



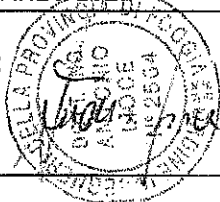
PERIZIA GIURATA DI STIMA

Immobili siti a San Giovanni Rotondo in Via Matteo Fiore snc
angolo Circonvallazione rientranti nell'ambito della liquidazione
della



Redatta in data: MARZO 2021

Tecnico redattore:
Ing. Lioce Antonio



Liquidazione coatta amministrativa ex D.M. n.336 del 30/07/2013

Società in Liquidazione:

Commissario liquidatore:
DOTT. VINCENZO MARCHETTI



STUDIO TECNICO - ING. LIOCE ANTONIO

✉ Via Lucera, 90 - 71121 - Foggia

☎ cell. +39 3479254058

E-Mail: lioce.antonio@hotmail.it

PEC: antonio.lioce@ingpec.eu

P.I.V.A. 03502630712

ing. Antonio Lioce
Via Lucera 90
71122 Foggia



PERIZIA GIURATA DI STIMA

*Immobili siti a San Giovanni Rotondo - via Matteo Fiore snc angolo Circonvallazione
Rientranti nell'ambito della liquidazione della*

Liquidazione coatta amministrativa ex D.M. n.336 del 30/07/2013
Società in Liquidazione:

Commissario liquidatore: dott. Vincenzo **Marchetti**

Premessa

Nell'ambito della procedura di Liquidazione coatta amministrativa ex D.M. n.336 del 30/07/2013 riguardante la

il sottoscritto ing. Antonio Lioce, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia con il numero 2564 e con studio in Foggia alla via Lucera 90, con lettera di incarico del 14/10/2020, ricevuta a mezzo pec in pari data, (riportata in Allegato A.1), veniva nominato dal Commissario liquidatore, dott. Vincenzo Marchetti, quale Consulente Tecnico incaricato di redigere "perizia giurata di stima utile ai fini della vendita degli immobili di pertinenza della procedura e siti in San Giovanni Rotondo (FG) alla via Matteo Fiore snc angolo Circonvallazione".

Il sottoscritto Consulente Tecnico, dopo aver ricevuto l'incarico, concordava con la l., in qualità di locataria degli immobili, il sopralluogo presso i beni oggetto di stima per il giorno 19 ottobre 2020 alle ore 9:00.

Alle operazioni ispettive, oltre al sottoscritto, erano presenti: il dott. Vincenzo Marchetti, in qualità di Commissario liquidatore; il sig. in qualità di socio della e delegato dall'Amministratore Unico (come da delega riportata in Allegato A.2).

A seguito del sopralluogo effettuato, dei dettagliati rilievi metrici elaborati, dell'ampio repertorio fotografico raccolto, delle ricerche catastali, della documentazione urbanistica recuperata presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo, delle ispezioni ipotecarie e delle analisi di mercato eseguite, ha sviluppato la presente relazione peritale.

Il lavoro è articolato in tre parti: nella prima parte è definito l'inquadramento territoriale dei luoghi oggetto di causa; nella seconda parte è sviluppata la perizia di stima; nell'ultima parte sono tratte le conclusioni.

Ubicazione dei beni oggetto di stima

La stima attiene a cinque unità immobiliari:

- un box auto al piano terra (catastralmente indicato piano primo);
- un immobile destinato a centro diurno socio educativo e riabilitativo al piano terra (catastralmente indicato piano primo);
- un piccolo ufficio al piano terra (catastralmente indicato piano primo)
- un altro immobile destinato a centro diurno socio educativo e riabilitativo al piano primo (catastralmente indicato piano secondo);



- un ufficio posto al piano primo (catastalmente indicato piano secondo).

Il tutto ubicato in un più ampio complesso immobiliare di tre piani fuori terra, avente accesso da piazzale antistante via Matteo Fiore angolo Circonvallazione-S.P. 45bis (Figura 1 e 2).

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata di travi e pilastri in calcestruzzo armato e muratura di tompagno. I solai sono verosimilmente realizzati con travetti in c.a. gettati in opera. Le divisioni interne prevalentemente create in tramezzi di mattoni forati con entrambe le superfici intonacate e tinteggiate.

I prospetti esterni risultano completamente intonacati e tinteggiati (Foto 1 - 2 - 8 e 9 in Allegato 4.0).

La copertura è del tipo piana e praticabile esclusivamente per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La zona di riferimento è nella periferia sud del centro abitato di San Giovanni Rotondo, in un contesto prettamente commerciale-artigianale e ampiamente urbanizzato, sviluppatosi lungo il prolungamento della S.P. 45bis, raccordo con la S.S.89 (Foggia-Manfredonia), che costeggiando il contesto urbano, consente di raggiungere la Chiesa Conventuale Santuario Santa Maria delle Grazie, il Santuario di San Pio e la struttura ospedaliera Casa Sollievo della Sofferenza, senza attraversare il centro cittadino.



Figura 1 - Individuazione degli immobile oggetto di contenzioso nella città di San Giovanni Rotondo



Figura 2 - Individuazione degli immobili oggetto di contenzioso nel contesto territoriale di riferimento

L'intera zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati produttivi, artigianali e commerciali, con massimo tre piani fuori terra, di recente costruzione.

L'immobile risulta ben collegato sia con diversi punti della città, sia con le principali vie di collegamento extraurbane, in particolare la S.S.89 (Foggia-Manfredonia), arteria di importanza principale dal punto di vista extraurbano locale, che collega i comuni del Gargano con il capoluogo Dauno, oltre a consentire di raggiungere il casello dell'Autostrada A14 (Autostrada Adriatica), il secondo asse meridiano della penisola italiana, che consente di percorrere quasi completamente il versante orientale dell'Italia da Bologna a Taranto.

Il centro cittadino è raggiungibile comodamente anche a piedi, in quanto dista circa 2 chilometri; nelle immediate vicinanze sono presenti i principali servizi pubblici e privati (farmacie, negozi, bar, ecc.), oltre allo Stadio Comunale "Antonio Massa", la Caserma del Comando dei Carabinieri Compagnia di San Giovanni Rotondo, il Parco Urbano "Del Papa", la Chiesa Conventuale Santuario Santa Maria delle Grazie, il Santuario di San Pio e la struttura ospedaliera Casa Sollievo della Sofferenza.

Descrizione degli immobili oggetto di stima

BOX AUTO - PIANO TERRA (Catastralmente indicato Piano Primo)

Il box auto ha accesso dalla quarta e quinta porta a destra percorrendo il corridoio condominiale coperto (Foto 1 e 2 in Allegato 4.1) con accesso dal parcheggio auto sulla strada Circonvallazione - S.P.45 bis. Il garage ha forma ad "L", i due ingressi sono dotati di serranda metallica motorizzata e retrostante porta a quattro ante (Foto 1

Allegato 4.1) dai quali, oltre che dalle ampie finestre (Foto 3 in Allegato 4.1), acquisisce anche aria e luce naturale.

L'immobile allo stato di fatto non ha le rifiniture tipiche di un box auto, ma piuttosto quelle di una struttura tipica del settore terziario (ufficio, locale artigianale), sebbene per essere utilizzato per quest'ultima destinazione, necessiterebbe di una manutenzione ordinaria delle finiture edili e di un potenziamento degli impianti tecnologici (installazione impianto di climatizzazione, installazione impianto idrico-fognante, potenziamento impianto elettrico ed illuminazione, installazione linea dati, ecc.).

