

*Giacomo Giuseppe Masciocco*  
architetto

2021

TRIBUNALE DI FOGGIA	SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Data	Numero Ruolo
04/05/2021	66/2019

***TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA***  
***Esecuzione immobiliare***  
***R.G.Es 66/2019***

**Relazione di Stima  
Immobile N.1**

Appartamento sito in Manfredonia Via Magellano 10 Piano Terra Foglio 38 p.lia 1882 sub 2

**FOGGIA, 04/05/2021**

Il Tecnico  
(arch Masciocco Giacomo Giuseppe)

arch Giacomo Giuseppe MASCIOCCO - via A. Cesare Carelli - 71121 FOGGIA (FG)  
Partita IVA: 04675480489 - Codice fiscale: MSC GMG 65S17 D643U  
Telefono: 0881665996 - Fax: 0881665996 - Cellulare: 3282344094 - E-Mail: arch.gg.masciocco@gmail.com

*Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 1  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U*

*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021

## DATI GENERALI

### Committente

COMMITTENTE : **TRIBUNALE DI FOGGIA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### Tecnico

RAGIONE SOCIALE	<b>STUDIO TECNICO MASCIOCCO</b>		
TITOLO	: <b>arch</b>		
COGNOME	: <b>Masciocco</b>		
NOME	: <b>Giacomo Giuseppe</b>		
nato a	: <b>FOGGIA</b>		
PROVINCIA	: <b>FG</b>		
CAP	: <b>71121</b>		
Nato il	: <b>17/11/1965</b>		
CODICE FISCALE	<b>MSC GMG 65S17 D643U</b>		
Residente a	: <b>FOGGIA</b>		
Provincia	: <b>FG</b>		
CAP	: <b>71122</b>		
In	: <b>Via Tizzano 17</b>		
Con Domicilio/Studio	: <b>71122 - FOGGIA (FG)</b>		
In	: <b>via A. Cesare Carelli, 28/A</b>		
P.IVA	: <b>04675480489</b>		
TELEFONO	: <b>0881665996</b>	FAX	: <b>0881665996</b>
CELLULARE	: <b>3282344094</b>	E-Mail	: <b>arch.gg.masciocco@gmail.com</b>

## RELAZIONE

**Bene in: Manfredonia (FG)**

**CONDOMINIO VIA MAGELLANO 10**

**PIANO TERRA foglio 38 p.Ila 1882 sub 2**

### **1. Identificazione della Località in cui è il Bene immobile Oggetto di Stima**

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato nella seguente località:

Manfredonia (FG) Via Magellano 10

#### **1.1 DATI ZONA**

Tipologia: PERIFERICA

Caratteristiche: NUOVO INSEDIAMENTO URBANISTICO

Area Urbanistica: MISTA

Traffico: MINIMO

Parcheggi: LIBERI

#### **1.2 DATI ZONE LIMITROFE**

Zone limitrofe: RESIDENZIALE

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria

Sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria

Dati supplementari: L'area Urbana in cui insiste l'immobile oggetto di stima, è situata nella zona NORD del centro storico della città di Manfredonia, è una zona di nuova espansione costituita per lo più da palazzine residenziali.

#### **1.3 FOTO**

Sono disponibili le seguenti foto relative alla Località:

Vedi: FOTO - 001 - fotografia aerea

Vedi: FOTO - 002 - mappa Urbana

#### **1.4 ALLEGATI**

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relative alla Località:

Vedi: ALLEGATO - 001 - informativa zona edificabile

## **2. IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IN CUI RISIEDE IL BENE IMMOBILE DI VIA MAGELLANO 10 OGGETTO DI STIMA**

Il bene oggetto di stima è dislocato nel complesso seguente:

CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG)

### **2.1 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO**

Palazzina costituita da quattro piani fuori terra. La struttura è costituita da telaio in cemento armato e murature sterne di tompagno in mattoncini faccia vista. Ai piani superiori vi si accede mediante un ascensore e da una scalinata condominiale.

Il suo stato di finitura e di conservazione esterno è buono.



## 2.2 NOTE SUL COMPLESSO

Costruzione abbastanza recente inserita in un contesto urbano in pieno sviluppo.

## 2.3 STATO DI POSSESSO

L'appartamento risulta essere occupato dal socio assegnatario [REDACTED]

## 2.4 ONERI E VINCOLI GIURIDICI

### 2.4.1 ONERI

Il bene oggetto di stima è vincolato dai seguenti oneri:

ONERI		
Descrizione		Valore
Chiusura porta che collega appartamento confinante PER APPARTAMENTO PIANO TERRA	€	750.00
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>750,00</b>

### 2.4.2 IPOTECHE

Il bene oggetto di stima non risulta avere IPOTECHE iscritte

DETTAGLI SULL'IPOTECA			
Descrizione			
Tipo	Data	Importo	Protocollo

### 2.4.3 TRASCRIZIONI

Il bene oggetto di stima è vincolato dalle seguenti trascrizioni:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE [REDACTED]

DETTAGLI SULLA TRASCRIZIONE			
Descrizione			
Tipo	Data	Importo	Protocollo
<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
<b>Atto esecutivo o cautelare</b>	<b>08/02/2019</b>		[REDACTED]

#### **2.4.4 CONFORMITA'**

<b>DATI CONFORMITA'</b>	
Tipo	Note
<b>ABITAZIONE</b>	<b>Immobile regolarmente accatastato</b>
Irregolarità	Regolarizzazioni

#### **2.4.1 VINCOLI E/O DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Nessuna

#### **2.5 VALUTAZIONE DEL COMPLESSO**

##### **2.5.1 FONTI DI INFORMAZIONE**

Sono state acquisite le seguenti informazioni:

dal catasto: Foggia

dalla conservatoria dei registri immobiliari: Foggia

##### **2.5.2 OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Gli osservatori del mercato immobiliare riportano le seguenti notizie:

OMI

##### **2.5.3 AGENZIE IMMOBILIARI**

Le agenzie immobiliari riportano le seguenti notizie:

Agenzia Immobiliare TECNOCASA

## 2.6 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Complesso in cui ricade l'immobile:



### **3. IDENTIFICAZIONE DELL'APPARTAMENTO PIANO TERRA :**

Il bene oggetto di stima è ubicato in:

**Via Magellano 10 Manfredonia (FG) PIANO TERRA foglio 38 p.Ila 1882 sub 2**

#### **3.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato in Via Magellano n° 10, esso è posto al piano terra in un edificio in C.I.s armato con ascensore.

