occupante: [REDACTED]

Identificato catastalmente: Foglio 39 Particella 3357 Sub.12

Tipologia di superficie	Millesimi di proprietà (§ Allegato 11)	[mq]
<u>Sua</u>		<u>89,04</u>
Snr		25,10
1. di pertinenza dell'alloggio (balconi)		20,10
2. di pertinenza dell'organismo abitativo (Calcolate sulla base dei millesimi di proprietà)		5
<i>Portone ingresso, vano scale e vano ascensore</i>	139,77	
<i>Locale autoclave</i>	138,66	
Sp	-	-
40%(Snr + Sp)		10,04
Sc		99,08

4.5 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE PER COMPRAVENDITE

1) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Occupante: [REDACTED]

Identificato catastalmente: Foglio 39 Particella 3357 Sub.10

$$Pc = 1.101,39 \text{ €/mq}$$

$$Sc = 98,65 \text{ mq}$$

$$\underline{\text{Pi}} = \text{€ } 108.652,12 \text{ con arrotondamento del prezzo a } \text{€ } 108.652,00$$

2) APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Occupante: [REDACTED]

Identificato catastalmente: Foglio 39 Particella 3357 Sub.11

$$Pc = 1.101,39 \text{ €/mq}$$

$$Sc = 99,22 \text{ mq}$$

$$\underline{\text{Pi}} = \text{€ } 109.279,92 \text{ con arrotondamento del prezzo a } \text{€ } 109.280,00$$

3) APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Occupante: [REDACTED]

Identificato catastalmente: Foglio 39 Particella 3357 Sub.12

Pc = 1.101,39 €/mq

Sc = 99,08 mq

Pi = € 109.125,72 con arrotondamento del prezzo a € 109.126,00

4.6 IL MERCATO IMMOBILIARE NEL COMPARTO CA5

Stabiliti quelli che sono i prezzi di cessione previsti dalla Convenzione Urbanistica per il Comparto CA5, si ritiene opportuno mostrare i prezzi di vendita previsti da alcune agenzie immobiliari del territorio per appartamenti ubicati nel suddetto comparto con caratteristiche simili agli immobili in esame.

	TIPOLOGIA/ INDIRIZZO	ANNO DI COSTRUZIONE	SUPERFICIE netta [MQ]	Piano appartamento	Piani dell'edificio	PERTINENZE	BOX AUTO	PREZZO PROPOSTO DI VENDITA
1	Appartamento/ Via Elsa Morante CA5	2017	110	1°	3	balconi	incluso (24 mq)	€ 198.000
2	Appartamento/ Via Tomasi di Lampedusa CA5	2017	110	1°	2	balconi	incluso (24 mq)	€ 220.000
3	Appartamento/ Via Primo Levi CA5	2019	120	2°	3	balconi	incluso (28 mq)	€ 230.000
4	Appartamento/ Via Primo Levi CA5	2019	140	T	3	balconi+ giardino	Incluso (28 mq)	€ 260.000
5	Appartamento/ CA5	2019	95	1°	3	balconi	incluso (27 mq)	€ 190.000

Escludendo dal prezzo di vendita il locale box, pertinenza non prevista per gli immobili in esame, si ritiene che il prezzo medio proposto in vendita dalle agenzie immobiliari nel comparto CA5, per la stessa tipologia di immobile, è di circa **1.600 €/mq**.

Essendo un nuovo comparto residenziale in costruzione, con la maggior parte degli edifici esistenti ultimati dopo il 2015, i prezzi di vendita sono superiori anche ai massimi valori previsti dalla banca dati OMI per la zona omogenea D1, fascia Periferica, che comunque comprende per la maggior parte edifici più vecchi ubicati nelle zone periferiche della città.

La ricerca sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è stata eseguita con interrogazione del sito tramite il servizio di navigazione territoriale "GEOPOI", di cui si allegano i risultati(**§ Allegato 6**).

4.bis SUPERFICI E COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE IN FORMA TABELLARE

Immobile ad uso residenziale F.39 P.3357 Sub.10		
SUPERFICIE COPERTA	109,00 mq	
PRESENZA DI PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	DI ORNAMENTO: BALCONI	DI SERVIZIO: -
SUPERFICIE DELLE PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	20 mq	-
COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	30% fino a 25 mq 10% quota eccedente	-
SUPERFICIE PERTINENZE OMOGENIZZATA	6,00 mq	
SUPERFICIE COMMERCIALE	115 mq	
SUPERFICIE UTILE ABITABILE	89,13 mq	
40% SUPERFICIE PERTINENZE	9,52 mq	
SUPERFICIE COMPLESSIVA	98,65 mq	Come previsto dalla Convenzione Urbanistica
 Immobile ad uso residenziale F.39 P.3357 Sub.11		
SUPERFICIE COPERTA	106,00 mq	
PRESENZA DI PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	DI ORNAMENTO: BALCONI	DI SERVIZIO: -
SUPERFICIE DELLE PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	20 mq	-
COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	30% fino a 25 mq 10% quota eccedente	-
SUPERFICIE PERTINENZE OMOGENIZZATA	6,00 mq	
SUPERFICIE COMMERCIALE	112 mq	



SUPERFICIE UTILE ABITABILE	89,50 mq
40% SUPERFICIE PERTINENZE	9,72 mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA	99,22 mq
	Come previsto dalla Convenzione Urbanistica

Immobile ad uso residenziale	F.39 P.3357 Sub.12
SUPERFICIE COPERTA	109,00 mq
PRESENZA DI PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	DI ORNAMENTO: BALCONI
SUPERFICIE DELLE PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	20 mq
COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	30% fino a 25 mq 10% quota eccedente
SUPERFICIE PERTINENZE OMOGENIZZATA	6,00 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	115 mq

SUPERFICIE UTILE ABITABILE	89,04 mq
40% SUPERFICIE PERTINENZE	10,04 mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA	99,08 mq
	Come previsto dalla Convenzione Urbanistica

5. VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

I beni oggetto di esecuzione sono tre immobili adibiti ad appartamento ubicati nello stesso edificio e condominio, ma su due piani diversi. Entrambi gli immobili sono piena proprietà (1/1) della Cooperativa Edilgargano S.c.p.a., e pertanto non necessitano di alcuna separazione in natura per la vendita, inoltre essendo n.3 immobili indipendenti tra loro e non vincolati l'uno con l'altro, questi possono essere venduti come lotti separati.