Inoltre, dal momento che il corridoio condominiale che permette l'accesso al box risulta pavimentato con tappeto di erba sintetica ed allestito come parco giochi (Foto 1 - 2 in Allegato 4.1), è evidente che attualmente l'immobile difficilmente possa essere ricovero di veicoli.

IMMOBILE ADIBITO A CENTRO DIURNO SOCIO EDUCATIVO E RIABILITATIVO - PIANO TERRA (Catastalmente indicato Piano Primo)

L'immobile adibito a centro diurno socio educativo e riabilitativo al piano terra ha accesso dalle prime tre serrande a destra percorrendo il corridoio condominiale coperto (Foto 1 in Allegato 4.2), sebbene l'ingresso ufficiale è costituito dalla prima delle suddette tre serrande. Come per il box auto, anche in questo caso i tre ingressi sono dotati di serranda metallica motorizzata e retrostante porta a quattro ante. Il centro diurno al piano terra (piano primo catastale) è suddiviso in tre settore paralleli così composti:

settore 1

- ingresso - sala d'attesa con posti a sedere - postazione amministrazione segreteria (Foto 2 - 3 - 4 in Allegato 4.2), di forma rettangolare; è dotato di climatizzatore ed aeroterma; oltre alla luce naturale garantita dall'ampia vetrata d'ingresso è presente impianto di illuminazione a soffitto. Percorrendolo in senso orario, partendo dalla porta di ingresso, si accede sala d'attesa con posti a sedere del settore 2 ed alla area attrezzata per attività di gruppo ed individuali;
- area attrezzata per attività di gruppo ed individuali di forma irregolare, è servita da ampia finestra verso l'esterno, oltre ad essere dotata di climatizzatore, aeroterma ed impianto di illuminazione a soffitto. Tale ambiente è accessibile

anche direttamente dal vano scala condominiale, attraverso porta di caposcala. L'area attrezzata è servita in maniera esclusiva di bagno con antibagno;

- bagno con antibagno, di forma rettangolare, prende luce ed aria naturale da n.2 infissi finestra; le pareti risultano rivestite con piastrelle; l'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza del boiler elettrico.

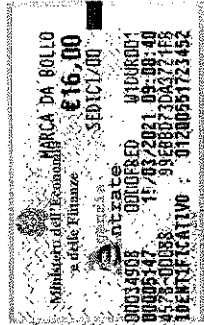
settore 2

- sala d'attesa con posti a sedere (Foto 5 - 6 in Allegato 4.2), avente forma ad "L", la cui zona stretta e lunga funge anche da disimpegno (Foto 7 in Allegato 4.2) di accesso per l'area attrezzata, i due ambulatori e il w.c. per disabili; è dotata di climatizzatore ed aeroterma; oltre alla luce naturale garantita dall'ampia vetrata d'ingresso è presente impianto di illuminazione a soffitto. Percorrendolo in senso orario, partendo dalla porta di ingresso, si accede all'area attrezzata del settore 3, al w.c., all'ambulatorio visite mediche, all'ambulatorio visite psicologiche, alla area attrezzata per attività individuali ed infine alla sala d'attesa del settore 1;

- w.c., avente forma rettangolare (Foto 8 in Allegato 4.2), prende luce ed aria naturale dall'infisso finestra; le pareti risultano rivestite con piastrelle; l'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza del boiler elettrico;
- ambulatorio visite mediche, di forma rettangolare prende luce ed aria naturale dall'ampia finestra; l'ambulatorio è dotato di climatizzatore e impianto di illuminazione a soffitto;
- ambulatorio visite psicologiche, di forma rettangolare, non ha finestre apribili verso l'esterno, ma soltanto lucernari verso gli ambienti confinanti; è dotato di climatizzatore e impianto di illuminazione a soffitto;
- area attrezzata per attività individuali, di forma rettangolare, non ha finestre apribili verso l'esterno, ma soltanto lucernari verso gli ambienti confinanti; è dotato di climatizzatore e impianto di illuminazione a soffitto.

settore 3

- area attrezzata per attività di gruppo ed individuali (Foto 9 - 10 in Allegato 4.2), avente forma rettangolare; è dotata di climatizzatore ed aeroterma; oltre alla luce naturale garantita dall'ampia vetrata d'ingresso è presente impianto di illuminazione a soffitto. Dall'area attrezzata è possibile accedere a due disimpegni che collegano al resto degli ambienti che costituiscono il settore 3;



0 1 20 053172 345 2

- il primo disimpegno in continuità funzionale con la predetta area attrezzata, ha forma rettangolare (Foto 11 in Allegato 4.2), non ha finestre apribili verso l'esterno è dotato impianto di illuminazione a soffitto. Attraversando il primo disimpegno si accede al ripostiglio-deposito.
- ripostiglio-deposito, di forma rettangolare, non ha finestre ed è a sua volta compartimentato in due piccoli ambienti (Foto 18 - 19 in Allegato 4.2);
- il secondo disimpegno, ha forma rettangolare (Foto 12 - 15 in Allegato 4.2), prende luce ed aria naturale tramite due finestre apribili verso l'esterno; è inoltre dotato impianto di illuminazione a soffitto. Consente l'accesso alle due aree, identiche e speculari, w.c. e spogliatoi, destinate rispettivamente agli utenti ed al personale;
- area w.c. e spogliatoi utenti uomini (Foto 13 in Allegato 4.2), di forma rettangolare, compartimentato in due ambienti, non ha finestre apribili verso l'esterno. Il primo ambiente adibito a spogliatoio e dotato di sedie con chiusura a molla e climatizzatore; il secondo ambiente adibito a w.c. ha pareti rivestite con piastrelle;
- area w.c. e spogliatoi utenti donne (Foto 14 in Allegato 4.2), di forma rettangolare, compartimentato in due ambienti, riceve luce ed aria naturali attraverso l'ampia parete finestrata. Il primo ambiente adibito a spogliatoio e dotato di sedie con chiusura a molla e climatizzatore; il secondo ambiente adibito a w.c. ha pareti rivestite con piastrelle;
- area w.c. e spogliatoi personale uomini (Foto 16 in Allegato 4.2), di forma rettangolare, compartimentato in due ambienti, non ha finestre apribili verso l'esterno. Il primo ambiente adibito a spogliatoio e dotato di sedie con chiusura a molla e climatizzatore; il secondo ambiente adibito a w.c. ha pareti rivestite con piastrelle;
- area w.c. e spogliatoi personale donne (Foto 17 in Allegato 4.2), di forma rettangolare, compartimentato in due ambienti, riceve luce ed aria naturali attraverso l'ampia parete finestrata. Il primo ambiente adibito a spogliatoio e dotato di sedie con chiusura a molla e climatizzatore; il secondo ambiente adibito a w.c. ha pareti rivestite con piastrelle.

Le foto interne in Allegato 4.2 evidenziano un buono stato manutentivo dell'immobile, sia per quanto riguarda le finiture edili che relativamente agli impianti tecnologici.

La pavimentazione interna è costituita da ceramica in monocottura, le bussole interne sono in legno, con alcuni lucernari in legno e vetro, gli infissi sono in alluminio con vetro camera, muniti di sistema di oscuramento con avvolgibili in PVC.

Le pareti interne sono completamente intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei servizi igienici, le cui pareti risultano rivestite con piastrelle.