L'appartamento è composto dai seguenti ambienti:

- Ampio giardino parzialmente pavimentato
- Disimpegno,
- Bagno,
- Ripostiglio,
- Camere da letto 1
- Camere da letto 2
- Camere da letto 3
- Camere da letto 4.

Nel dettaglio gli ambienti, pur non essendo utilizzati come riportati sulle planimetrie catastali, hanno le seguenti caratteristiche:

Vi si accede all'appartamento dal portoncino di ingresso situato nel giardino di proprietà.

Appena entrati si accede in camera da letto perché l'appartamento risulta essere collegato con quello confinante mediante una porta posizionata del disimpegno.

#### **Disimpegno:**

Ha forma irregolare di dimensioni pari a mq. 7,40. Il disimpegno-corridoio permette l'accesso a tutti i vani dell'appartamento.

#### **Bagno:**

Si accede dal disimpegno. Le dimensioni principali sono pari a ml. 2,70 x 2,25 e sviluppa una superficie planimetrica pari a mq. 6,30. Rivestito in piastrelle di ceramica è dotato di box doccia, lavabo, wc e bidet.

#### **Camera da letto 1:**

E' di forma irregolare e le sue dimensioni principali sono pari a ml. 3,95x 3,50 per una superficie complessiva di mq. 14,60.

#### **Camera da letto 2:**

E' di forma irregolare e le sue dimensioni principali sono pari a ml. 4,20x 3,25 per una superficie complessiva di mq. 15,00.

**Camera da letto 3:**

E' di forma irregolare e le sue dimensioni principali sono pari a ml. 3,20x 3,60 per una superficie complessiva di mq. 11,45. Inoltre all'interno della camera è presente l'ingresso dell'appartamento.

**Camera da letto 4:**

E' di forma rettangolare e le sue dimensioni principali sono pari a ml. 3,00x 3,60 per una superficie complessiva di mq. 11,15.

**Ripostiglio:**

Sviluppa una superficie complessiva di mq. 3,15. L'ambiente è privo di finestre

**Conclusioni:**

L'appartamento sopra descritto ha una superficie complessiva linda di circa mq. 415 comprensiva di giardino, ma una superficie commerciale pari a mq. 116. Le condizioni generali sono piuttosto buone, porte, infissi interni e pavimentazioni sono di finitura buona e l'immobile risulta in buone condizioni generali. Inoltre da precisare che bisogna eseguire delle lavorazioni edili per la chiusura del vano porta ariante accesso all'appartamento confinante.

## 3.2 DATI CATASTALI

### 3.2.1 DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato nella zona di nuova espansione del comune di Manfredonia (FG), in Via Magellano 10. Esso è posto al piano terra in un edificio di recente costruzione dotato di tutti i confort condominiali quali videocitofono, ascensore e piccolo giardino.

### 3.2.2 COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile, esso è composto dai seguenti ambienti:

- Ampio giardino parzialmente pavimentato
- Disimpegno,
- Bagno,
- Ripostiglio,
- Quattro Camere da letto

È composto da num. 4 piani fuori terra con piano interrato adibito a garage, ha un coefficiente di centralità pari a: 90

*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021

Identificato al catasto:

DATI CATASTALI									
Comune					Cod Catasto	Prov	Catasto		
<b>FOGGIA</b>					<b>A041</b>	<b>FG</b>	<b>FABBRICATI</b>		
Indirizzo			Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno		
<b>Via Magellano</b>			<b>10</b>			<b>terra</b>			
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		<b>38</b>	<b>1882</b>	<b>2</b>			<b>A/3</b>		<b>116</b>
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
<b>4</b>						<b>90</b>	<b>553,90</b>	<b>63.975,45</b>	

### 3.3 PARTICOLARITA'

PARTICOLARITA'				
Descrizione	Tipo	€	Valore	
		€		
	<b>Totale</b>	€		

### 3.4 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	116.00	1.00	116.00
<b>TOTALI</b>	<b>116.00</b>		<b>116.00</b>

### 3.5 VALUTAZIONE DEL BENE

#### 3.5.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

OMI - GEOPOI

#### 3.5.2 FONTE DI INFORMAZIONE AGENZIE

Agenzia Immobiliare - TECNOCASA

### 3.6 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Bene Immobile:



*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021



*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021



*Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 13  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U*

Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto

2021



Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 14  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U

*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021



*Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 15  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U*

Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto

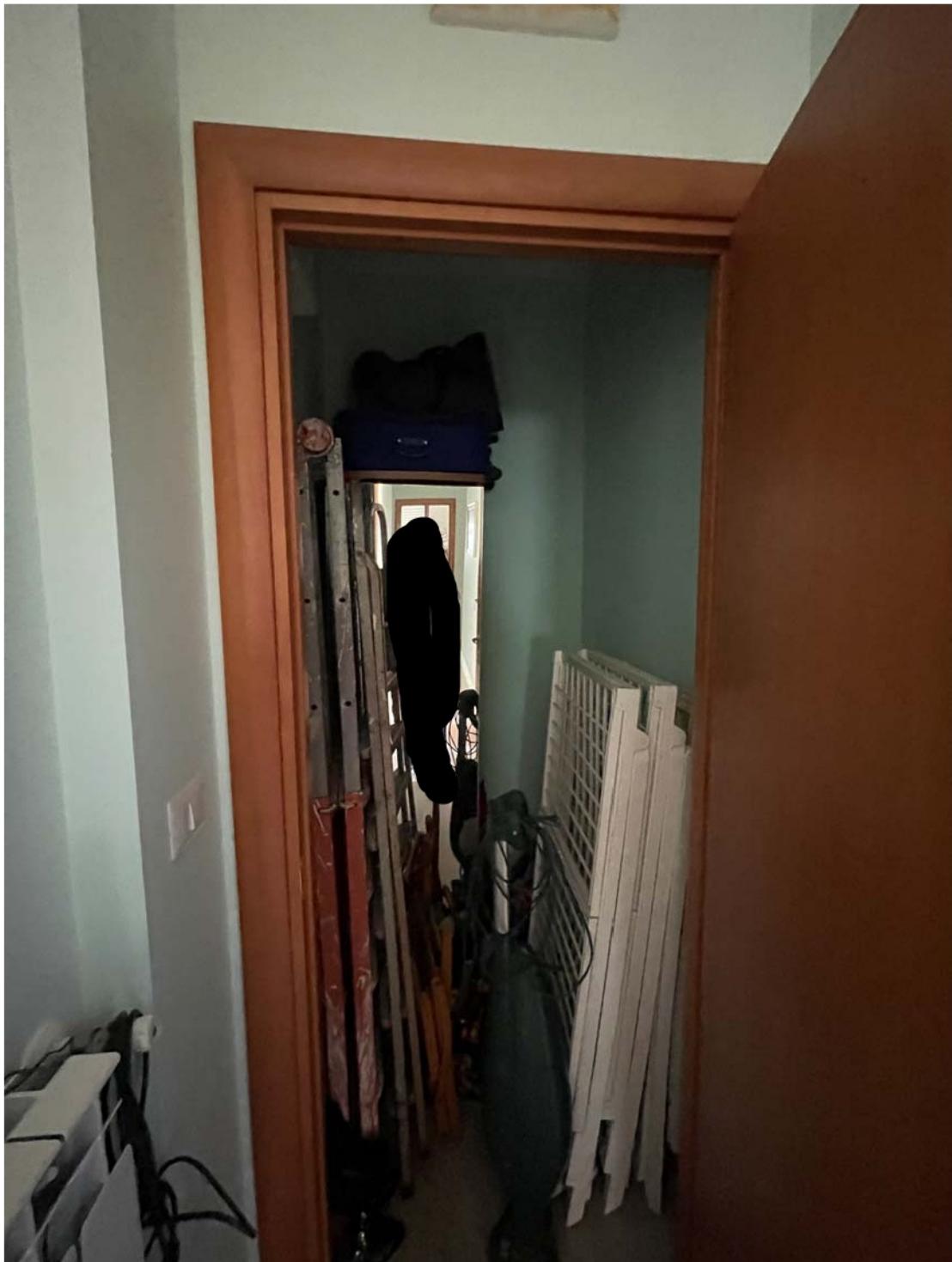
2021



Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 16  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U

*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021



*Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 17  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U*

Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto

2021



Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 18  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U

### **3.7 ALLEGATI**

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relativi al Bene Immobile:

Vedi : ALLEGATO - 001 – INFORMATIVA ZONA EDIFICABILE  
Vedi : ALLEGATO - 002 - ANNUNCIO TECNOCASA  
Vedi : ALLEGATO - 003 - VALUTAZIONE OMI  
Vedi : ALLEGATO - 004 - VISURA STORICA CATASTALE  
Vedi : ALLEGATO - 005 - CATASTO ORTOFOTO  
Vedi : ALLEGATO - 006 - GEOPOI VIA MAGELLANO  
Vedi : ALLEGATO - 007 - PIANTA APPARTAMENTO  
Vedi : ALLEGATO - 008 – VISURE IPOTECARIE  
Vedi : ALLEGATO - 009 – COMUNICAZIONI E VERBALI

## **4. CRITERI DI STIMA**

### **4.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO**

Da una analisi del prezzo di mercato immobiliare sulle offerte di vendita il prezzo di vendita medio su immobili nuovi della stessa tipologia e zona si aggira intorno ai 2000,00 € al metro quadro. Non essendoci dei parametri attendibili, si opterà per una stima media proveniente da due tipologie diverse. La stima per comparazione diretta, assumendo come valori medi quelli dettati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate incrociato con dei parametri di vendita del territorio e la stima per capitalizzazione assumendo un valore di affitto medio della zona

## 4.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
<p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettonale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>Superficie linda dell'immobile m<sup>2</sup>: 116</p> <p>Stato conservativo del bene: buono</p> <p>Valore OMI minimo (m<sup>2</sup>): 950.00</p> <p>Valore OMI massimo (m<sup>2</sup>): 1.250.00</p> <p>Tipologia Edilizia OMI : A/3 - ABITAZIONI CIVILI DI TIPO ECONOMICO</p> <p>Valore Unitario assunto €/m<sup>2</sup>: 1250</p> <p>Coefficiente Correttivo : 1</p> <p>Valore normale unitario €/m<sup>2</sup>: 1250.00</p> <p>Valore normale dell'immobile €: 145.000,00</p>	€	1250.00
MEDIA offerte immobiliari TECNOCASA	€	2000.00
<b>Valore Medio</b>	<b>€</b>	<b>1.625,00</b>



### 4.3 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA MENO DI DIECI ANNI	BUONA	100	1.1	1.1
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO	BUONA	100	1	1
			<b>Totale</b>	<b>1.1</b>

### 4.4 STIMA IMMOBILE

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo - sintetico" che consiste nel mettere in relazione prezzi di mercato di beni simili con l'appartamento in oggetto.