6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

I lotti da porre in vendita sono:

LOTTO N.1 – Via A. Moravia n.8, piano primo

Dati catastali	F.39 P.3357 Sub.10
Ubicazione immobile ad uso residenziale	Via A. Moravia n.8, primo piano
Pertinenza	di ornamento: balconi
Superficie commerciale	115 mq
Superficie complessiva (come da Convenzione Urbanistica)	99 mq
Confini	L'appartamento affaccia a Sud-Ovest verso Via A. Moravia, a Nord-Ovest verso l'esterno, attraversamento fra due lotti, a Nord-Est verso un'area libera non edificata. A Sud-Est confina in parte con un'altra unità immobiliare e in parte con il vano scale.
Prezzo di cessione per compravendita come da Convenzione Urbanistica	€ 108.652,00

LOTTO N.2 – Via A. Moravia n.8, piano secondo

Dati catastali	F.39 P.3357 Sub.11
Ubicazione immobile ad uso residenziale	Via A. Moravia n.8, secondo piano
Pertinenza	di ornamento: balconi
Superficie commerciale	112 mq
Superficie complessiva (come da Convenzione Urbanistica)	99,22 mq

Confini	L'appartamento affaccia a Sud-Ovest verso Via A. Moravia, e a Nord-Est verso un'area libera non edificata. L'appartamento confina a Nord-Ovest in parte con un'altra unità immobiliare e in parte con il vano scale, a Sud-Est con un'altra unità immobiliare facente parte del blocco servizi adiacente.
Prezzo di cessione per compravendita come da Convenzione Urbanistica	€ 109.280,00

LOTTO N.3 – Via A. Moravia n.8, piano secondo

Dati catastali	F.39 P.3357 Sub.12
Ubicazione immobile ad uso residenziale	Via A. Moravia n.8, secondo piano
Pertinenza	di ornamento: balconi
Superficie commerciale	115 mq
Superficie complessiva (come da Convenzione Urbanistica)	99,08 mq
Confini	L'appartamento affaccia a Sud-Ovest verso Via A. Moravia, a Nord-Ovest verso l'esterno, attraversamento fra due lotti, a Nord-Est verso un'area libera non edificata. A Sud-Est confina in parte con un'altra unità immobiliare e in parte con il vano scale.
Prezzo di cessione per compravendita come da Convenzione Urbanistica	€ 109.126,00

7. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono in piena proprietà [REDACTED] che con verbale del Consiglio di Amministrazione del [REDACTED] assegnava gli immobili agli attuali occupanti, [REDACTED], e sottoscriveva per ciascuno di essi la messa in possesso del bene. Al momento del sopralluogo il CTU accertava la seguente condizione:

- appartamento al piano primo sub.10 del foglio 39 e particella 3357 era in possesso e pertanto occupato [REDACTED]

- appartamento al piano secondo sub.11 del foglio 39 e particella 3357 era in possesso e pertanto occupato da [REDACTED]
 - appartamento al piano secondo sub.12 del foglio 39 e particella 3357 era in possesso e pertanto occupato da [REDACTED]
- [REDACTED]

8. – 9. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI FORMALITA'

E' stato contattato telefonicamente e tramite pec, l'attuale amministratore condominiale del Condominio di Via A. Moravia n.8 [REDACTED] il quale a seguito della richiesta del CTU sulle eventuali spese insolute pendenti sugli immobili oggetto di esecuzione (**§ Allegato 5**), ha dichiarato che le spese condominiali (calcolate in modo forfettario per mancanza di tabelle millesimali) risultano ad oggi regolarmente pagate dagli occupanti.

10. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

In seguito ad accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Manfredonia è stato possibile individuare gli atti amministrativi che hanno autorizzato la realizzazione dell'edificio comprendente gli immobili oggetto di accertamento, comprendendo così la regolarità dei luoghi esaminati.

L'edificio a cui appartengono gli immobili oggetto di pignoramento fa parte del Lotto A18 del Comparto CA5 approvato con piano generale di lottizzazione con la delibera di Consiglio Comunale n.122 del 06/12/2004 e successive varianti con delibere di C.C. N.96 del 17/10/2005 E N.48 del 14/07/2006.

Alla base delle opere programmate nell'ambito del suddetto piano di lottizzazione c'è la Convenzione Urbanistica del 20/11/2006 (Rep. N.35.399) trascritto a Foggia il 11.12.2006 dai nn. 19377/28474 ai nn. 19387/28484 e successivi atti modificativi e integrativi del 26.03.2010 trascritto a Foggia il 13 aprile 2010 ai nn. 5536/8072 e ai nn.5537/8073, e ritrascritto a Foggia l'11.08.2010 ai nn. 12199/18019.

L'edificio interessato è stato realizzato come edificio residenziale convenzionato e agevolato ai sensi della L.865/71 art.51 per la costruzione di alloggi a carattere economico.

Si elencano di seguito le pratiche/autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili oggetto di stima:

- data 01/10/2008: viene rilasciato il Permesso di Costruire n.347 prot. 2552/2007 [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato per residenza e servizi nel Comparto CA5, lotto A18;
- data 06/03/2014: in variante al permesso di costruire suddetto viene rilasciato il Permesso di Costruire n.38 prot.41074/2013 per l'esecuzione dei lavori consistenti in ampliamento piano interrato, ampliamento palazzina servizi, con realizzazione di solaio di copertura a falda e diversa distribuzione degli spazi.
- data 15/03/2016 e 15/04/2016 vengono consegnate due segnalazioni certificate di inizio attività con protocolli rispettivamente n.9523 e n.13472;
- data 18/05/2010: viene rilasciato il certificato di collaudo statico a firma [REDACTED] per le opere realizzate fino a quella data (prot. 81823 del 15/09/2010 presso gli uffici della Regione Puglia);
- data 10/11/2016: viene rilasciato un ulteriore collaudo statico a firma [REDACTED] (prot. 72745 del 11/11/2016 presso gli uffici della Regione Puglia);
- data 18/10/2017: viene rilasciato dal Comune di Manfredonia [REDACTED] il Certificato di ultimazione lavori, prot. 37186/17, per i lavori eseguiti sul lotto A18 del Comparto CA5 – Edilizia Residenziale Pubblica.

Non è stato rinvenuto presso gli uffici comunali il certificato di Agibilità relativo all'edificio, il quale non risulta ancora rilasciato. Proprio per questa motivazione è stata fatta la modifica dell'art. 29 (con atto di Filippo Rizzo Corallo del 4/06/2014) della convenzione urbanistica, per permettere di stipulare gli atti di assegnazione stante il rilascio di ultimazione lavori del 18/10/2017.

Ad oggi gli immobili corrispondono alle piante di progetto approvate con la variante del 2014 e alla pianta catastale, e non vi sono difformità di sorta.

11. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili sono già dotati di Attestato di Prestazione Energetica, a firma dell'Ing. Luigi Di Biase ed emessi nel 2016, con scadenza fino al 26 dicembre 2026. Gli attestati sono stati consegnati al CTU, che li allega alla presente perizia (**§ Allegato 8**) .

Tutti e tre gli immobili risultano essere in classe energetica C.

12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-quater DELLA LEGGE 18/12/2008 n.199

Per gli immobili non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008 n.199.

CONFORMITA' TRA IL RILIEVO DEI LUOGHI E QUANTO RIPORTATO SU PLANIMETRIE CATASTALI E DI PROGETTO

Fermo restando le corrette ubicazioni e superfici complessive degli immobili in esame, si è constatato in fase di sopralluogo che anche la suddivisione degli spazi attuale degli immobili corrispondono sia alla pianta di progetto in variante del 2014 (P.d.C. in variante n.38/2014) sia alla pianta catastale attualmente depositata presso gli uffici del catasto.

Pertanto per tutti e tre gli immobili oggetto di perizia **non vi sono difformità** rilevate in fase di sopralluogo e di esame del progetto approvato.