IMMOBILE DESTINATO AD UFFICIO - PIANO TERRA (Catastalmente indicato Piano Primo)

L'immobile adibito ad ufficio al piano terra (piano primo catastale) ha accesso indipendente e diretto dalla porta antistante il parcheggio auto sulla strada Circonvallazione - S.P. 45bis (Foto 1 in Allegato 4.3). L'immobile è costituito da un ambiente d'ingresso di forma irregolare da adibire ad ufficio, servito su due lati da finestre ed è dotato di climatizzatore ed impianto di illuminazione; è inoltre presente un piccolo servizio igienico senza finestra, avente pareti rivestite con piastrelle fino ad una certa altezza (Foto da 2 a 5 in Allegato 4.3)

Le foto interne in Allegato 4.3 evidenziano un sufficiente stato manutentivo dell'immobile, sia per quanto riguarda le finiture edili che relativamente agli impianti tecnologici.

La pavimentazione interna è costituita da ceramica in monocottura, le bussole interne sono in legno, gli infissi sono in alluminio con vetro camera, muniti di sistema di oscuramento con avvolgibili in PVC.

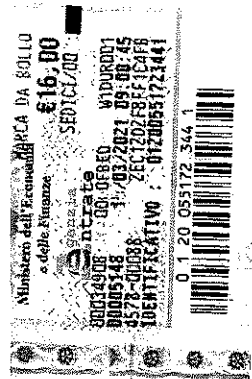
Le pareti interne sono completamente intonacate e tinteggiate.

IMMOBILE DESTINATO A CENTRO DIURNO SOCIO EDUCATIVO E RIABILITATIVO - PIANO PRIMO (Catastalmente indicato Piano Secondo)

L'immobile adibito a centro diurno socio educativo e riabilitativo al piano primo (piano secondo catastale) ha accesso dalle tre porte a destra percorrendo il ballatoio condominiale (Foto 1 Allegato 4.5), sebbene l'ingresso ufficiale è costituito dalla seconda delle suddette tre porte. L'immobile è così suddiviso:

- ingresso-reception con sala d'attesa (Foto 4 - 5 - 6 in Allegato 4.5), di forma rettangolare, risulta in continuità spaziale con il disimpegno da un lato, con la sala ad uso collettivo e per il ristoro dall'altro, non essendoci divisori e porte; è dotato di climatizzatore; oltre alla luce naturale garantita dalle due finestre è presente impianto di illuminazione a soffitto;

- il disimpegno in continuità spaziale con l'ingresso-reception, ha forma rettangolare, non ha finestre apribili verso l'esterno è dotato impianto di illuminazione a soffitto. Percorrendo il disimpegno in senso orario si accede: all'amministrazione; alla zona riposo; ai servizi igienici utenti ed in fine alla sala delle attività sociali e ludico-motorie, quest'ultima avente ingresso anche dalla zona ristoro;
- amministrazione (Foto 9 - 10 - 11 in Allegato 4.5), di forma rettangolare; è dotata di climatizzatore; oltre alla luce naturale garantita da due finestre è presente impianto di illuminazione a soffitto. La sala amministrazione è dotata anche di ingresso diretto dal ballatoio condominiale;
- zona riposo (Foto 12 - 13 in Allegato 4.5), avente forma ad "L"; è dotata di climatizzatore; oltre alla luce naturale garantita dalla finestra è presente impianto di illuminazione a soffitto;
- area w.c. e spogliatoi utenti, di forma rettangolare è compartimentato in tre ambienti. Il primo ambiente adibito ad antibagno; il secondo ambiente adibito a w.c. uomini servito da una finestra; il terzo ambiente adibito a w.c. donne servito da due finestre. I servizi igienici hanno pareti in parte rivestite con piastrelle (Foto da 14 a 18 in Allegato 4.5);
- sala per le attività sociali e ludico-motorie, ambiente di forma irregolare e ampia superficie, dotato di climatizzatore ed impianto di illuminazione a soffitto. La sala è servita da due finestre che consentono un adeguato apporto di aria e luce naturale (Foto 7 e 8 in Allegato 4.5);
- la zona ad uso collettivo e per il ristoro, in continuità spaziale con l'ingresso-reception (Foto 3 e 4 in Allegato 4.5), con prosecuzione sempre in continuità spaziale verso l'angolo cottura. Ambiente di forma rettangolare ed ampia metratura, servito da climatizzatore e impianto di illuminazione a soffitto, è dotato di quattro finestre, inoltre è presente anche di ingresso diretto dal ballatoio condominiale;
- angolo cottura e antistante spazio disimpegno (Foto 2 in Allegato 4.5), di forma rettangolare è servito da una finestra. Nell'ambiente è installato climatizzatore e impianto d'illuminazione a soffitto. Dall'antistante spazio disimpegno è possibile accedere alla suddetta sala per le attività sociali e ludico-motorie e all'area servizi igienici del personale;



- area w.c. e spogliatoi personale, di forma rettangolare è compartimentato in cinque spazi, un disimpegno, due w.c. (maschi e femmine) e due spogliatoi (maschi e femmine). Entrando si accede ad uno spazio comune adibito ad antibagno, che fa da disimpegno per: w.c. uomini servito da una finestra; w.c. donne servito finestra; spogliatoioi donne e spogliatoioi uomini, questi ultimi non dotati di finestre. I servizi igienici hanno pareti in parte rivestite con piastrelle (Foto da 19 e 23 in Allegato 4.5).

Le foto interne in Allegato 4.5 evidenziano un buono stato manutentivo dell'immobile, sia per quanto riguarda le finiture edili che relativamente agli impianti tecnologici.

La pavimentazione interna è costituita da ceramica in monocottura, le bussole interne sono in legno, gli infissi sono in alluminio con vetro camera, muniti di sistema di oscuramento con avvolgibili in PVC.

Le pareti interne sono completamente intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei servizi igienici, le cui pareti risultano rivestite con piastrelle.

IMMOBILE DESTINATO AD UFFICIO - PIANO PRIMO (Catastalmente indicato Piano Secondo)

L'immobile adibito ad ufficio al piano primo (piano secondo catastale) ha accesso dalla quarta porta a destra percorrendo il ballatoio condominiale (Foto da 1 in Allegato 4.4). L'immobile è così suddiviso:

- ingresso - disimpegno, ha forma rettangolare molto allungata (Foto 2 e 7 in Allegato 4.4), non ha finestre apribili verso l'esterno è dotato di impianto di illuminazione a soffitto. Percorrendo il disimpegno, sulla destra sono presenti due porte di accesso ad altrettanti uffici, in fondo è presente la porta di accesso al w.c.;
- ufficio 1 (Foto 3 in Allegato 4.4), di forma rettangolare; è dotato di climatizzatore ed impianto di illuminazione a soffitto. L'immobile è esposto per due lati verso l'esterno, questo gli garantisce la presenza di tre finestre e quindi un adeguato apporto di aria e luce naturale;
- ufficio 2 (Foto 4 e 5 in Allegato 4.4), di forma rettangolare; è dotato di climatizzatore ed impianto di illuminazione a soffitto. L'immobile è esposto per

due lati verso l'esterno, questo gli garantisce la presenza di cinque finestre e quindi un adeguato apporto di aria e luce naturale;

- w.c. di forma rettangolare, servito da una finestra, ha pareti rivestite con piastrelle fino all'altezza di circa 2,10 m (Foto 6 in Allegato 4.4);

Le foto interne in Allegato 4.4 evidenziano un discreto stato manutentivo dell'immobile, sia per quanto riguarda le finiture edili che relativamente agli impianti tecnologici.

La pavimentazione interna è costituita da ceramica in monocottura, le bussole interne sono in legno, gli infissi sono in alluminio con vetro camera, muniti di sistema di oscuramento con avvolgibili in PVC.