La media dei valori ricavati dalla ricerca di mercato viene definita "valore unitario" e costituisce la base certa per eseguire l'elaborazione in un preciso momento temporale quale la data di riferimento della stima.

Tale valore si riferisce ad immobili in condizioni ordinarie con caratteristiche simili ma non uguali. Quindi una volta accertata il valore medio di base esso viene corretto mediante l'applicazione di alcuni parametri "correttivi" che sono direttamente riferiti alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima. I parametri provengono da un'analisi oggettiva del plesso ed influiscono sul valore di base, in positivo se l'immobile si presenta in condizioni sopra l'ordinarietà o in negativo se l'immobile si presenta in condizioni scarse.

Il più probabile valore di mercato viene quindi così calcolato:

$$\text{Valore dell'immobile (€)} =$$

$$\text{Valore unitario (€/mq)} \times \text{Superficie commerciale (mq)} \times \text{Prodotto dei coefficienti correttivi}.$$

#### 4.4.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie raggagliata :	m <sup>2</sup>	116.00
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m <sup>2</sup> )	1.625,00
Coefficiente Correttivo Finale :		1,1
<b>[1.625,00 * 1,1] = Prezzo Stima :</b>	<b>(€ / m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.787,50</b>
<b>[116,00 * 1.787,50] = Valore Stima :</b>	<b>€</b>	<b>207.350,00</b>
<b>Totale particolarità :</b>	<b>€</b>	
<b>Totale Incrementi :</b>	<b>€</b>	
<b>Totale Oneri :</b>	<b>€</b>	-750,00
<b>[0.00 + 750,00] = Totale Decrementi :</b>	<b>€</b>	-750,00
<b>[750,00 / 116,00] = Incidenza Decrementi :</b>	<b>(€ / m<sup>2</sup>)</b>	<b>6,47</b>
<b>[207.350,00 + (0,00) - 750,00] = VALORE IMMOBILE :</b>	<b>€</b>	<b>206.600,00</b>

## 4.5 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il sistema analitico viene applicato mediante la capitalizzazione del reddito netto che, a sua volta, si determina sulla base del canone locativo annuo calcolato in regime di libero mercato, al netto delle spese.

Per cui si applicherà la formula matematica:

$$V = Rn/r$$

dove:

V = valore dell'immobile

Rn = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (assunto come valore medio pari al 4,45%)

Si precisa che il reddito netto è dato dal reddito lordo (RI) meno le spese (S).

$$Rn = RI - S$$

Il reddito lordo si identifica nel cannone di locazione annuo calcolato sulla base di un canone mensile a metro quadrato di superficie dell'unità immobiliare; moltiplicando tale valore per i dodici mesi ci fornisce il reddito lordo annuo.

Le spese che sono invece da considerare quali detrazioni sul reddito lordo di base sono le spese di manutenzione, per i servizi, per assicurazioni, per ammortamento, per amministrazione, per imposte e tasse.

### 4.5.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m <sup>2</sup>	116.00
Reddito Annuale :	€	6.000,00
Saggio di capitalizzazione :	%	4.45
Fattore di apprezzamento :	%	0.55
Fattore di deprezzamento :	%	0.30
Totale Saggio di capitalizzazione :	%	4.70
[6.000,00 / (4.70/100)] = Valore Stima :	€	127.659,60
Totale particolarità :	€	
Totale Incrementi :	€	
Totale Oneri :	€	750,00
[0,00 + 750,00] = Totale Decrementi :	€	-750,00
[750,00 / 116,00] = Incidenza Decrementi :	(€ / m <sup>2</sup> )	6,47
[127.659,60 + (0,00) - 750,00] = VALORE IMMOBILE :	€	126.909,60



## 5. TOTALI GENERALI

### 5.1 RIEPILOGO STIME PER COMPARAZIONE DIRETTA

<b>Manfredonia - CONDOMINIO Via Magellano 10 - APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA CON ANNESSO GIARDINO DI PROPRIETA'</b>			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m <sup>2</sup> 116	€/m <sup>2</sup> <b>1.787,50</b>	<b>€ 206.600,00</b>

### 5.2 RIEPILOGO STIME PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

<b>Manfredonia - CONDOMINIO Via Magellano 10 - APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA CON ANNESSO GIARDINO DI PROPRIETA'</b>			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m <sup>2</sup> 82	€/m <sup>2</sup> <b>1.100,51</b>	<b>€ 126.909,60</b>

### 5.3 MEDIA FRA I DUE VALORI DI STIMA

<b>Manfredonia - CONDOMINIO Via Magellano 10 - APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA CON ANNESSO GIARDINO DI PROPRIETA'</b>			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m <sup>2</sup> 82	€/m <sup>2</sup> <b>1.444,00</b>	<b>€ 166.754,80</b>