SCHEDA RIEPILOGATIVA

LOTTO 1 – Via Alberto Moravia n.8, piano primo	
DESTINAZIONE D'USO	ABITAZIONE IN EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA
CITTA'	MANFREDONIA (FG)
INDIRIZZO	VIA ALBERTO MORAVIA N.8
PIANO	PIANO PRIMO
DATI CATASTALI	F.39 - P.3357- SUB.10 CAT. A/3 – 5 VANI
CONFINI	L'appartamento affaccia a Sud-Ovest verso Via A. Moravia, a Nord-Ovest verso l'esterno, attraversamento fra due lotti, a Nord-Est verso un'area libera non edificata. A Sud-Est confina in parte con un'altra unità immobiliare e in parte con il vano scale.
SUPERFICIE COMMERCIALE	115 mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA PER IL CALCOLO DEL PREZZO DI CESSIONE SECONDO CONVENZIONE URBANISTICA	99 mq
PROPRIETA'	[REDACTED]
ANNO DI COSTRUZIONE	2017 (anno della fine lavori)
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>1. ipoteca volontaria n. [REDACTED] - a favore della BANCA CARIME - [REDACTED] gravante sugli stessi immobili e su altre unità immobiliari del lotto A18, il cui debitore [REDACTED]</p> <p>2. annotazione a margine della sopra riportata ipoteca per riduzione della somma [REDACTED] a rogito del Notaio Michele Augelli, iscrizione del [REDACTED]</p> <p>3. atto di pignoramento a favore di [REDACTED] del 21/05/2018 contro [REDACTED]</p>
STATO DI OCCUPAZIONE	Occupato dall'assegnatario
REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA	<u>PERMESSO DI COSTRUIRE</u> n.347 prot. 2552/2007 del 01/10/2008 <u>PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE</u> n.38 prot.41074/2013 del 06/03/2014 <u>CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE LAVORI</u> prot. 37186/17 del 18/10/2017
CONFORMITA' CATASTALE	si
PREZZO DI CESSIONE	€ 108.652,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 108.652,00

SOMMARIA DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato al PRIMO piano di un edificio con struttura in calcestruzzo armato ultimato nel 2017, composto da p. seminterrato con locali box e n.4 piani fuori terra adibiti ad abitazioni, e copertura a terrazzo praticabile. Attualmente l'appartamento è di proprietà [REDACTED] nella quota 1/1. L'immobile è sito in Via Alberto Moravia n.8 a Manfredonia. L'edificio è ubicato nel Comparto CA5, e realizzato come edificio residenziale convenzionato e agevolato ai sensi della L.865/71 art.51 per la costruzione di alloggi a carattere economico. L'immobile è attualmente occupato dal proprio assegnatario. Tutti i locali hanno un'altezza utile di 2,70 m. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

LOTTO 2 – Via Alberto Moravia n.8, piano secondo

DESTINAZIONE D'USO	ABITAZIONE IN EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA
CITTA'	MANFREDONIA (FG)
INDIRIZZO	VIA ALBERTO MORAVIA N.8
PIANO	PIANO SECONDO
DATI CATASTALI	F.39 - P.3357- SUB.11 CAT. A/3 – 5 VANI
CONFINI	L'appartamento affaccia a Sud-Ovest verso Via A. Moravia, e a Nord-Est verso un'area libera non edificata. L'appartamento confina a Nord-Ovest in parte con un'altra unità immobiliare e in parte con il vano scale, a Sud-Est con un'altra unità immobiliare facente parte del blocco servizi adiacente.
SUPERFICIE COMMERCIALE	112 mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA PER IL CALCOLO DEL PREZZO DI CESSIONE SECONDO CONVENZIONE URBANISTICA	99 mq
PROPRIETA'	[REDACTED]
ANNO DI COSTRUZIONE	2017 (anno della fine lavori)
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>1. ipoteca volontaria n. [REDACTED] a favore della BANCA CARIME - [REDACTED] gravante sugli stessi immobili e su altre unità immobiliari del lotto A18, il cui debitore [REDACTED]</p> <p>2. annotazione a margine della sopra riportata ipoteca per riduzione della somma da [REDACTED] a rogito del Notaio Michele Augelli, iscrizione del [REDACTED], 2015 (cp. p. 12);</p> <p>3. atto di pignoramento a favore di [REDACTED] del 21/05/2018 contro [REDACTED]</p>
STATO DI OCCUPAZIONE	Occupato dall'assegnatario
REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA	<u>PERMESSO DI COSTRUIRE</u> n.347 prot. 2552/2007 del 01/10/2008 <u>PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE</u> n.38 prot.41074/2013 del 06/03/2014 <u>CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE LAVORI</u> prot. 37186/17 del 18/10/2017
CONFORMITA' CATASTALE	si
PREZZO DI CESSIONE	€ 109.280,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 109.280,00

SOMMARIA DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato al SECONDO piano di un edificio con struttura in calcestruzzo armato ultimato nel 2017, composto da p. seminterrato con locali box e n.4 piani fuori terra adibiti ad abitazioni, e copertura a terrazzo praticabile. Attualmente l'appartamento è di proprietà della [REDACTED] nella quota 1/1. L'immobile è sito in Via Alberto Moravia n.8 a Manfredonia. L'edificio è ubicato nel Comparto CA5, e realizzato come edificio residenziale convenzionato e agevolato ai sensi della L.865/71 art.51 per la costruzione di alloggi a carattere economico. L'immobile è attualmente occupato dal proprio assegnatario. Tutti i locali hanno un'altezza utile di 2,70 m. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

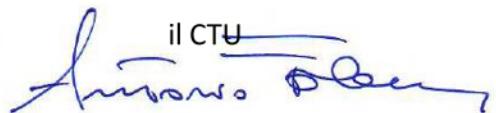
LOTTO 3 – Via Alberto Moravia n.8, piano secondo

DESTINAZIONE D'USO	ABITAZIONE IN EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA
CITTA'	MANFREDONIA (FG)
INDIRIZZO	VIA ALBERTO MORAVIA N.8
PIANO	PIANO SECONDO
DATI CATASTALI	F.39 - P.3357- SUB.12 CAT. A/3 – 5 VANI
CONFINI	L'appartamento affaccia a Sud-Ovest verso Via A. Moravia, a Nord-Ovest verso l'esterno, attraversamento fra due lotti, a Nord-Est verso un'area libera non edificata. A Sud-Est confina in parte con un'altra unità immobiliare e in parte con il vano scale.
SUPERFICIE COMMERCIALE	115 mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA PER IL CALCOLO DEL PREZZO DI CESSIONE SECONDO CONVENZIONE URBANISTICA	99 mq
PROPRIETA'	[REDACTED]
ANNO DI COSTRUZIONE	2017 (anno della fine lavori)
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<ol style="list-style-type: none"> ipoteca volontaria n. [REDACTED] a favore della BANCA CARIME – di [REDACTED] gravante sugli stessi immobili e su altre unità immobiliari del lotto A18, il cui debitore è [REDACTED] annotazione a margine della sopra riportata ipoteca per riduzione della somma da [REDACTED] a rogito del Notaio Michele Augelli, iscrizione del [REDACTED]; atto di pignoramento a favore di [REDACTED] del 21/05/2018 contro [REDACTED].
STATO DI OCCUPAZIONE	Occupato dall'assegnatario
REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA	<u>PERMESSO DI COSTRUIRE</u> n.347 prot. 2552/2007 del 01/10/2008 <u>PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE</u> n.38 prot.41074/2013 del 06/03/2014 <u>CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE LAVORI</u> prot. 37186/17 del 18/10/2017
CONFORMITA' CATASTALE	si
PREZZO DI CESSIONE	€ 109.126,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 109.126,00

