TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA

Giudice Dr. S. Antonucci

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 186/10

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Vico del Gargano, Gennaio 2012

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi 27-1-12
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Michele Giglio

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
Michele Giglio
ARCHITETTO
Sezione A n° 613
della Provincia di Foggia

COPIA TRIBUNALE

PROCEDIMENTO N. 186/10

OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica

C.T.U.: Architetto Michele Giglio

SOMMARIO

- Indice
- Relazione peritale
- Allegati

INDICE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Affidamento incarico	pag. 2
Individuazione immobili	pag. 2
Operazioni peritali e descrizione degli immobili	pag. 3
Stima degli immobili	pag. 6
Considerazioni finali	pag. 9

ALLEGATI

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

All'udienza del 14 Marzo 2011 il sottoscritto, Arch. Michele Giglio, convocato per le vie brevi presso il Tribunale di Lucera, veniva nominato, dal Giudice Dr. S. Antonucci, Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare n. 186 del 2010. Prestato il giuramento di rito, allo scrivente veniva consegnato il fascicolo degli atti in cui il Giudice descrive gli adempimenti e la documentazione necessaria da fornire al fine di concludere il pignoramento degli immobili di proprietà del debitore. Nella stessa giornata il CTU provvedeva a fare copia integrale del fascicolo ed a restituire alla cancelleria l'originale.

2. INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Il debitore sig. [redacted]0 e residente in Vico del Gargano in Località Copparischio è proprietario per la quota di 1/6 dei seguenti immobili siti nel Comune di Vico del Gargano:

A) **unità immobiliare** individuata in catasto al Foglio di mappa n. 19 particella 338/ sub 3 ed avente le seguenti caratteristiche: cat. A/4 – classe 2, cons. 4,5 Rc € 198,71 località sotto i Cappuccini P.T.;

B) **unità immobiliare** individuata in catasto al Foglio di mappa n. 19 particella n. 338/ sub 4 ed avente le seguenti caratteristiche: cat. C2 – classe 2 – cons. mq 7 Rc €. 32,18 località sotto i cappuccini P.T.;

e per la quota di 1/3 del seguente immobile:

C) **unità immobiliare** individuata in catasto al Foglio di mappa 63 particella 170/sub 2 ed avente le seguenti caratteristiche: cat. A/4 -classe 1 – cons. 4 Rc 168/78 Via Dr. Mastromatteo 1° piano.

Per completezza di informazione si riporta per esteso la ditta:

A) **immobile al fg. 19 part. 338/sub 3:**

- [redacted]960
  [redacted]
- [redacted]22

[redacted];

- [redacted]/11/1953
[redacted]

B) immobile al fg. 19 part. 338/sub 4:

- [redacted]960
[redacted]
- [redacted]22
[redacted];
- [redacted]3
[redacted]

C) immobile al fg. 63 part. 170/sub 2:

- [redacted]960
[redacted]
- [redacted]22
[redacted]
- [redacted]

Si allega visura catastale aggiornata degli immobili interessati ed estratto di mappa.

3. OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A seguito di convocazione delle parti si è proceduto al sopralluogo presso gli immobili di cui il sig. [redacted] è comproprietario. L'immobile indicato nell capitolo precedente come A) (Fg. 19 part. 338/sub 3) è localizzato in contrada Copparischio, in una zona esterna al centro abitato del Comune di Vico del Gargano. L'unità immobiliare è al piano terra di un immobile che insiste in zona agricola (E4), così come individuata dal vigente Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Fabbricazione. La costruzione dell'immobile risale al periodo antecedente il 1942, pertanto non è stata rilasciata dal Comune di Vico del Gargano alcuna Licenza/Concessione edilizia relativa allo stesso. L'immobile, che si sviluppa su tre piani fuori terra è realizzato interamente in muratura con