## 6.0 TABELLA RIEPILOGATIVA

**Appartamento Via Magellano 10 –Piano Terra – Manfredonia (FG)**

IDENTIFICATIVO CATASTALE	Foglio 38 P.IIA 1882 - sub 2		
MQ	m <sup>2</sup> 116 lordi m <sup>2</sup> 82 escluse le aree scoperte		
BREVE DESCRIZIONE	<p>L'immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato nel comune di Manfredonia (FG) , in Via Magellano n° 10, è posto al piano terra di un edificio con struttura in cls armato e muratura di tompagno in mattoncini faccia vista. L'immobile è dotato di ascensore e videocitofoni.</p> <p>L'appartamento in questione, pur avendo conservato la sua disposizione interna originaria, risulta accorpato ad altro confinante. L'intero appartamento è circondato da un grosso giardino parzialmente pavimentato di una superficie pari 335 mq circa.</p> <p>Esso è composto dai seguenti ambienti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ampio giardino parzialmente pavimentato</li><li>- Disimpegno,</li><li>- Bagno,</li><li>- Ripostiglio,</li><li>- Quattro camere da letto</li></ul> <p>Le pareti risultano tutte intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti sono tutti in ceramica di colore chiaro. Gli infissi esterni risultano di nuova generazione con taglio termico, mentre gli infissi interni sono in legno.</p> <p>Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica chiara ed è completo di sanitari e rubinetterie.</p> <p>altre informazioni sono reperibili dalla documentazione fotografica allegata.</p>		
PROPRIETA'			
Regolarità edilizio/urbanistico	REGOLARE		
<b>Trascrizioni gravanti</b>	Atto esecutivo o cautelare	08/02/2019	37.923,56 R.G. 3627 R.P. 2705
Stato di occupazione	Occupato dagli assegnatari della cooperativa		
Documentazione catastale	Risulta essere regolarmente accatastato		
Agibilità	PRSENTE		
Attestazione energetica	Non fornita		
Certificazioni Impianti	PRESENTI		
<b>Valore del bene</b>	<b>€ 166.754,80</b>		

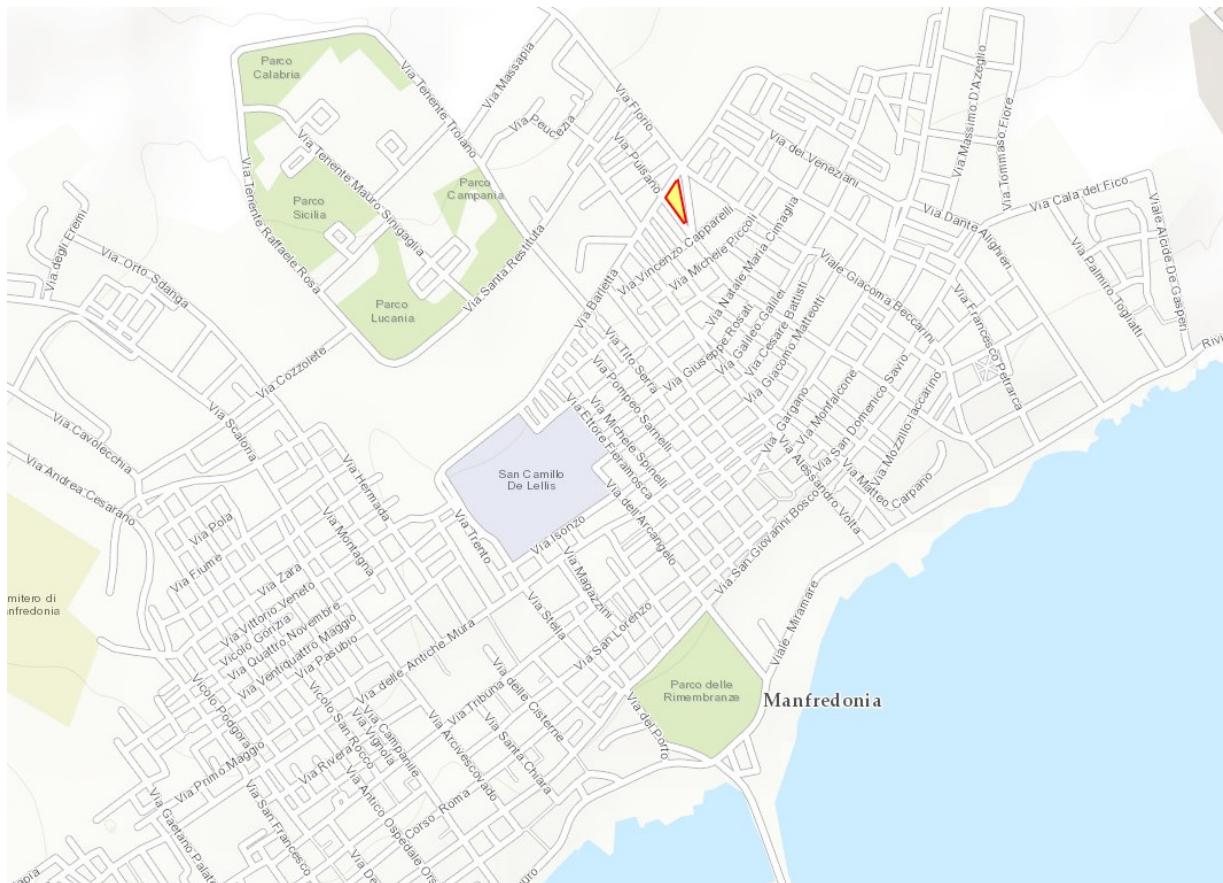
**FOTO - 001 - fotografia aerea**

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



## **FOTO - 002 - mappa Urbana**

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

 2021

**FOTO - 003 - palazzina Via Magellano 10 Piano Terra**

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



**FOTO - 004 - CAMERA**

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



**FOTO - 005 - CAMERA**

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



**FOTO - 006 - CAMERA**

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



2021

**FOTO - 007 - BAGNO**

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto

2021

## FOTO - 008 - CALDAIA

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 32  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U

*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021

**FOTO - 009 - DISIMPEGNO**

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



*Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 33  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U*