SOMMARIA DESCRIZIONE

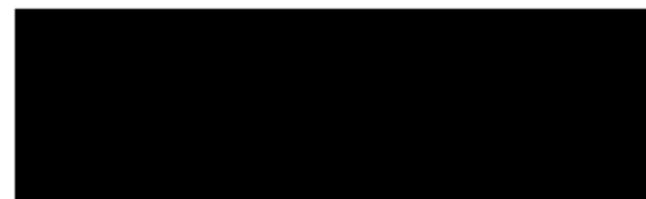
L'immobile è ubicato al SECONDO piano di un edificio con struttura in calcestruzzo armato ultimato nel 2017, composto da p. seminterrato con locali box e n.4 piani fuori terra adibiti ad abitazioni, e copertura a terrazzo praticabile. Attualmente l'appartamento è di proprietà della [REDACTED] della quota 1/1. L'immobile è sito in Via Alberto Moravia n.8 a Manfredonia. L'edificio è ubicato nel Comparto CA5, e realizzato come edificio residenziale convenzionato e agevolato ai sensi della L.865/71 art.51 per la costruzione di alloggi a carattere economico. L'immobile è attualmente occupato dal proprio assegnatario. Tutti i locali hanno un'altezza utile di 2,70 m. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Manfredonia, 19/11/2020

 il CTU

TRIBUNALE DI FOGGIA
III Sezione Civile
Espropriazioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE



**Integrazione alla
Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio**

Proc. R.G.E. 246/2018
G.E. Dott. Claudio CARUSO

Il CTU

FALCONE Antonio

Cell. 349.8395052

Pec. antonio.falcone@ingpec.eu

Marzo/2024

PREMESSA

Ad integrazione di quanto riportato nella relazione tecnica estimativa del novembre 2020, si riporta di seguito la stima degli immobili in esame secondo il valore di mercato, considerando che i beni, superati i 5 anni dalla data di assegnazione, possono essere liberati del vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione degli immobili, tramite una procedura di affrancazione, che prevede, previa istanza al Comune di Manfredonia, il pagamento di un corrispettivo, che tenga conto anche dei costi di costruzione. Dopo tale procedura il bene potrà essere venduto al prezzo di mercato, valutato sulla base delle tabelle OMI.

1. VALUTAZIONE DEL COSTO DI AFFRANCAZIONE

Il costo di vendita degli alloggi in esame sulla base dei prezzi di mercato è subordinato all'eliminazione dei vincoli di convenzione per gli alloggi costruiti in edilizia residenziale pubblica, ricadenti nel comparto CA5 lotto A18, su terreni concessi in diritto di proprietà.

L'eliminazione di tali vincoli avviene tramite istanza al Comune di Manfredonia, che provvede quindi alla data della stessa e sulla base di condizioni al contorno che caratterizzano ciascun immobile in valutazione, a stabilire l'importo dovuto composto dalla quota necessaria per l'eliminazione del vincolo di convenzione, così come previsto dal D.M. 151/2020, dalla Legge 108/2021 e della Deliberazione della Giunta Comunale n. 46 del 17/03/2022, ed dalla quota relativa al contributo del costo di costruzione calcolato alla data del rilascio del titolo edilizio, rivalutato alla data di presentazione dell'istanza.

Risulta chiaro che tale importo non può essere preventivato e pertanto, nonostante si sia provveduto in qualità di CTU all'invio della richiesta di stima degli importi necessari all'Ufficio Comunale di pertinenza, si ritiene inopportuno attendere una risposta sicuramente negativa. Pertanto in seguito a ricerche effettuate dallo scrivente, inerenti lo storico delle Determinazioni del Dirigente Settore Urbanistica di approvazione di eliminazione vincoli di convenzione relativi a immobili ubicati nello stesso Comparto CA5 e tipologia similari a quelli in esame, si ritiene possibile effettuare in maniera preventiva una stima di massima della spesa che dovrà essere affrontata per l'affrancazione. Si stima per gli immobili in esame un corrispettivo da riconoscere per l'eliminazione del vincolo di convenzione di **€ 8.000,00** per ciascun immobile/appartamento.

2. IL MERCATO IMMOBILIARE NEL COMPARTO CA5

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel Comune di Manfredonia in Via Alberto Moravia n.8 nel Comparto CA5, nel lotto A18, edificio di nuova costruzione ultimato nel 2017.

L'area in esame è ubicata in zona omogenea identificata dall'Agenzia del Territorio come D1 in fascia Periferica, con tipologia prevalente di abitazioni di tipo civile/economico.

La ricerca sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è stata eseguita con interrogazione del sito tramite il servizio di navigazione territoriale "GEOPOI".

Si riporta in seguito, estratta dal servizio suddetto, la tabella dei prezzi di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona D1, per il tipo di abitazione oggetto di stima, che è un'abitazione di tipo economico, categoria catastale A3, relativi all'anno 2023, 2° semestre:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
ZONA D1							
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1250	L	3,4	4,7	L

Stabiliti quelli che sono i prezzi di compravendita secondo la banca dati dell'Agenzia del Territorio per la zona periferica, che comunque comprende per la maggior parte edifici prevalentemente "non" di nuova costruzione, si ritiene opportuno mostrare i prezzi di vendita previsti da alcune agenzie immobiliari del territorio per appartamenti ubicati nel suddetto comparto con caratteristiche simili agli immobili in esame.

	TIPOLOGIA/INDIRIZZO	ANNO DI COSTRUZIONE	SUPERFICIE netta [MQ]	Piano appartamento	Piani dell'edificio	PERTINENZE	BOX AUTO	PREZZO PROPOSTO DI VENDITA
1	Appartamento/Via Elsa Morante CA5	2017	110	1°	3	balconi	incluso (24 mq)	€ 198.000
2	Appartamento/Via Tomasi di Lampedusa CA5	2017	110	1°	2	balconi	incluso (24 mq)	€ 220.000

5	Appartamento/ CA5	2019	95	1°	3	balconi	incluso (27 mq)	€ 190.000
6	Appartamento/ Via Italo Calvino	2016	106	1°	3	balconi	incluso (27 mq)	€ 240.000
	Appartamento/ CA5	2022	124	2°	3	balconi	incluso (27 mq)	€ 270.000

I prezzi di vendita trovati nella fase di ricerca per immobili simili a quello oggetto di perizia sono prevalentemente comprensivi del box auto.

Escludendo dal prezzo di vendita il locale box, pertinenza non prevista per gli immobili in esame, si ritiene che il prezzo medio proposto in vendita dalle agenzie immobiliari nel comparto CA5, per la stessa tipologia di immobile, è di circa 1.900 €/mq.

Tenendo conto l'attuale andamento del mercato edilizio ed economico, considerando i valori sopra riportati dell'OMI e delle Agenzie Immobiliari nella zona in esame, si ritiene opportuno utilizzare una quotazione di mercato al mq di **1800 €/mq**.