Le pareti interne sono completamente intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei servizi igienici, le cui pareti risultano rivestite con piastrelle.

In Tabella 1 è riportata, per ciascun immobile in valutazione e per ogni ambiente, la superficie lorda¹.

Livello/Piano	Ambiente	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di omogeneizzazione	Sc [m ²]
Piano terra	GARAGE			
	box auto 1	101,36	0,80	81,09
	box auto 2	49,74	0,80	39,79
	sub TOTALE	151,10		120,88
	CENTRO DIURNO SOCIO EDUCATIVO E RIABILITATIVO			
	Ripostiglio	5,36	1,00	5,36
	Disimpegno	11,42	1,00	11,42
	WC Uomini Personale	5,42	1,00	5,42
	WC Donne Personale	6,21	1,00	6,21
	WC Uomini Utenti	5,43	1,00	5,43
	WC Donne Utenti	6,23	1,00	6,23

¹ La superficie lorda è stata determinata secondo i criteri riportati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare)

	WC/H	5,43	1,00	5,43
	WC Utenti e Anti bagno	6,00	1,00	6,00
	Spogliatoio Uomini Personale	5,23	1,00	5,23
	Spogliatoio Donne Personale	6,00	1,00	6,00
	Spogliatoio Uomini Utenti	4,90	1,00	4,90
	Spogliatoio Donne Utenti	5,62	1,00	5,62
	Ingresso/Area di attesa	36,03	1,00	36,03
	Area di attesa	53,38	1,00	53,38
	Ambulatorio medico	16,28	1,00	16,28
	Ambulatorio-Psicologo	13,48	1,00	13,48
	Area attrezzata per attività di gruppo e individuale	91,09	1,00	91,09
	Area attrezzata per attività di gruppo e individuale	13,86	1,00	13,86
	Area attrezzata per attività di gruppo e individuale	59,09	1,00	59,09
	sub TOTALE	356,46		356,46
	UFFICIO			
	Ufficio	34,89	1,00	34,89
	WC	4,81	1,00	4,81
	sub TOTALE	39,70		39,70
TOTALE		547,16		517,04
Piano primo	UFFICIO			
	Ufficio	26,31	1,00	26,31
	Ufficio	55,17	1,00	55,17
	WC	4,71	1,00	4,71
	Disimpegno	18,60	1,00	18,60
	sub.TOTALE	104,79		104,79
	CENTRO DIURNO SOCIO EDUCATIVO E RIABILITATIVO			
	WC Uomini Utenti	4,81	1,00	4,81
	WC Donne/H Utenti	5,89	1,00	5,89
	Anti bagno	5,52	1,00	5,52

	Spogliatoio Uomini Utenti	4,38	1,00	4,38
	Spogliatoio Donne/H Utenti	4,25	1,00	4,25
	WC	4,34	1,00	4,34
	WC Donne/H	5,80	1,00	5,80
	Anti WC	3,77	1,00	3,77
	Ingresso/Area di attesa	55,39	1,00	55,39
	Ambulatorio medico	38,47	1,00	38,47
	Ufficio	20,79	1,00	20,79
	Zona ad uso collettivo e per il ristoro	52,11	1,00	52,11
	Angolo cottura	10,23	1,00	10,23
	Attività sociali e ludico motorie	46,78	1,00	46,78
	Zona riposo	38,73	1,00	38,73
	sub TOTALE	301,26		301,26
TOTALE		406,05		406,05

Tabella 1 - Consistenze degli ambienti che compongono i beni in valutazione

Identificazione catastale dei beni in valutazione

Le analisi condotte presso l'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia delle Entrate e lo studio della documentazione catastale reperita, riportata in Allegato 1, hanno permesso di identificare le seguenti unità immobiliari urbane che costituiscono i beni in valutazione:

Comune di San Giovanni Rotondo

Catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale [m ²]	Indirizzo	Piano Catastale	Piano Effettivo
58	3237	16	A/10	2	4,5 vani	105	Via Matteo Fiore	2	1
58	3227	20	C/6	3	137 m ²	152	Via Matteo Fiore	1	T
58	3227	25	D/8				Via Matteo Fiore	1	T
58	3227	26	A/10	2	2 vani	41	Via Matteo Fiore	1	T
58	3227	27	A/10	2	16 vani	301	Via Matteo Fiore	2	1



Dal confronto tra lo stato di fatto, dettagliatamente rappresentato nelle planimetrie di rilievo in Allegato 5 e 6, e le planimetrie catastali riportate in Allegato 2, sono state riscontrate lievi difformità, evidenziate minuziosamente nella planimetria in Allegato 7, descritte di seguito:



- BOX al piano terra sub 6 – nella planimetria catastale l’immobile è rappresentato come uno spazio unico, mentre nello stato di fatto si presenta in due ambienti separati da un tramezzo, comunicanti attraverso una porta in legno;
- CENTRO DIURNO SOCIO EDUCATIVO E RIABILITATIVO al piano terra sub 25 - nella planimetria catastale il w.c. utenti del settore 1 è rappresentato come uno spazio unico, mentre nello stato di fatto si presenta in due ambienti, w.c. e anti w.c., separati da un tramezzo e comunicanti attraverso una porta in legno;
- UFFICIO al piano terra sub 26 – nella planimetria catastale il bagno risulta suddiviso in antibagno e w.c., mentre nello stato di fatto è un ambiente unico; inoltre il vano principale (ufficio) nello stato di fatto presenta una finestra, con affaccio su corte comune sub.3, non riportata nella planimetria catastale;
- UFFICIO al piano primo sub 16 – nella planimetria catastale risultano tre vani ufficio, non collegati tra loro ed accessibili solo dal disimpegno, mentre nello stato di fatto sono presenti due vani ufficio sempre accessibili dal disimpegno, ma comunicanti tra loro (in sintesi le difformità consistono in una parete non esistente ed nella presenza di una porta in legno di comunicazione tra i due uffici);
- CENTRO DIURNO SOCIO EDUCATIVO E RIABILITATIVO al piano primo sub 27 - nella planimetria catastale la reception è indicata come vano chiuso delimitato da pareti a tutta altezza, mentre nello stato di fatto si presenta come un ambiente unico con l’ingresso, dal quale risulta separati da un muro parapetto che funge anche da front office.

Provenienza dei beni in valutazione

La proprietà in stima, come risulta dalla documentazione catastale in allegato, è pervenuta alla “C

... con sede in San Giovanni Rotondo” in virtù di atto di compravendita del 19 dicembre 2003, per notaio dr.ssa Calderisi Clorinda, repertorio n.15907, registrato a Foggia al n.22953.1/2003.

Formalità, vincoli od oneri gravanti sugli immobili

Dall'ispezione ipotecaria documentata in Allegato 5 si evince che sul complesso immobiliare in stima risultano iscritta le seguente formalità:

- TRASCRIZIONE del 20/12/2003 - Registro Particolare 4697 Registro Generale 30302 Pubblico ufficiale Notaio dr.ssa Calderisi Clorinda Concetta Camilla Lucia Repertorio 15809/7545 del 19/12/2003 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – IPOTECA VOLONTARIA; tale ipoteca dovrebbe essere attualmente estinta, in quanto la stessa aveva una durata decennale.

Le suddette formalità non comportano costi di cancellazione.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei cespiti

In Allegato 8 sono riportati i titoli edilizi relativi al complesso immobiliare che ospita le cinque unità oggetto di stima, reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo.