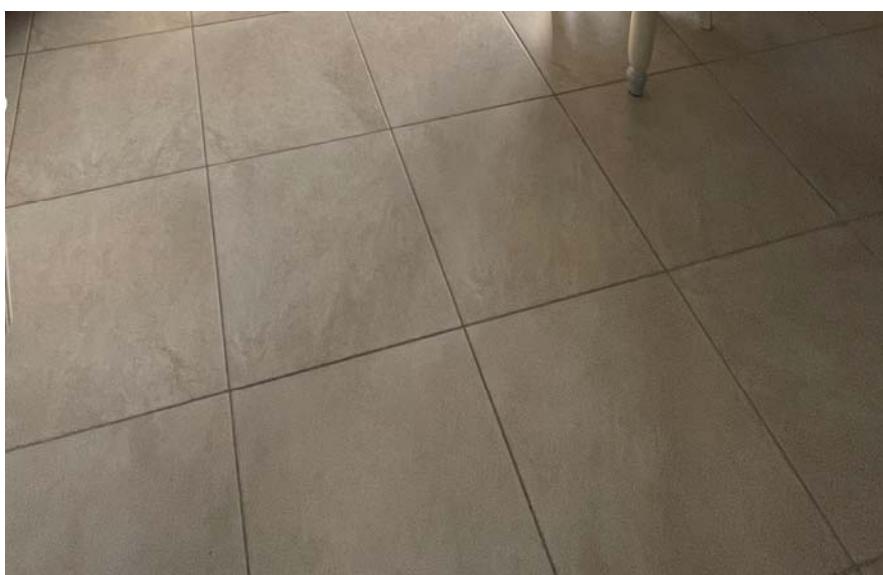
**FOTO - 010 - GIARDINO**

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



**FOTO - 011 - PAVIMENTI**

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



- **Comune: E885 Foglio: 38 Numero: 1882**

- *Ambiti e figure paesaggistiche*

- **AMBITI PAESAGGISTICI**

- Ambito paesaggistico Gargano - Intersezione completa pari al 100% dell'area

- Schede degli Ambiti e delle Figure Paesaggistiche (Arte: Ambito 1) (Pg: 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48)

- **COMUNI**

- **MANFREDONIA** - Gargano - L'altopiano di Manfredonia - Intersezione completa pari al 100% dell'area

- **FIGURE PAESAGGISTICHE**

- L'altopiano di Manfredonia - Intersezione completa pari al 100% dell'area

- Schede degli Ambiti e delle Figure Paesaggistiche (Arte: Figura 5) (Pg: 9, 10)



## Mappa



Scopri  
Punta qui il tuo smartphone



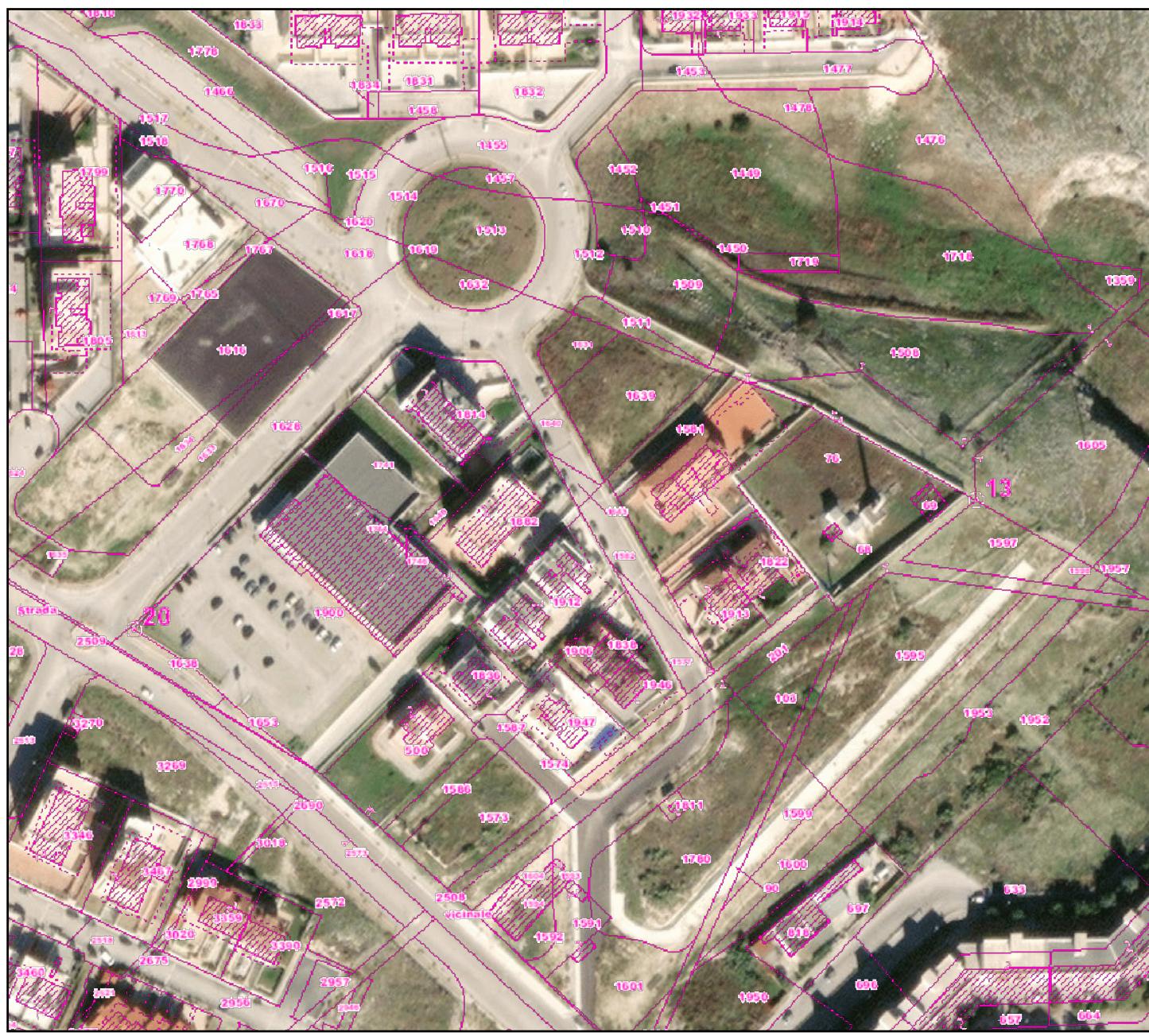
**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2****Provincia:** FOGGIA**Comune:** MANFREDONIA**Fascia/zona:** Periferica/RIVIERA ACQUA DI CRISTO, ZONA PARCHI, VIA SCALORIA,  
A LEONARDO DA VINCI**Codice zona:** D1**Microzona:** 1 //**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1500	L	4,5	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1250	L	4	5,5	N
Box	Normale	900	1200	L	5	6,5	N