3. STIMA DEL PREZZO VENDITA IN CASO DI ELIMINAZIONE DEI VINCOLI

A questo punto si ritiene di stimare l'immobile con la seguente formula:

$$\text{Valore di mercato no vincoli} = \text{Valore di mercato} - \text{Costo eliminazione vincoli}$$

Calcolando:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coeffienti merito}$$

Costo eliminazione vincoli = € 8.000,00

I **coeffienti di merito** sono stati dedotti dal sopralluogo eseguito presso gli immobili, con il quale è stato possibile valutare e analizzare diversi aspetti al contorno dell'immobile. Si ritiene pertanto di poter applicare i seguenti coefficienti di merito così suddivisi:

Immobile ad uso residenziale	F.39 P.3357 Sub.10	Coefficiente di merito = +5%
– Piano di ubicazione: Primo piano con ascensore = 0%		
– Stato di conservazione dell'immobile: Buono = -5%		

- **Stato di occupazione:** Residenza dell'assegnatario = **0%**
- **Luminosità:** mediamente luminoso – Affacci su strada direzione NE – SO = **0%**
- **Esposizione e vista:** Esterna =**+5%**
- **Vetustà dell'edificio** = 1-20 anni- stato di manutenzione sufficiente = **0%**
- **Riscaldamento: autonomo** = **+5%**
- **Finiture:** economiche = **-5 %**
- **Confortevolezza dei locali:** locali ampi di forma regolare con punto luce esterno = **+5%**

Totale coefficienti di merito = +5 %

Immobile ad uso residenziale

F.39 P.3357 Sub.11

Coefficiente di merito = +8%

-
- **Piano di ubicazione:** Piano secondo con ascensore = **+ 3%**
 - **Stato di conservazione dell'immobile:** Buono = **-5%**
 - **Stato di occupazione:** Residenza dell'assegnatario = **0%**
 - **Luminosità:** mediamente luminoso – Affacci su strada direzione NE – SO = **0%**
 - **Esposizione e vista:** Esterna =**+5%**
 - **Vetustà dell'edificio** = 1-20 anni- stato di manutenzione sufficiente = **0%**
 - **Riscaldamento: autonomo** = **+5%**
 - **Finiture:** economiche = **-5 %**
 - **Confortevolezza dei locali:** locali ampi di forma regolare con punto luce esterno = **+5%**

Totale coefficienti di merito = +8 %

Immobile ad uso residenziale

F.39 P.3357 Sub.12

Coefficiente di merito = +8%

-
- **Piano di ubicazione:** Piano secondo con ascensore = **+ 3%**
 - **Stato di conservazione dell'immobile:** Buono = **-5%**
 - **Stato di occupazione:** Residenza dell'assegnatario = **0%**
 - **Luminosità:** mediamente luminoso – Affacci su strada direzione NE – SO = **0%**
 - **Esposizione e vista:** Esterna =**+5%**
 - **Vetustà dell'edificio** = 1-20 anni- stato di manutenzione sufficiente = **0%**

- **Riscaldamento: autonomo** = +5%
- **Finiture:** economiche = -5 %
- **Confortevolezza dei locali:** locali ampi di forma regolare con punto luce esterno = +5%

Totale coefficienti di merito = +8 %

Le misurazioni ed i rilievi espletati hanno consentito di calcolare la superficie commerciale degli immobili come da norme UNI 10750 e D.P.R. n.138/98, ottenuta inglobando al 100% i muri perimetrali di proprietà esclusiva sino ad uno spessore massimo di 50 cm ed al 50% i muri perimetrali di confine con terze proprietà, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, inoltre sono state escluse le porzioni di vano con altezza utile inferiore a 1,50 m.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione:

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: balconi

Il manuale della Banca Dati dell'OMI, come coefficiente di omogeneizzazione per balconi riprende il DPR 138/98 indicando che nel calcolo della superficie commerciale *"qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):"*

- *nella misura del 30% fino a 25 m²,*
- *nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m².*

Il calcolo viene effettuato con la seguente formula:

$$A + (30\% * B)$$

Immobile ad uso residenziale

F.39 P.3357 Sub.10

Superficie commerciale = 115 mq

A. Superfici coperte = 109 mq

B. Balconi = 20 mq

Immobile ad uso residenziale

F.39 P.3357 Sub.11

Superficie commerciale = 112 mq

A. Superfici coperte = 106 mq

B. Balconi = 20 mq

Immobile ad uso residenziale

F.39 P.3357 Sub.12

Superficie commerciale = 115 mq

A. Superfici coperte = 109 mq

B. Balconi = 20 mq

Il **valore di mercato** dei beni in oggetto, considerando il coefficiente di merito, risulta pertanto pari a:

Immobile ad uso residenziale

F.39 P.3357 Sub.12

Valore di mercato stimato = 217.500 €

$$115,00 \text{ m}^2 * 1.800 \text{ €}/\text{m}^2 * 1,05$$

$$217.350,00 \text{ €} \sim \mathbf{217.500,00 \text{ €}}$$

Immobile ad uso residenziale

F.39 P.3357 Sub.12

Superficie commerciale = 212.000 €

$$112,00 \text{ m}^2 * 1.800 \text{ €}/\text{m}^2 * 1,08$$

$$211.680,00 \text{ €} \sim \mathbf{212.000,00 \text{ €}}$$

Immobile ad uso residenziale

F.39 P.3357 Sub.12

Superficie commerciale = 223.600 €

$$115,00 \text{ m}^2 * 1.800 \text{ €}/\text{m}^2 * 1,08$$

$$223.560,00 \text{ €} \sim 223.600,00 \text{ €}$$

La stima del valore di mercato depurato della spesa necessaria per l'eliminazione dei vincoli sarà:

Immobile ad uso residenziale

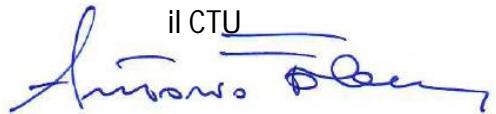
F.39 P.3357 Sub.12

Valore di mercato no vincoli = 209.500 €

Immobile ad uso residenziale F.39 P.3357 Sub.12 **Valore di mercato no vincoli = 204.500 €**

Immobile ad uso residenziale F.39 P.3357 Sub.12 **Valore di mercato no vincoli = 215.600 €**

Manfredonia, 19/03/2024

 il CTU
Antonio Falcone



ALLEGATO 4

Documentazione Fotografica

Proc. R.G.E. 246/2018
G.E. Dott. Claudio CARUSO

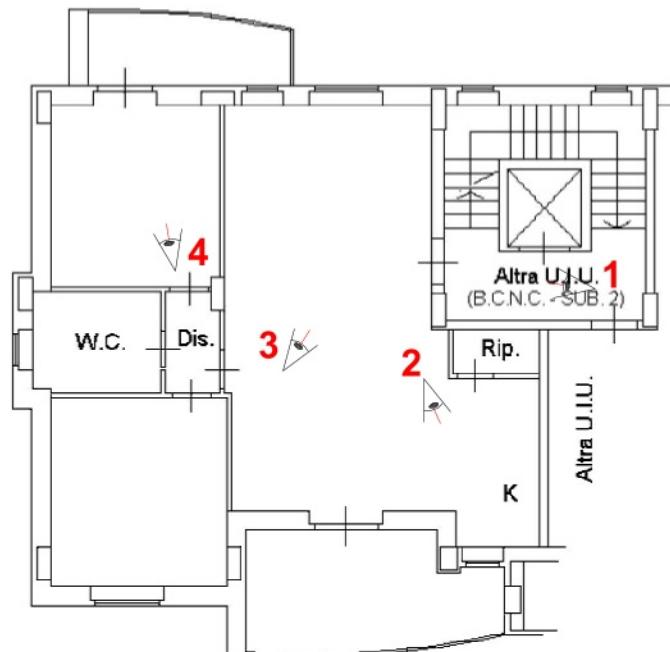
Novembre 2020



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE sito nel Comune di Manfredonia
(FG), in Via Alberto Moravia n.8, Piano 1°.