Con Concessione Edilizia n. 165 del 13 giugno 2001 si consentiva al sig. _____, legale rappresentante della _____, di eseguire di "Costruzione di un edificio per attività artigianali e piccole industrie individuato come LOTTO B, nell'area industriale GIMPAC".

Successivamente con Concessione Edilizia n. 69 del 9 aprile 2003 si consentiva al sig. _____, legale rappresentante della "V _____", di eseguire di "Costruzione di un edificio per attività artigianali e piccole industrie, in Variante alla Concessione Edilizia n. 165 del 13 giugno 2001, da realizzarsi nell'area industriale GIMPAC, LOTTO B", secondo il progetto redatto dall'ing. Leonardo D'Addetta e in conformità al Parere del 16/09/2002 della Commissione Edilizia".

Inoltre, con Permesso di costruire n. 146 del 19 dicembre 2005, pratica edilizia n.10913 – 27773, il Dirigente del 4° Settore Urbanistica, rilasciava Permesso di Variante al progetto munito di Concessione Edilizia n. 69 del 9 aprile 2003, per la "Costruzione di un edificio per attività artigianali e piccole industrie nell'area industriale GIMPAC, LOTTO B, in viale della Gioventù".

Con certificato di collaudo statico del 2 maggio 2005 dell'ing. Luigi Amoroso, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia al n.10813 di protocollo del 30/05/2005, pratica n. 25105.

In data 24 febbraio 2006 l'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo rilasciava certificato di agibilità, dichiarando che il fabbricato si compone come segue e con le seguenti destinazioni “[*Seminterrato ad uso negozi e servizi – Vani Utili 6 – Vani Accessori 16; Piano terra ad uso autorimesse, negozi, locali artigianali, uffici e servizi – Vani Utili 6 – Vani Accessori 12; Piano Primo ad uso uffici – Vani Utili 9 – Vani Accessori 9.*].

I suddetti titoli edilizi sono relativi all'intero fabbricato che ospita le 5 unità immobiliari oggetto di stima, mentre con Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo n. 04745 del 23 febbraio 2015 è stato richiesto un Cambio Differente Attività di servizio dell'unità immobiliare al piano terra del fabbricato sito in via Matteo Fiore C.N. angolo via della Circonvallazione, censito al NCEU al Foglio 58 Particella 3237 Subalterno 25, da attività di servizio: statiche/dinamiche ambulatoriale di recupero e rieducazione funzionale ed uffici ad attività di servizio: Centro diurno socio educativo e riabilitativo.

Infine, mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.175 del 02/01/2019 è stata legittimata la diversa distribuzione degli ambienti e fusione delle unità immobiliari censite al NCEU al Foglio 58 Particella 3237 Subalterni 21 e 22 (attualmente subalterno 27 in seguito alla fusione), precisando che “la destinazione riguarda da: servizi di attività ricreativo/commerciale/uffici ad attività di servizio, a CENTRO DIURNO SOCIO EDUCATIVO E RIABILITATIVO (ai sensi dell' art. 60 Reg. Regionale n. 4/2007 e ss.mm. ii.)”.

Dal confronto tra le tavole di progetto allegate ai Titoli Edilizi (Allegato 8) e le planimetrie di rilievo in Allegato 5 e 6, si evidenziano le seguenti difformità edilizie:

i) diversa distribuzione degli spazi interni del box al piano terra, censito al NCEU al Foglio 58 Particella 3237 Subalterno 20, mediante la realizzazione di una parete divisoria e porta di collegamento tra i due vani realizzati (si veda la planimetria in Allegato 9);

ii) diversa distribuzione degli spazi interni nell'ufficio al piano primo censito al NCEU al Foglio 58 Particella 3237 Subalterno 16, a seguito di demolizione di parete divisoria che ha determinato un ambiente unico e la realizzazione di un vano porta di collegamento tra i due vani (si veda la planimetria in Allegato 9);

La regolarizzazione edilizia delle difformità di cui sopra potrà avvenire mediante una Pratica Edilizia in sanatoria (ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001²) e il pagamento della sanzione minima di 2.000 €.

PRG

L'area su cui sorge l'immobile in valutazione è tipizzata dal Piano Regolatore Generale di San Giovanni Rotondo, approvato definitivamente con Delibera di Giunta Regionale n.10656 del 30/11/1987 e n.2356 del 22/03/1988, come Zona Omogenea "D1", Zone produttive piccole industrie e artigianali.

“La sottozona D1 comprende tutti gli edifici sorti successivamente in osservanza di un regolamento edilizio, ma spesso al di fuori della strumentazione urbanistica esecutiva, secondo tipologie edilizie moderne generalmente indipendenti dai confini degli isolati. Il tessuto, comprendente edifici di origine molto recente, è quasi saturo, con poche possibilità residue di nuova edificazione.”

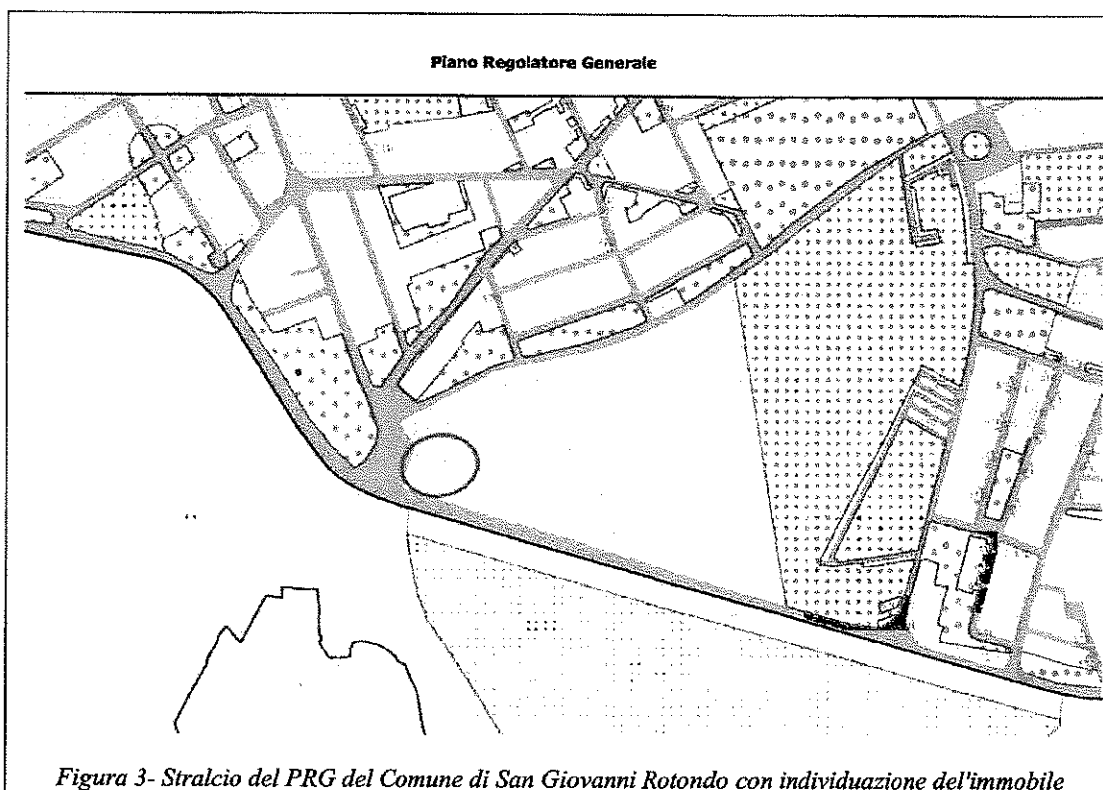


Figura 3- Stralcio del PRG del Comune di San Giovanni Rotondo con individuazione dell'immobile

² “Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità”.