strutture verticali dello spessore superiore ai 70 cm ed orizzontamenti in volte in pietra. Le finiture interne sono ad intonaco, mentre all'esterno, sul prospetto principale è realizzato un rivestimento in pietra; gli infissi interni ed esterni sono in legno, fatta eccezione per le vetrate in alluminio che chiudono il portico d'ingresso. L'immobile oltre ad essere localizzato in un'aerea dall'elevata valenza panoramica e paesaggistica, presenta una valenza testimoniale sia tipologica che costruttiva degli edifici agricoli sorti agli inizi del secolo scorso nelle campagne del Comune di Vico del Gargano. L'unità immobiliare in questione è destinata a civile abitazione ed è costituita da tre vani più servizi, nello specifico rappresentati da due bagni, una piccola cucina ed un deposito. L'ingresso all'abitazione avviene mediate un portico chiuso da vetrate a filo del prospetto principale dell'immobile. L'altezza interna dei vani è pari a ml 3,09, gli impianti sono realizzati tutti sottotraccia, il riscaldamento è garantito esclusivamente da un camino e da una stufa a gas, quindi non è presente un impianto di riscaldamento.

La richiesta della planimetria dell'immobile all'agenzia del territorio ha dato esito positivo in quanto è stato possibile reperire la scheda planimetrica. Inoltre, è stato eseguito un rilievo dettagliato che ha confermato sostanzialmente la planimetria presente in catasto, fatta eccezione per una porta di accesso alla cucina, non riportata, si ritiene per un mero errore grafico in quanto non sono presenti altre porte per accedervi. Ad oggi l'abitazione si presenta non utilizzata, quindi non occupata da nessuno dei comproprietari e sfitta.

Si allegano scheda planimetrica scaricata dal sito dell'agenzia del territorio e pianta di rilievo in scala 1:100, che rappresenta in un unico elaborato entrambi i subalterni della particella n. 338.

L'immobile indicato nel capitolo precedente come B) (Fg. 19 part. 338/sub 4) insiste al piano terra del medesimo immobile descritto precedentemente, anche se le due unità non sono adiacenti e contigue in quanto sono separate da un altro locale non di proprietà. Pertanto per ciò che attiene alla

descrizione del fabbricato si rimanda al paragrafo precedente, l'unico aspetto differente è rappresentato dalla struttura portante orizzontale che non è in pietra, bensì è un solaio in latero-cemento di tipo piano e sovrastante terrazzo praticabile. La finitura interna ed esterna è ad intonaco, l'unico infisso presente, la porta d'entrata è in ferro. L'unità edilizia è un deposito costituito da un unico vano con altezza pari a ml 2,92. La costruzione dell'immobile risale al periodo antecedente il 1942, quindi non è stata rilasciata dal Comune di Vico del Gargano alcuna Licenza/Concessione edilizia relativa allo stesso. Anche in questo caso si conferma la rispondenza dei dati presenti nella scheda planimetrica presso l'Agenzia del Territorio con il rilievo eseguito. (allegati entrambi). Ad oggi l'unità edilizia risulta utilizzato dal sig. [redacted] come deposito.

L'immobile indicato nel capitolo precedente C) (Fg. 63 part. 170/sub 2) è situato nel centro abitato del Comune di Vico del Gargano, in zona B di ristrutturazione e completamento del vigente Regolamento edilizi Comunale con annesso Programma di Fabbricazione, il cui piano particolareggiato vigente prevede solo interventi di cui alle lettere a), b) e c) della legge n. 457/78.

La zona in cui insistono i fabbricati risulta di particolare pregio, oltre che architettonico anche funzionale, zona residenziale ampiamente servita da infrastrutture, tali da assicurare l'ottimale fruibilità dei servizi pubblici.

Le circostanze in parola consentono un tenore di vita superiore a quello assicurato in zone semicentrali o periferiche.

L'unità è sita al civico n. 41 di Via Dott. Mastromatteo, nelle immediate vicinanze di Piazza San Domenico, cuore del paese e sede del Palazzo Municipale. Il fabbricato è costituito da muratura portante in pietra ed orizzontamenti in latero-cemento, la copertura è a falda, le finiture interne ed esterne sono ad intonaco e gli infissi sono in legno.

