LOTTO A

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Il presente lotto è costituito da:

- immobile ubicato nel Centro Storico del Comune di Lucera al piano terra di un fabbricato in Via Antonio Di Salvia, avente accesso dal civico 3 e identificato catastalmente con la p.lla 1025 del foglio 29 subalterno 21, confina da Nord in senso orario con cortile interno della stessa particella, con altra u.i.u. della stessa particella, con Via A. Di Salvia, con altre u.i.u. della stessa particella *(all.ti nn. B.10, D.1 e D.3 - foto nn. 1 e 8)*.

L'immobile è riportato al Nuovo Catasto Urbano dell'UTE di Foggia - Comune di Lucera - Foglio n. 29 Particella 1025 subalterno 21 - cat. A/4 cl. 1 – consistenza 2,5 vani - Rendita Euro 142,03 - intestato a:

Xxxx Xxxx nato a Xxxx il xx.xx.xxxx proprietà per 1/1 *(all.to B.20).*

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO A

Il presente lotto è costituito da un immobile situato al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra nel centro storico del Comune di Lucera, che è situato alle pendici dei Monti Dauni, lungo la Strada Statale n.17 a circa 18 Km da Foggia. La città è caratterizzata da un tessuto urbano di elevata importanza storico – artistica, sono presenti monumenti e molti edifici di pregio. L'immobile in oggetto è situato al limite del centro storico in un edificio risalente alla fine degli anni '30 del secolo scorso *(all.ti nn. B10 e D.3 - foto nn. 1 e 8)*.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada attraverso una apertura di circa 2,50 mt di larghezza sulla facciata principale, dotata di una serranda avvolgibile in ferro, posta al civico n. 3 di Via Di Salvia. L'immobile è costituito da un unico ambiente con un angolo cottura posizionato a destra dell'accesso; in fondo sulla destra è collocato un piccolo bagno ricavato nello spessore del muro a confine con l'unità immobiliare posta a destra, viste le ridotte dimensioni. Sul lato sinistro dell'immobile è collocato un ripostiglio costituito da un vano sottoscala. Il suddetto sottoscala è la risultanza della costruzione del vano scala che consente l'accesso dalla strada all'appartamento del primo piano di altra

proprietà. La porzione di locale davanti al ripostiglio ha un'altezza di circa mt 2,60. Nella parte in fondo dell'immobile (in corrispondenza della fine del ripostiglio) è posizionato un soppalco a circa mt 2,25 di altezza da terra, realizzato con travi in ferro a sezione rettangolare di cm 8 x 4 e pannelli in fibra di legno dello spessore di 2-3 cm posizionati sopra la struttura in ferro. L'accesso al soppalco è consentito da una scala a pioli in ferro. Il soppalco ha un'altezza libera di mt 1,45, quindi risulta fruibile come ripostiglio ma non abitabile. Il bagno, privo di finestra, è di modestissime dimensioni, circa cm 67 di profondità e cm 193 di larghezza. Sono presenti un lavandino, un wc ed una doccia; il pavimento è in gres porcellanato e le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. Il pavimento dell'ambiente principale e del ripostiglio è in gres porcellanato e le pareti sono ad intonaco civile rifinite a pittura lavabile. Gli infissi interni del bagno e del sottoscala sono a soffietto in PVC e l'unica apertura verso l'esterno è la porta d'ingresso che, come già detto innanzi, è costituita solo da una serranda avvolgibile in ferro senza altro infisso. Gli impianti esistenti sono: idrico – fognante ed elettrico; non è presente il contatore del gas e l'impianto del gas esistente appare obsoleto.

Sono presenti evidenti tracce di risalita di umidità sulla parete dove è collocato l'angolo cottura verso il bagno per un'altezza di circa 2 mt; si evidenziano, inoltre, fenomeni di distaccamento di intonaco in due zone sul soffitto per una superficie totale di circa 6 mq.

L'aerazione e l'illuminazione sono garantite naturalmente solo dall'apertura di accesso e l'altezza interna dell'ambiente unico è di mt 3,80 *(all.ti nn. D.1 e D.3 – foto da n. 1 a n. 8)*.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile nell'insieme, impianti compresi, è mediocre, tenendo presente che il fabbricato dovrebbe essere stato edificato nel 1939.

La struttura portante dell'edificio, che si articola in due piani fuori terra, è in muratura portante con solai in latero – cemento e la copertura è parzialmente a falda inclinata e la restante parte a terrazzo praticabile. La facciata esterna su Via Di Salvia è in mattoni faccia a vista, le altre sono in mattoni pieni in alcuni tratti rifinite ad intonaco civile. Lo stato di conservazione della facciata esterna e della struttura portante nell'insieme è mediocre

(all.to D.4 - foto nn. 1 e 8). Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato come deposito.

La superficie netta è la superficie utile calpestabile. Quella dell'immobile è stata calcolata sommando:

- la superficie utile di ciascun locale;
- la superficie del soppalco non praticabile moltiplicata per il coefficiente di adeguamento pari a 0,20.

La superficie lorda comprende le murature interne e quelle perimetrali, queste ultime considerate al 50% se in comune con altro immobile e per intero qualora siano esterne. La superficie commerciale è costituita dalla somma della superficie lorda dei locali principali e dalle superfici di balconi, terrazzi, accessori, pertinenze e parti comuni, moltiplicate per i coefficienti di adeguamento. All'interno dell'immobile è stato realizzato un soppalco che, avendo un'altezza utile pari a mt 1,45, risulta non essere abitabile. L'altezza utile della porzione di vano sottostante al soppalco risulta essere di mt 2,25 quindi risulta inabitabile anch'essa. Perciò ai soli fini della valutazione si considererà il vano principale, compreso di angolo cottura, come se avesse per l'intera superficie l'altezza pari a mt 3,80, onde evitare di avere un valore falsato dal fatto di considerare due superfici (sopra e sotto il soppalco) che essendo inabitabili andrebbero moltiplicate per il coefficiente di correzione pari a 0,20. Alla luce di quanto detto innanzi si propone quanto segue:

- la superficie lorda degli ambienti principali coincide con la superficie commerciale.