Dati catastali: Foglio 39 Particella 3357
Subalterno 10



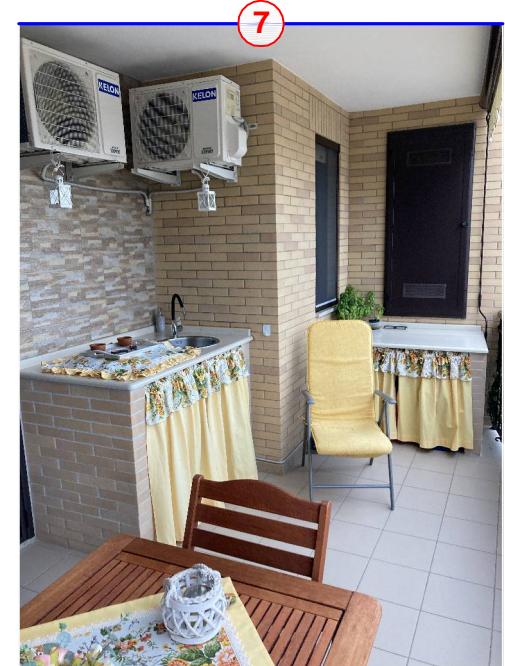
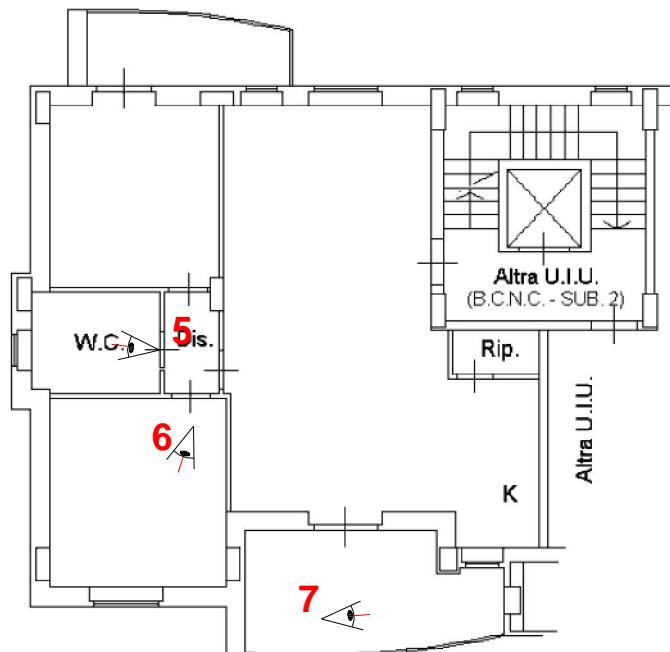
Firmato Da: FALCONE ANTONIO Emissario da: ARUBAPEC S.P.A N.G CA 3 Serie#: 8e57805de0b9c2ac9c7d636e816746



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE sito nel Comune di Manfredonia
(FG), in Via Alberto Moravia n.8, Piano 1°.

Dati catastali: Foglio 39 Particella 3357
subalterno 10



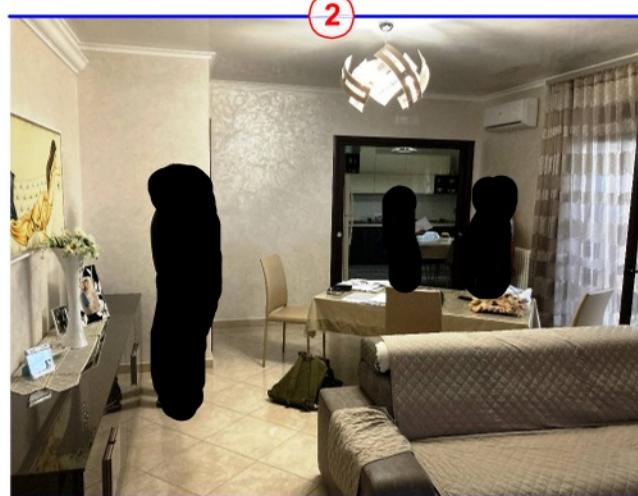
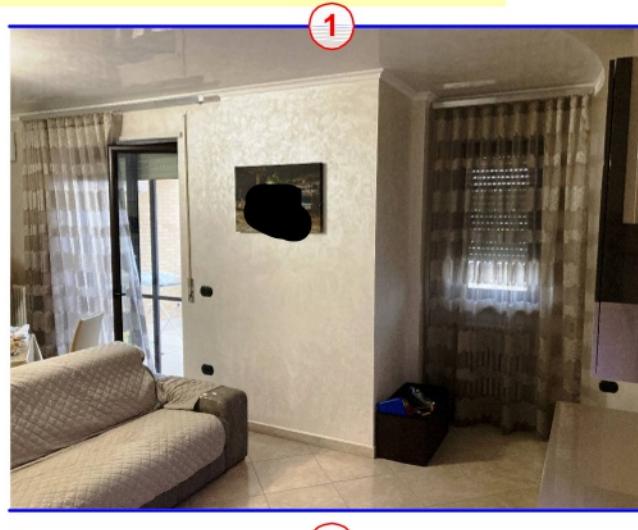
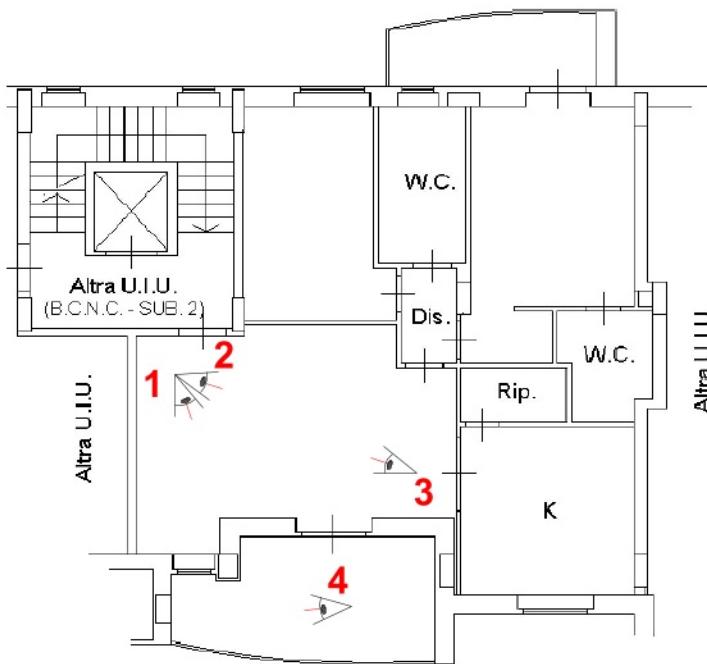
Firmato Da: FALCONE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie# 85518051e0b9c2ac9c7d6636e816746