L'unità edilizia è destinata a civile abitazione ed è costituita da n. 2 vani oltre i servizi, individuati in cucina, disimpegno e servizio igienico. Gli impianti sono sottotraccia e l'impianto di riscaldamento ha come elementi radianti i termosifoni. La costruzione dell'immobile risale al periodo

antecedente il 1942, siamo infatti nelle immediate vicinanze del centro storico, pertanto, non è stata rilasciata dal Comune di Vico del Gargano alcuna Licenza/Concessione edilizia relativa allo stesso.

La richiesta della planimetria dell'immobile all'agenzia del territorio ha dato esito negativo in quanto non è presente la scheda planimetrica. In fase di sopralluogo non è stato possibile eseguire il rilievo dettagliato dell'immobile per la presenza di materiale all'interno. Anche questa abitazione risulta ad oggi libera e pertanto non utilizzata da nessuno dei comproprietari e non affittata.

4. STIMA DEGLI IMMOBILI

Per poter adempiere al mandato conferito e quindi procedere alla stima sono stati ispezionati i luoghi e si sono valutate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche relative a ciascun immobile; elementi da cui dipendono l'utilità ed i comodi che ogni unità può offrire e di conseguenza il più probabile valore di mercato.

Per quanto attiene al procedimento utilizzato si è ritenuto opportuno utilizzare due distinti metodi di stima; ottenuti i valori si è proceduto a mediarli al fine di accostarsi il più possibile al valore di mercato.

I procedimenti utilizzati sono i seguenti:

a) procedimento comparativo;

b) procedimento analitico.

Il procedimento comparativo prevede che per la determinazione del valore si prendano come riferimento dei beni aventi caratteristiche analoghe a quello stimato; pertanto non si prende in considerazione la rendita, ma ci si basa su valori commerciali di beni analoghi presenti nella medesima zona.

La stima di tipo analitico invece prevede la ricerca della rendita annua che fornisce un immobile in condizioni ordinarie. Per giungere alla determinazione di tale rendita lo scrivente ha preso in esame i canoni di fitto di immobili similari presenti nella zona censuaria ove sono ubicati gli immobili da stimare; determinando la rendita annua netta che può fornire

una unità edilizia in condizioni ordinarie, ed in seguito capitalizzando tale valore ad un saggio di interesse di r= 0,04, utilizzato per popolazioni di ricchezza media, si otterrà il valore di mercato del bene.

Stima unità immobiliare A) (Fg. 19 part. 338/sub 3)

L'unità è localizzata in area agricola ed in tal caso la stima dei fabbricati costituenti un' azienda agricola si esegue esclusivamente quando gli stessi sono insufficienti ed eccedenti agli ordinari bisogni del podere. In tal caso il fabbricato ha un classamento diverso dal fabbricato rurale, che sta ad indicare proprio l'immobile è eccedente agli ordinari bisogni del fondo e quindi si può adibire ad un'attività estranea a quella legata strettamente alla conduzione del fondo.

In seguito al riscontro di tutti gli elementi utili ed essenziali e la valutazione dello stato di conservazione, si è svolta una indagine per risalire ad eventuali fitti che possano essere compatibili con l'unità in questione.

Si stabilisce nel criterio di stima analitico un canone di fitto mensile che per immobili similari (area di pregio paesaggistico, panoramica e prevalentemente indipendente) è pari ad € 300,00; quindi avremo:

€ 300,00 x mesi n. 12 = € 3 600,00 (canone annuo lordo)

a cui bisogna detrarre le seguenti spese:

a) quota di manutenzione, di ammortamento, di assicurazione per i quali si assume un'aliquota del 5% dei proventi lordi;

b) imposta sui fabbricati ICI, ecc..., che incide per un' aliquota del 5%;

c) compenso per lavoro di amministrazione pari al 2% del reddito lordo annuo;

d) quota di sfitto o mancato pagamento pari al 2%

e) spesa relativa ai servizi centrali (acqua, servizio spazzatrice, ecc.) pari anche in tal caso al 10% del reddito lordo annuo;

Sommando le diverse aliquote avremo un valore pari al 24%

A questo punto si definisce il reddito netto annuo:

€ 3 600,00 – 24% = € 2 736,00 (reddito netto)

V= Rn/r = 2 736,00/0,04 = €. 68 400,00 (valore dell'immobile)

dove r è il saggio di capitalizzazione

Nel criterio di stima analitico si considera un prezzo di mercato pari a €. 800,00 a mq, da cui scaturisce:

€. 800,00 x 80,00 mq (superficie utile) = €. 64 000,00

Media dei valori ottenuti

€. 68 400,00 + €. 64 000,00/2 = **€. 66 200,00 (VALORE DI MERCATO)**

Stima unità immobiliare B) (Fg. 19 part. 338/sub 4)

Si stabilisce nel criterio di stima analitico un canone di fitto mensile che per immobili similari è risultato pari ad € 50,00; quindi avremo:

€. 50,00 x mesi n.12 = €. 600,00 (reddito annuo lordo)

da cui si detraggono le spese di seguito riportate:

a) quota di manutenzione, di ammortamento, di assicurazione per i quali si assume un'aliquota del 5% dei proventi lordi;

b) compenso per lavoro di amministrazione pari al 2% del reddito lordo annuo;

c) quota di sfitto o mancato pagamento pari al 2%

per un totale pari al 9%.

€. 600,00 – 9% = € 546,00 (reddito netto annuo)

V= Rn/r = €. 546,00/0,04 = €. 13 650,00 (valore di mercato)

dove r è il saggio di capitalizzazione

Nel criterio di stima analitico si considera un prezzo di mercato pari a €. 500,00 a mq, da cui si avrà il seguente valore:

€. 500,00 x 6,19 mq (superficie utile) = €. 3 095,00

Media dei valori ottenuti

€. 13 650,00 + €. 3 095,00/2 = **€. 8 372,50 (VALORE DI MERCATO)**

Stima unità immobiliare C) (Fg. 63 part. 170/sub 2)

Per l'abitazione in Via Dottor Mastromatteo n. 41 nel procedimento analitico si prende come valore di riferimento un canone mensile di fitto pari a €. 200,00; da cui avremo:

€. 200,00 x mesi n.12 = €. 2 400,00 (reddito annuo lordo)

a cui bisogna detrarre le seguenti spese:

a) quota di manutenzione, di ammortamento, di assicurazione per i quali si assume un'aliquota del 5% dei proventi lordi;

b) imposta sui fabbricati ICI ecc. per un' aliquota del 5%;

c) compenso per lavoro di amministrazione pari al 2% del reddito lordo annuo;

d) quota di sfitto o mancato pagamento pari al 2%

e) spesa relativa ai servizi centrali (acqua, servizio spazzatrice, ecc.) pari anche in tal caso al 10% del reddito lordo annuo;

Sommando le diverse aliquote avremo un valore pari al 24%

€. 2 400,00 – 24% = €. 1 824,00

v = Rn/r = €. 1 824,00/0,04 = €. 45 600,00 (valore dell'immobile)

dove r è il saggio di capitalizzazione

Nel criterio di stima analitico si considera un prezzo di mercato pari a €. 800,00 a mq, da cui si avrà il seguente valore:

€. 800,00 x 60,00 mq (superficie utile) = €. 48 000,00

Media dei valori ottenuti:

€. 45 600,00 + €. 48 000,00/2 = **€. 46 800,00 (VALORE DI MERCATO)**

5. CONSIDERAZIONI FINALI

Al fine di completare la Consulenza Tecnica di Ufficio viene di seguito riportato il valore della quota parte di proprietà del Sig. [redacted]o [redacted] riferita alle singole unità immobiliari:

Valore immobile A) (Fg. 19 part. 338/sub 3) €. 66 200,00/6 = **€. 11 033,33** (quota Masella D.A.)

Valore immobile B) (Fg. 19 part. 338/sub 4) €. 8 372,50/6 = **€. 1 395,42** (quota Masella D.A.)

Valore immobile C) (Fg. 63 part. 170/sub 2) €. 46 800,00/3 = **€. 15 600,00** (quota Masella D.A.)