Per rendere chiaro e immediato quanto sopra esposto vengono riportate di seguito le tabelle esplicative:

SUPERFICIE NETTA (utile calpestabile)				
Descrizione Vani	superficie utile (mq)	altezza utile interna (mt)	aerazione, illuminazione ed esposizione	manutenzione
ambiente unico con angolo cottura	37,28	3,80 e 2,25	naturale, naturale, Sud	mediocre
bagno	1,27	2,50	artificiale, Sud	buona
ripostiglio	2,29	2,50	artificiale Sud	buona
Totale superficie netta appartamento	**40,84**			
soppalco non praticabile (mq 13,10 x 0,20)	2,6	1,45	artificiale Sud	buona
Superficie netta totale Lotto A	**43,44**			

SUPERFICIE COMMERCIALE (sup. lorda locali principali + superficie adeguata degli accessori)			
Descrizione	Superficie lorda	Coeff. di adeguamento	Superficie commerciale
Vani principali appartamento	58,00	-	58,00
Totale superficie commerciale appartamento			**58,00**

STATO DI POSSESSO

L'esecutato ha la **piena proprietà dell'immobile** che al momento del sopralluogo risultava libero *(all.to B.24)*.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali	Non risultano domande giudiziali
Atti di asservimento	Non risultano trascritti atti asservimento o cessioni di cubatura
Convenzioni matrimoniali	-
Altri pesi o limitazioni d'uso	Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Natura del vincolo o onere	Sussistenza	Costi di regolarizzazione o cancellazione
Iscrizioni	-	-
Pignoramento	Atto di pignoramento relativo alla presente procedura	262,00 euro
Difformità urbanistico - edilizie	**-**	**-**
Difformità catastali	**-**	**-**

Altre informazioni per l'acquirente:

	costo	note
Spese di gestione o manutenzione (spese condominiali annue ordinarie escluso acqua)	-	
Spese straordinarie	-	
Spese condominiali non pagate	-	
Cause in corso	-	

VALUTAZIONE DEL LOTTO A

Per la stima dell'immobile in esame adotterò il procedimento sintetico - comparativo per la individuazione del più probabile prezzo di mercato unitario, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Successivamente si procederà alla determinazione del valore complessivo. Per determinare le caratteristiche che distinguono il lotto in oggetto ho richiesto il certificato catastale all'Ufficio del Territorio di Foggia, ho effettuato un sopralluogo del bene pignorato e della zona, ho richiesto documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Lucera, ho svolto indagini di mercato su immobili simili presso operatori del settore ed ho svolto indagini presso il sito Internet dell'Agenzia del Territorio consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari relativamente all'abitato del Comune di Lucera *(all.to n. B.23).* Quest'ultimo mi ha fornito i valori unitari (Euro/mq) di mercato minimo e massimo di immobili residenziali nella zona dove è situato l'immobile oggetto di stima nello stato di conservazione più frequente nella zona.

Per stabilire il prezzo unitario dell'appartamento in esame è stato preso come prezzo base di riferimento il prezzo di mercato per un'abitazione di nuova costruzione. Per rendere il prezzo congruo alle caratteristiche del lotto sono stati applicati dei coefficienti correttivi che tengono conto del livello del piano e dell'età, qualità e stato dell'edificio.

Dalla letteratura specializzata ho ricavato i coefficienti di differenziazione[1] che caratterizzano l'immobile pignorato, i quali, applicati al prezzo unitario medio, forniscono i prezzi unitari per i vari fabbricati. Dal confronto fra il risultato ottenuto e le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che indicano una forchetta di valori unitari in zone limitrofe, per abitazioni civili compresi tra 1.000,00 e 1.450,00 Euro/mq e per le abitazioni di tipo economico compresi tra 900,00 e 1.200,00 Euro/mq, emerge la congruità del valore determinato. Successivamente si moltiplica il prezzo unitario per la superficie commerciale, precedentemente determinata, relativa all'immobile e si ottiene il valore della piena proprietà del Lotto A.

---

[1]I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media *(cfr. Consulente Immobiliare anno XLVII n.620).*

VALORE DEL LOTTO A	
PREZZO UNITARIO MEDIO DI MERCATO (Euro/mq)	€ 2.500,00
Coeff. di età, qualità e stato dell'edificio	0,55
Coeff. di livello del piano (piano terra)	0,97
PREZZO UNITARIO	€ 1.333,75
Superficie commerciale (mq)	58,00
TOTALE	**€ 77.357,50**

Dal calcolo eseguito risulta un valore della piena proprietà pari ad Euro 77.357,50 che viene arrotondato ad Euro 77.500,00 valore finale del lotto A, considerando a carico della procedura il costo della cancellazione del pignoramento. Da tenere presente che la redazione dell'Attestazione di Certificazione Energetica è stata rinviata al momento della vendita vera e propria *(vedi risposta al quesito 2.c della Relazione Punti Generali e all.ti nn. A.26, A.27 e A.30).*

Il valore finale del Lotto A è di Euro 77.500,00 (settantasettemilacinquecento/00).

Allegati: B.10, B.17, B.20, D.1 e D.3 (foto da n. 1 a n. 8).

Lucera, 8 aprile 2014

arch. Michele Zolli