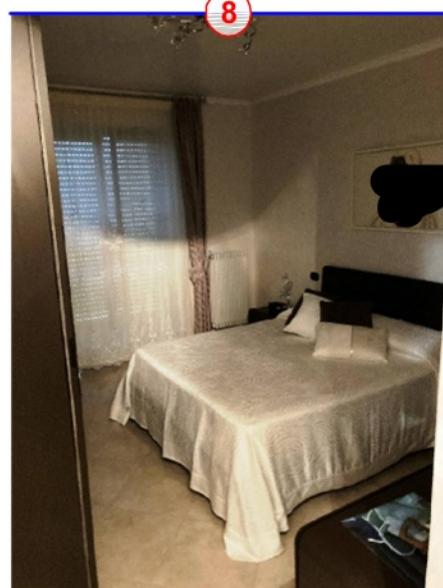
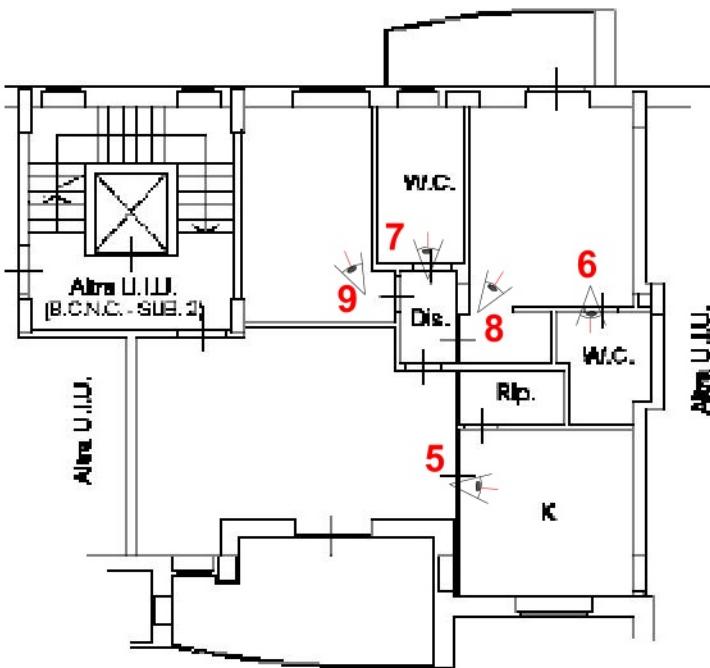


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE sito nel Comune di Manfredonia (FG), in
Via Alberto Moravia n.8, Piano 1°.

Dati catastali: Foglio 39 Particella 3357 Subalterno 11





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE sito nel Comune di Manfredonia (FG),
in Via Alberto Moravia n.8, Piano 1°.

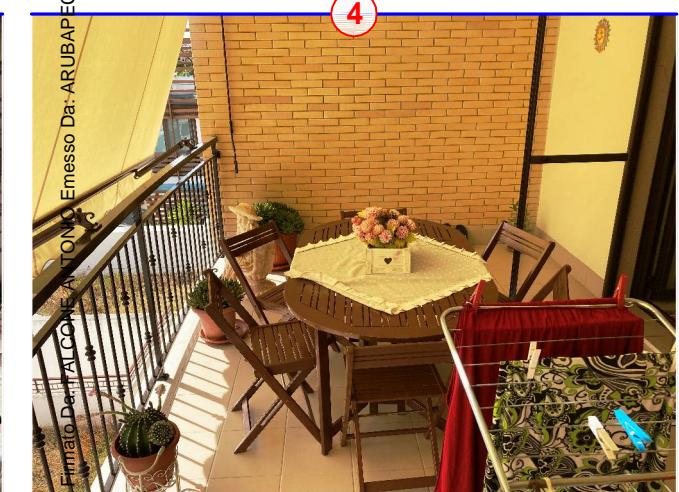
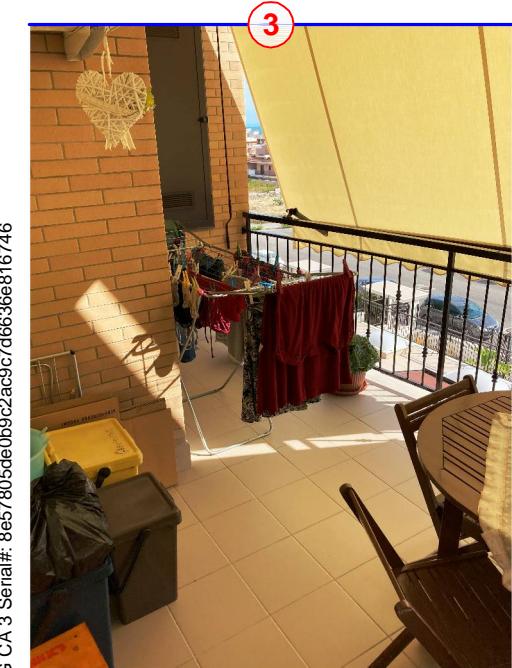
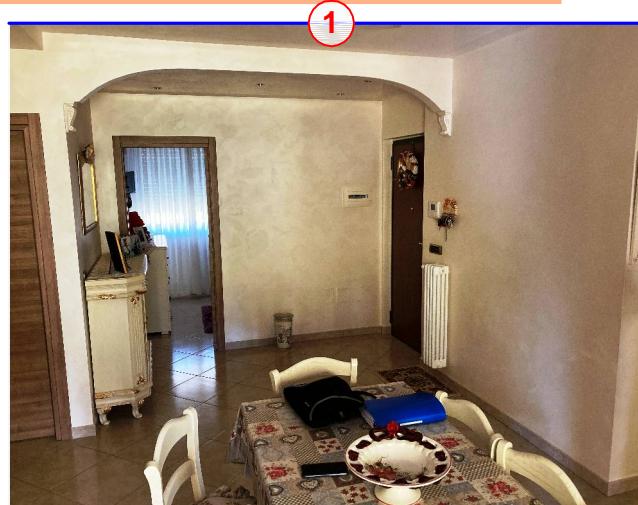
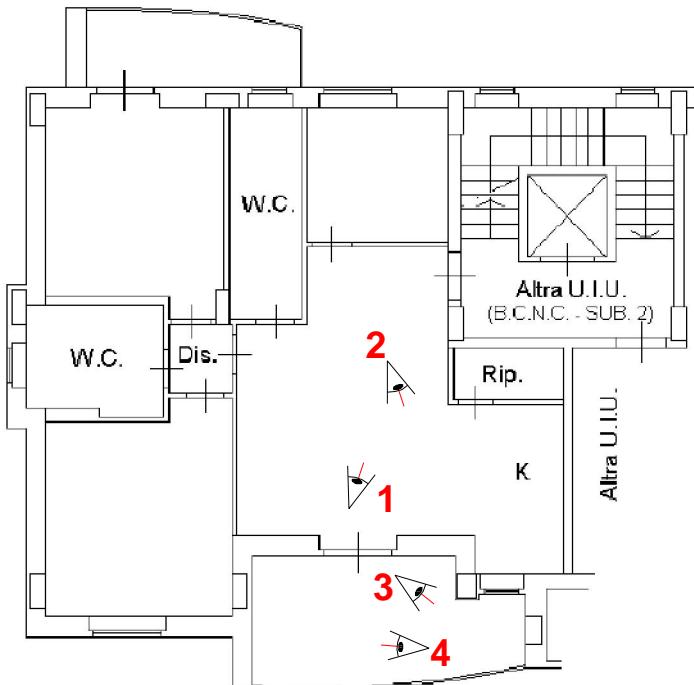
Dati catastali: Foglio 39 Particella 3357 Subalterno 11



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE sito nel Comune di Manfredonia (FG), in Via Alberto Moravia n.8, Piano 1°.