PUG

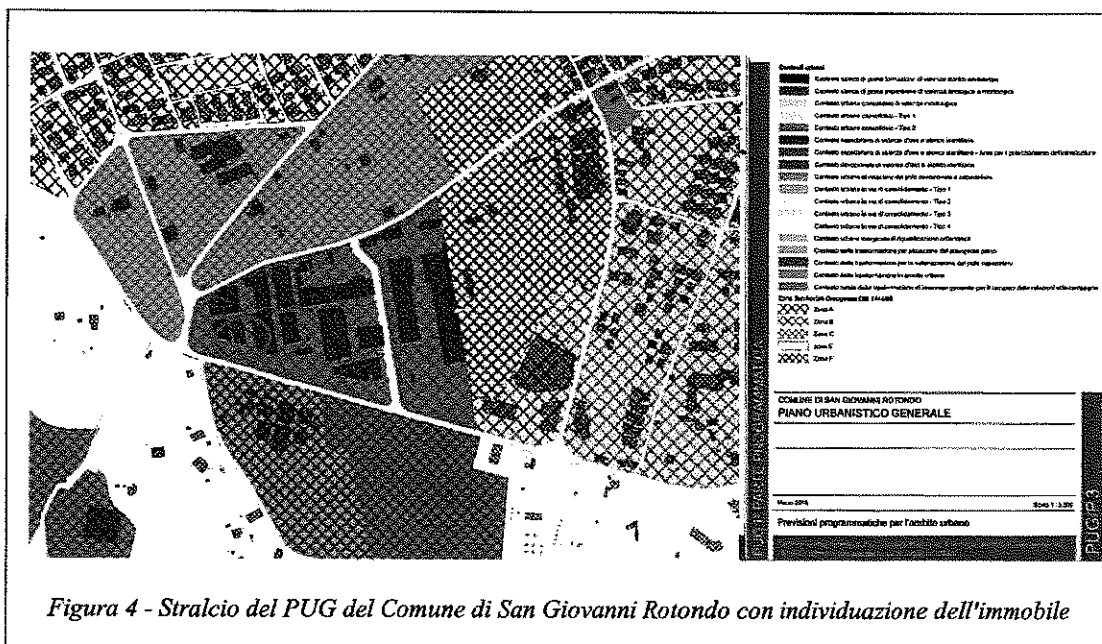
Con deliberazione della Giunta Comunale n.56 del 16.03.2016, esecutiva, il Consiglio Comunale ha preso atto del P.U.G., ai sensi dell'art.11 della L.R. n.20 del 27.7.2001.

Con Delibera del Consiglio Comunale n.36 del 30.03.2016, il Comune di San Giovanni Rotondo ha deliberato di adottare all'unanimità il Piano Urbanistico Generale.

Esaminando gli elaborati del PUG, si desume che l'area, su cui è stato realizzato il fabbricato contenuti gli immobili oggetto di perizia, è inserita presenta i seguenti vincoli:

- Contesti territoriali di ambito rurale
 - Contesto urbano consolidato e in via di consolidamento

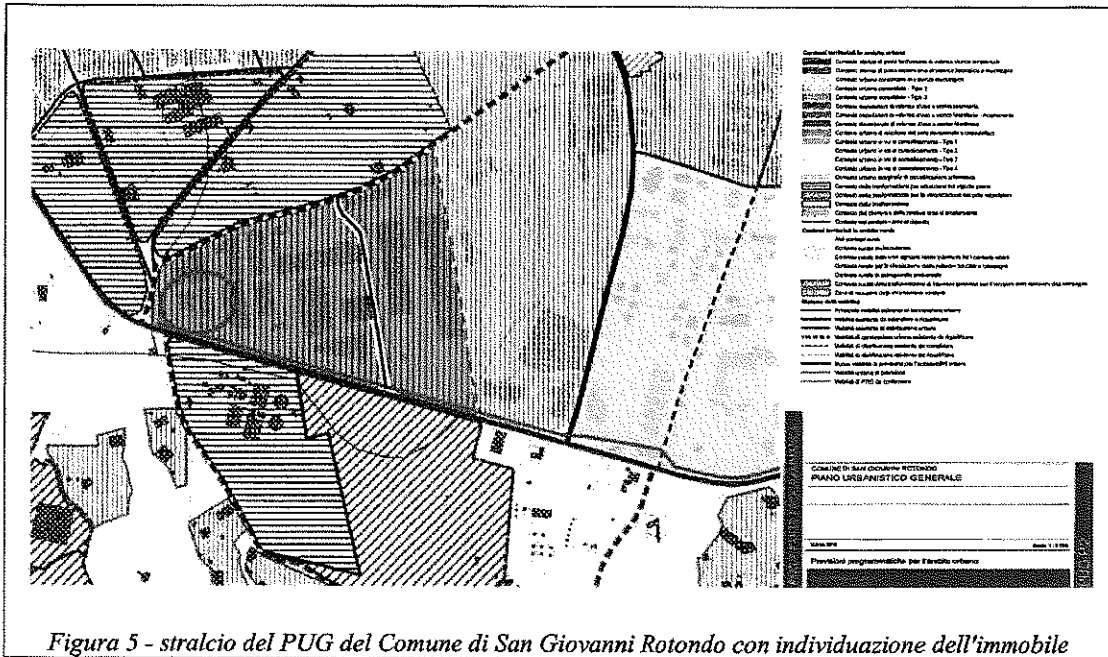
- Zone territoriali omogenee DM 1444/68
 - zona B



Secondo la NTE del PUG tali contesti sono disciplinati attraverso i seguenti artt. 5/S.2 - 19/S - 7/P - 14/P

- Contesti territoriali di ambito urbano
 - Contesto urbano consolidato - Tipo 2 (100,0%)





Secondo la NTE del PUG tali contesti sono disciplinati secondo i seguenti artt. 5/S - 6/S - 19/S - 8/P - 12/P - 18/P - 119/P - 21/S.4

PAI

Dall'analisi del Piano per l'assetto idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino della Puglia, l'area su cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, dal punto di vista idrogeologico, non rientra tra quelle che il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico individua come aree a pericolosità geomorfologica, idraulica e/o a rischio.

Alla luce delle difformità catastali e urbanistiche riscontrate, non è possibile procedere alla redazione dell'attestazione di conformità ai sensi dell'art. 29 L. n. 52/1985, introdotta dal D.L. n. 78/2010 conv. Dalla L. n. 122/2010.



Stima dei beni immobili

Valore di mercato del bene

Il più probabile valore di mercato³ delle unità immobiliari "de quibus" è valutato mediante procedimento di stima diretta (*Market Comparison Approach*), analizzando le contrattazioni di compravendita che normalmente sono avvenute per immobili simili al bene da stimare.

Coerentemente al "linguaggio" del mercato immobiliare, che richiede la determinazione di un valore parametrico, è stimata la superficie commerciale delle proprietà in valutazione. In Tabella 2 sono riassunte le superfici (s_i) dei locali che compongono il cespite in stima ed i coefficienti di omogeneizzazione (c_i) impiegati⁴.