[Stampa](#)[Legenda](#)



Catasto ortofoto



60m

1:2.000

Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community |

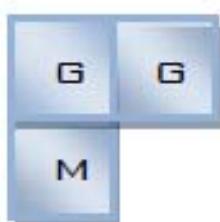
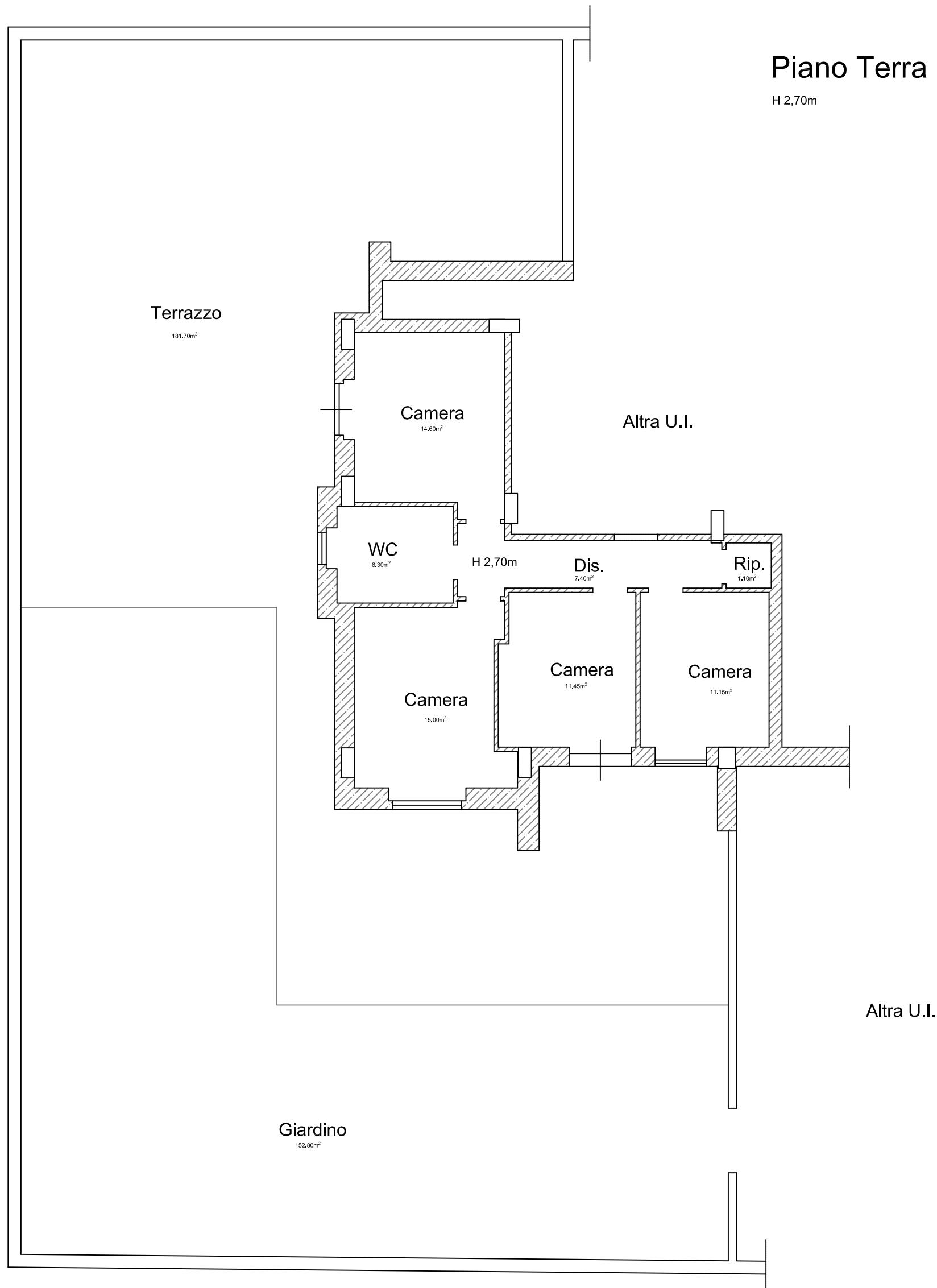
valutazione appartamento Via  
Magellano 10 Piano terra**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2****Provincia:** FOGGIA**Comune:** MANFREDONIA**Fascia/zona:** Periferica/RIVIERA ACQUA DI CRISTO, ZONA PARCHI, VIA SCALORIA,  
A/LEONARDO DA VINCI**Codice zona:** D1**Microzona:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1500	L	4,5	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1250	L	4	5,5	N
Box	Normale	900	1200	L	5	6,5	N

[Stampa](#)[Legenda](#)