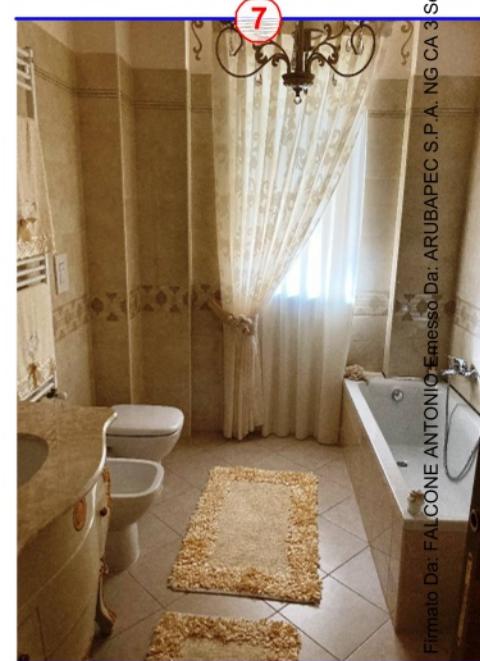
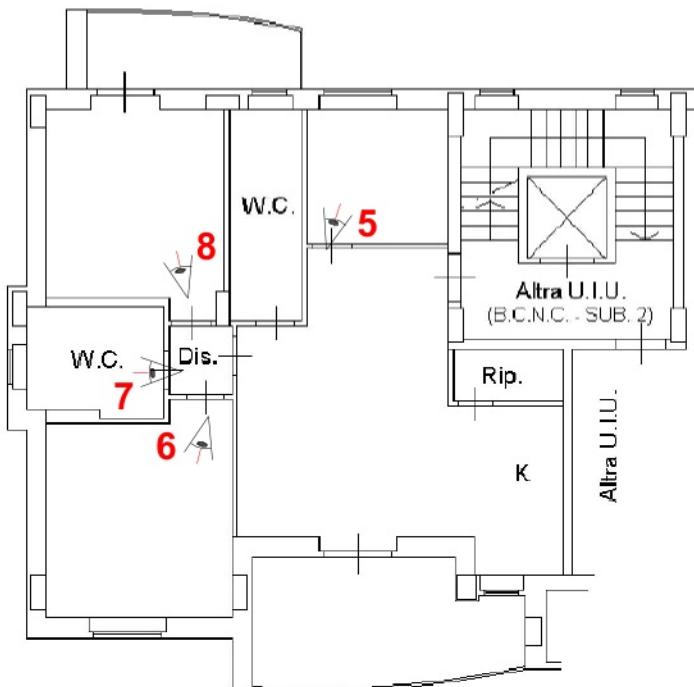
Dati catastali: Foglio 39 Particella 3357 Subalterno 12



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE sito nel Comune di Manfredonia
(FG), in Via Alberto Moravia n.8, Piano 1°.

Dati catastali: Foglio 39 Particella 3357
subalterno 12



ALLEGATO 1

Visure storiche e piante catastali

Proc. R.G.E. 246/2018
G.E. Dott. Claudio CARUSO

Novembre 2020



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0238657 del 15/12/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia

Via Alberto Moravia

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 3357

Subalterno: 10

Compilata da:
Barbone Domenico

Iscritto all'alb.

Iscritto

Iscritto all'albo:
Geometri

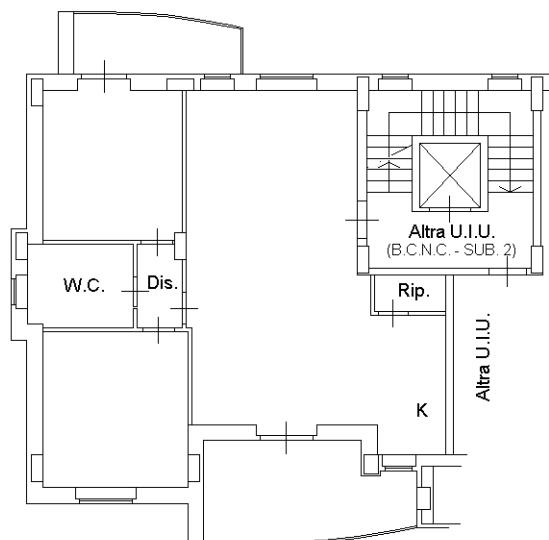
1

Prov. Foggia

N. 01988

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
H= mt 2,70



N

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0238657 del 15/12/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia

Via Alberto Moravia

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 3357

Subalterno: 11

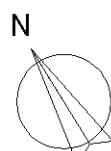
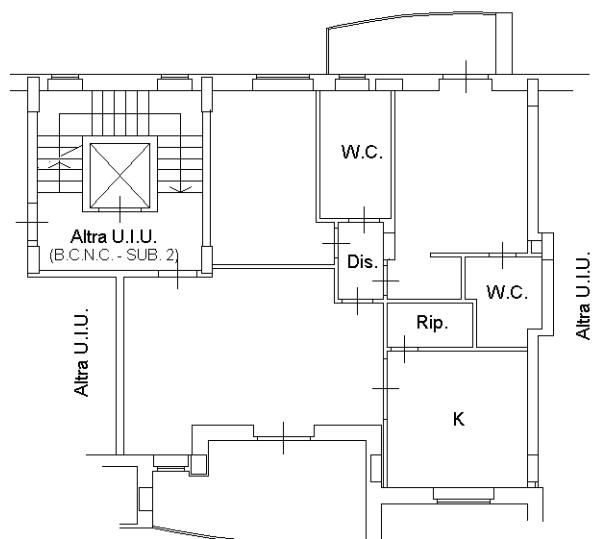
Compilata da:
Barbone DomenicoIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Foggia

N. 01988

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO
H= mt 2,70



Ultima planimetria in atti

Data: 21/02/2020 - n. T290593 - Richiedente: FLCNTN75C15E885Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0238657 del 15/12/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia

Via Alberto Moravia

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione

Foglio: 39

Particella: 3357

Subalterno: 12

Compilata da:

Barbone Domenico

Iscritto all'albo:
Geometri

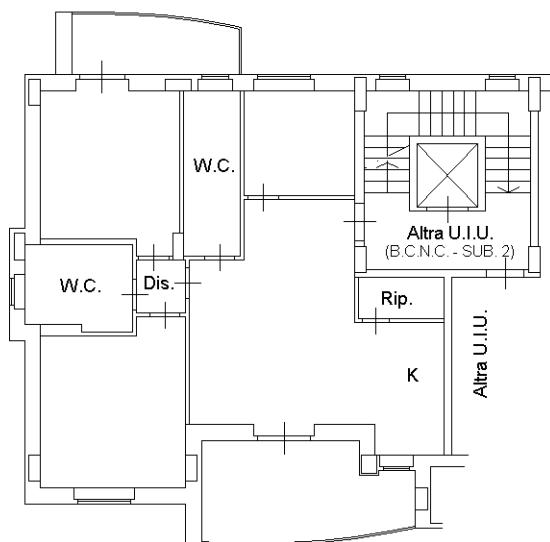
Prov. Foggia

N. 01988

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO

H= mt 2,70



N