Livello/Piano	Ambiente	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di omogeneizzazione	Sc [m ²]
Piano terra	GARAGE			
	box auto 1	101,36	0,49	49,67
	box auto 2	49,74	0,49	24,37
	sub TOTALE	151,10		74,07
	CENTRO DIURNO SOCIO EDUCATIVO E RIABILITATIVO			
	Ripostiglio	5,36	1,00	5,36
	Disimpegno	11,42	1,00	11,42
	WC Uomini Personale	5,42	1,00	5,42
	WC Donne Personale	6,21	1,00	6,21
	WC Uomini Utenti	5,43	1,00	5,43

³ Secondo la definizione degli Standard Internazionali di Valutazione, "il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IVS, 2007).

⁴ In particolare, per gli uffici ed i locali adibiti a centro diurno socio educativo e riabilitativo, i coefficienti di omogeneizzazione sono stati posti pari ad uno, mentre per l'immobile adibito a box è stato attribuito un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,49, derivante dal rapporto tra i valori medi, relativi al primo semestre del 2020, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare attribuisce ai box in normale stato di conservazione (850 €/m²) e quelli attribuiti dallo stesso Osservatorio, nello stesso periodo, agli uffici in normale stato di conservazione (1.075 €/m²).



	WC Donne Utenti	6,23	1,00	6,23
	WC/H	5,43	1,00	5,43
	WC Utenti e Anti bagno	6,00	1,00	6,00
	Spogliatoio Uomini Personale	5,23	1,00	5,23
	Spogliatoio Donne Personale	6,00	1,00	6,00
	Spogliatoio Uomini Utenti	4,90	1,00	4,90
	Spogliatoio Donne Utenti	5,62	1,00	5,62
	Ingresso/Area di attesa	36,03	1,00	36,03
	Area di attesa	53,38	1,00	53,38
	Ambulatorio medico	16,28	1,00	16,28
	Ambulatorio-Psicologo	13,48	1,00	13,48
	Area attrezzata per attivita' di gruppo e individuale	91,09	1,00	91,09
	Area attrezzata per attivita' di gruppo e individuale	13,86	1,00	13,86
	Area attrezzata per attivita' di gruppo e individuale	59,09	1,00	59,09
	sub TOTALE	356,46		356,46
	UFFICIO			
	Ufficio	34,89	1,00	34,89
	WC	4,81	1,00	4,81
	sub TOTALE	39,70		39,70
	Piano Primo	UFFICIO		
Ufficio		26,31	1,00	26,31
Ufficio		55,17	1,00	55,17
WC		4,71	1,00	4,71
Disimpegno		18,60	1,00	18,60
sub TOTALE		104,79		104,79
CENTRO DIURNO SOCIO EDUCATIVO E RIABILITATIVO				
WC Uomini Utenti		4,81	1,00	4,81
WC Donne/H Utenti		5,89	1,00	5,89
Anti bagno		5,52	1,00	5,52

	Spogliatoio Uomini Utenti	4,38	1,00	4,38
	Spogliatoio Donne/H Utenti	4,25	1,00	4,25
	WC	4,34	1,00	4,34
	WC Donne/H	5,80	1,00	5,80
	Anti WC	3,77	1,00	3,77
	Ingresso/Area di attesa	55,39	1,00	55,39
	Ambulatorio medico	38,47	1,00	38,47
	Ufficio	20,79	1,00	20,79
	Zona ad uso collettivo e per il ristoro	52,11	1,00	52,11
	Angolo cottura	10,23	1,00	10,23
	Attività sociali e ludico motorie	46,78	1,00	46,78
	Zona riposo	38,73	1,00	38,73
	sub TOTALE	301,26		301,26

Tabella 2 – consistenze immobile oggetto di stima e relativi coefficienti di omogeneizzazione

La superficie commerciale del compendio immobiliare in valutazione (S_C) è dunque determinata applicando la seguente formula:

$$S_C = \sum (s_i \cdot c_i) = \underline{876,25 m^2}$$

Dalle indagini effettuate e dalle interviste svolte presso le Agenzie di intermediazione immobiliare operanti nel territorio di interesse, a causa della scarsa dinamicità del mercato immobiliare nell'area di riferimento, è stato possibile rilevare appena due offerte di immobili in vendita aventi caratteristiche similari, quindi impiegabili come *comparabili*.

Immagine di confronto A

Immagine, ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo a pochi metri dalla centralissima piazza Europa, in ottimo stato d'uso. Composto da uno spazio unico, con una sola entrata da ampia vetrina con affaccio su strada principale, e bagno.





Rampa di accesso per disabili e carrelli per carico/scarico merci. La superficie commerciale è pari a 110 m². Il prezzo richiesto è pari a 165.000 euro.

Immobilabile di confronto B

Immobilabile sito a San Giovanni Rotondo in Corso Giacomo Matteotti, in buone condizioni manutentive. Ideale per attività di tipo ufficio e/o studio, con ampio seminterrato uso magazzino/deposito. La superficie commerciale è pari a 140 m². Il prezzo richiesto è pari a 129.000 euro.

In Tabella 3 sono riepilogati, dell'immobilabile in esecuzione (X) e dei beni di comparazione, i dati essenziali per le successive elaborazioni estimative.

Immobilabile	Prezzo [€]	Ubicazione	Superficie commerciale [m ²]	Fonte
X	?	via Matteo Fiore angolo Circonvallazione-S.P. 45bis	876,25	-
A	165.000	piazza Europa	110,00	<u>Punto Casa</u>
B	129.000	Corso Giacomo Matteotti	140,00	<u>Casa.it</u>

Tabella 3 – caratteristiche differenziative tra il compendio immobiliare in stima ed i beni di comparazione

Procedimento adottato

Il procedimento diretto di stima impiegato è rappresentato dal *Market Comparison Approach*.

Il *Market Comparison Approach* (MCA) è un procedimento diretto pluriparametrico, in cui il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge attraverso un processo sistematico di aggiustamenti monetari percentuali dei prezzi di mercato noti con riferimento alle caratteristiche che concorrono alla formazione dei prezzi. Tale procedimento consente di stimare, oltre al valore di mercato, i *prezzi marginali* delle caratteristiche che influenzano la formazione del prezzo. Il prezzo marginale di una data caratteristica *x* rappresenta la variazione del prezzo di mercato dell'immobilabile a seguito dell'alterazione di un'unità della variabile *x* considerata. I prezzi marginali, quindi, riflettono quanto pesa ciascuna caratteristica sulla realizzazione del prezzo di mercato di un immobile. Nel MCA gli aggiustamenti sono operati attraverso la stima *indiretta* dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica presa in considerazione, ossia impiegando gli aspetti



economici conosciuti come referenti sostituti o complementi nel mercato di riferimento.

Al fine del corretto impiego del MCA, sono state considerate le seguenti caratteristiche esplicative del prezzo di compravendita:

- *Superficie*. I prezzi dei beni di confronto sono corretti in funzione della differenza di superficie tra l'immobile oggetto di stima e quelli impiegati per la comparazione;
- *Margine di trattativa*. I valori di offerta vanno calibrati in ragione del differenziale con i prezzi effettivamente spuntati sul mercato.

Applicazione del procedimento

Fase preliminare nell'impiego del MCA è la stima dei prezzi marginali delle caratteristiche differenziali individuate.

Il prezzo marginale della caratteristica *superficie* (p_{sup}) può essere rappresentato dal minore dei prezzi a metro quadro degli immobili di confronto, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio, che quindi rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Pertanto, tenendo conto che:

$$\begin{cases} p_{sup,A} = \frac{165.000}{110,00} = 1.500,00 \text{ €/m}^2 \\ p_{sup,B} = \frac{129.000}{140,00} = 921,43 \text{ €/m}^2 \end{cases}$$

il prezzo marginale della caratteristica *superficie* è pari a 921,43 €/m².