Totale €. 28 028,75

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna il presente elaborato peritale rendendosi disponibile per ulteriori chiarimenti.
Con osservanza.

Vico del Gargano, Gennaio 2012

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Michele Giglio

ALLEGATI

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- SCHEDE IMMOBILI AGENZIA DEL TERRITORIO
- RILIEVO IMMOBILI
- VISURE CATASTALI AGGIORNATE
- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n.1 vista panoramica unità imm. A) fg. 19 part. 388/sub 3

Foto n.2 prospetto d'ingresso unità imm. A) fg. 19 part. 388/sub 3

Foto nn.3-4 interno unità imm. A) fg. 19 part. 388/sub 3

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
Michele Giglio
ARCHITETTO
Sezione A n° 813
della Provincia di Foggia

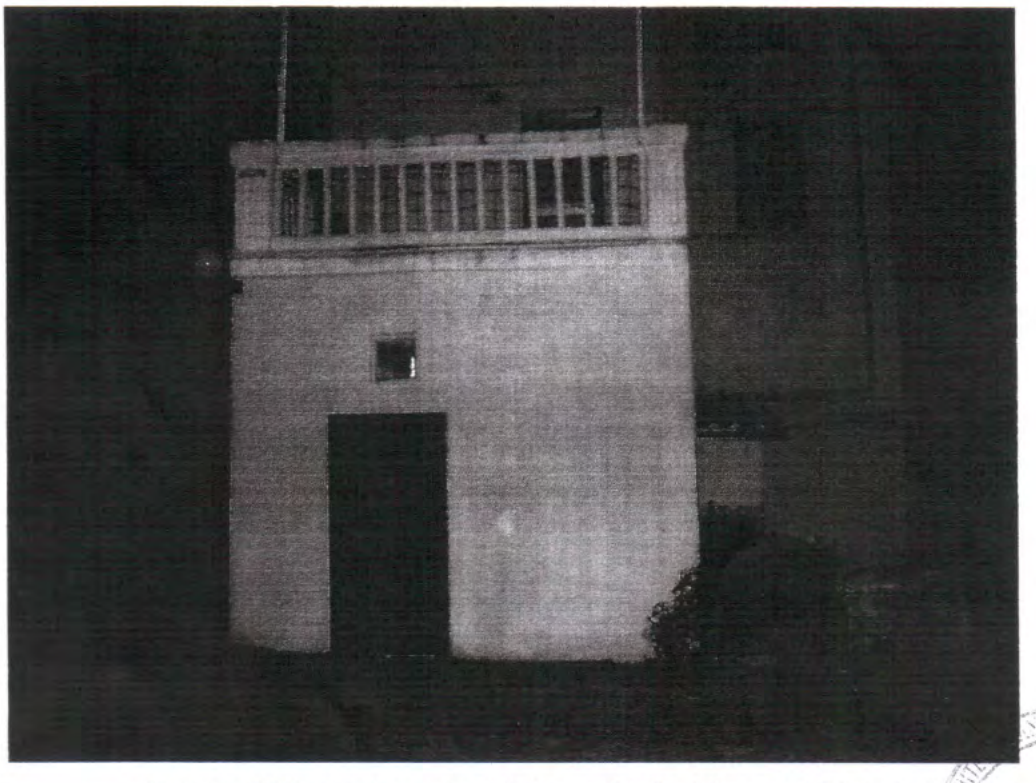

Foto n.5 Vista esterna unità imm. B) fg. 19 part. 388/sub 4

Foto n.6 Interno unità imm. B) fg. 19 part. 388/sub 4

Foto n.7 Vista pianerottolo d'ingresso imm. C) fg. 63 part. 170/sub 2

Michele Giglio
ARCHITETTO
sezione A n° 813

Foto n.8 Prospetto principale imm. C) fg. 63 part. 170/sub 2 –P. 1°

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
Michele Giglio
ARCHITETTO
Sezione A n° 813
della Provincia di Foggia

Foto nn.9-10 Particolare esterno imm. C) fg. 63 part. 170/sub 2 –P. 1°