Il prezzo marginale della caratteristica *marginale di trattativa* è stimato in percentuale, pari ad un differenziale del -10% del valore d'offerta, in ragione della specifica ubicazione dell'immobile in stima, caratterizzata da un mercato che nell'ultimo periodo è diventato abbastanza statico⁵.

L'esplicitazione dei prezzi marginali delle variabili che maggiormente concorrono alla formazione del prezzo immobiliare consente di sviluppare le elaborazioni proprie del procedimento MCA - riportate in Tabella 4 - per la stima dei prezzi corretti dei comparabili considerati.

⁵ Fonte: www.nomisma.it



<i>Prezzo e caratteristiche</i>	<i>Immobile A</i>	<i>Immobile B</i>
Prezzo	€ 165.000,00	€ 129.000,00
Superficie	(876,25 - 110,00) · 921,43	(876,25 - 140,00) · 921,43
Margine di trattativa	-15%	-15%
<i>Prezzo corretto</i>	€ 740.389	€ 686.292

Tabella 4 – determinazione dei prezzi “corretti”

Valore di mercato

La stima del valore di mercato è ottenuta a partire dalla media dei tre prezzi “corretti” degli immobili di comparazione (V):

$$V = \frac{740.389 + 686.292}{2} = 713.341 \text{ €}$$

Tale valore va adeguato in ragione dei seguenti oneri:

- sanzione per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (art. 37 del D.P.R. 380/2001) + onorari professionali = 2.000 € + 2.500 € = 4.500 €;
- pratiche per aggiornamenti catastali = 800 €.

Pertanto, il valore di mercato del compendio in valutazione ($V_{mercato}$) è determinato decurtando gli oneri richiamati dal valore V :

$$V_{mercato} = 713.341 - 4.500 - 800 = 708.041 \text{ €} \cong \underline{\underline{710.000 \text{ €}}}$$

CONCLUSIONI

Il complesso immobiliare in valutazione è costituito da cinque unità immobiliari, in particolare: un box, due immobili destinati a centro diurno socio educativo e riabilitativo e due uffici; il tutto ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG), in via Matteo Fiore snc angolo Circonvallazione, identificati: al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo, foglio 58, particella 3237, via Matteo Fiore, con i seguenti subalterni: sub. 16, categoria A/10, consistenza 105 m², piano 1° (catastalmente piano secondo); sub. 27, categoria A/10, consistenza 301 m², piano 1° (catastalmente piano secondo); sub. 20, categoria C/6, consistenza 152 m², piano T (catastalmente piano primo); sub. 25, categoria D/8, piano T (catastalmente piano primo); sub. 26, categoria A/10, consistenza 41 m², piano T (catastalmente piano primo).

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari in valutazione è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, la copertura è piana, solai sono verosimilmente realizzati con travetti in c.a. gettati in opera, tramezzi di mattoni forati con entrambe le superfici intonacate e tinteggiate. Il fabbricato si presenta in un discreto stato manutentivo.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia n. 165 del 13 giugno 2001, Concessione Edilizia n. 69 del 9 aprile 2003, Permesso di costruire n. 146 del 19 dicembre 2005, con successivo deposito di collaudo statico presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia al n.10813 di protocollo del 30/05/2005, pratica n. 25105 e rilascio del certificato di agibilità del 24 febbraio 2006; a cui sono seguite le seguenti pratiche edilizie relative esclusivamente ad alcune delle unità immobiliari in valutazione: Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo n. 04745 del 23 febbraio 2015 e Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.175 del 02/01/2019. Il compendio in valutazione risulta essere pervenuto alla

con sede in San Giovanni Rotondo" in virtù di atto di compravendita del 19 dicembre 2003, per notaio dr.ssa Calderisi Clorinda Concetta Camilla Lucia, repertorio n.15907, registrato a Foggia al n.22953.1/2003. L'unica iscrizione e trascrizione gravante sul compendio è la

seguente: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21 dicembre 2003 (durata decennale); tale ipoteca dovrebbe essere attualmente estinta.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sviluppano una superficie commerciale complessiva di 876,25 m², a cui corrisponde il seguente valore di mercato.

VALORE DI MERCATO = 710.000 € (settecentodiecimila/00 Euro).

Alla presente relazione tecnica si allega la seguente documentazione:

Allegato A.1 - Lettera di incarico del 14/10/2020;

Allegato A.2 - Delega del Sig. _____ in qualità di socio della _____ e delegato dall'Amministratore Unico _____;

Allegato 1. - Visure Catastale;

Allegato 2. - Planimetria Catastali;

Allegato 3. - Stralcio PRG e PUG San Giovanni Rotondo;

Allegato 4. - Repertorio fotografico immobile;

Allegato 5. - Rilievo dello stato di fatto;

Allegato 6. - Piante dello stato di fatto con individuazione delle superfici;

Allegato 7. - Piante dello stato di fatto con individuazione delle difformità rispetto al catastale;

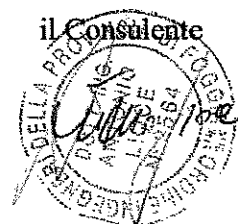
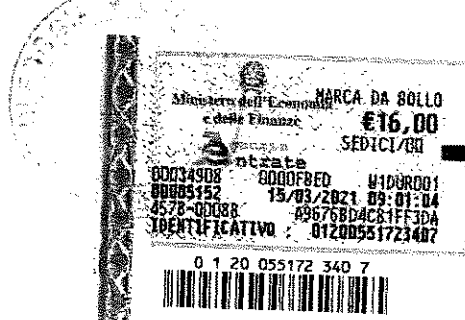
Allegato 8. - Concessioni edilizie e piante depositate in comune

Allegato 9. - Piante depositate in comune con individuazione delle difformità rispetto allo stato di fatto;

Allegato 10. - Ispezioni Ipotecarie

Sperando di aver ben adempiuto all'incarico ricevuto dal Commissario Liquidatore dott. Vincenzo Marchetti, si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Foggia, 3 marzo 2021



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI FOGGIA
Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

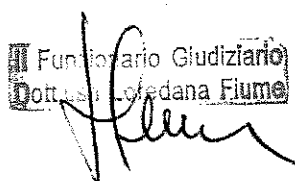
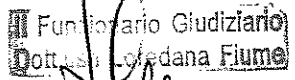
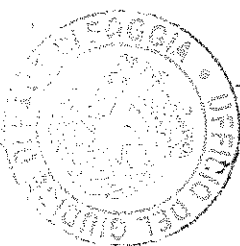

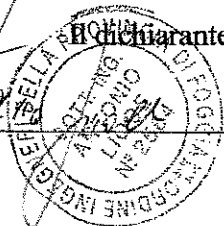
L'anno 2021 e questo giorno 15 del mese di Marzo, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor LIOCE ANTONIO nato a FOGGIA il 12/10/1979, residente in BATTIPAGLIA prov. (SA) cap. 84091, in via R. Moncharmont n.6, identificato con documento di IDENTITA' CA40149HE rilasciata dal MINISTERO DELL'INTERNO - COMUNE DI BATTIPAGLIA, il quale esibisce la relazione che precede, da lui effettuata, in data 03/03/2021 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge il comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

Foggia il 15/03/2021




Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€3,87
 TRE/87
 Entrate
 00034908 0000F8E0 W10UR001
 00005153 15/03/2021 09:01:36
 4578-00010 03E9A96C78765824
 IDENTIFICATIVO : 01200551723394
 0 1 20 055172 339 4