Stato Di Fatto

Scala  
1:100



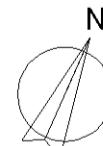
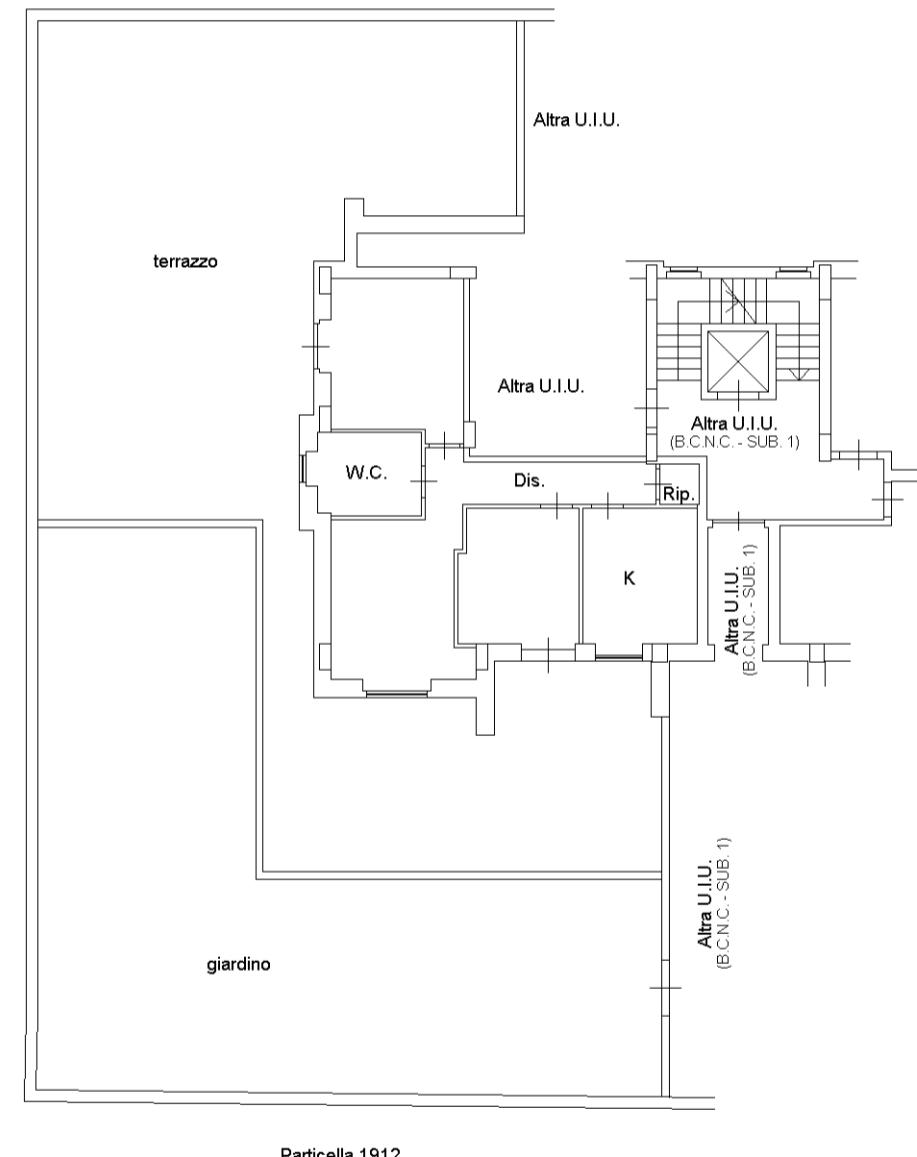
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Foggia**

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n° FG0190142 del 27/12/2018	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia	
Via Ferdinando Magellano	civ. 10
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: Barbone Domenico	Iscritto all'albo:
Foglio: 38 Geometri	Prov. Foggia N. 01988
Particella: 1882	
Subalterno: 2	

**PIANO TERRA**  
H= mt 2,70

Particella 1646



*Giacomo Giuseppe Masciocco*  
architetto

2021

TRIBUNALE DI FOGGIA	SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Data	Numero Ruolo
04/05/2021	66/2019

***TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA***  
***Esecuzione immobiliare***  
***R.G.Es 66/2019***

**Relazione di Stima  
Immobile N.2**

Appartamento sito in Manfredonia Via Magellano 10 Piano Terzo Foglio 38 p.la 1882 sub 10

**FOGGIA, 04/05/2021**

Il Tecnico  
(arch Masciocco Giacomo Giuseppe)

arch Giacomo Giuseppe MASCIOCCO - via A. Cesare Carelli - 71121 FOGGIA (FG)  
Partita IVA: 04675480489 - Codice fiscale: MSC GMG 65S17 D643U  
Telefono: 0881665996 - Fax: 0881665996 - Cellulare: 3282344094 - E-Mail: arch.gg.masciocco@gmail.com

*Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 1  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U*

*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021

## DATI GENERALI

### Committente

COMMITTENTE : **TRIBUNALE DI FOGGIA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### Tecnico

RAGIONE SOCIALE	<b>STUDIO TECNICO MASCIOCCO</b>		
TITOLO	: <b>arch</b>		
COGNOME	: <b>Masciocco</b>		
NOME	: <b>Giacomo Giuseppe</b>		
nato a	: <b>FOGGIA</b>		
PROVINCIA	: <b>FG</b>		
CAP	: <b>71121</b>		
Nato il	: <b>17/11/1965</b>		
CODICE FISCALE	<b>MSC GMG 65S17 D643U</b>		
Residente a	: <b>FOGGIA</b>		
Provincia	: <b>FG</b>		
CAP	: <b>71122</b>		
In	: <b>Via Tizzano 17</b>		
Con Domicilio/Studio	: <b>71122 - FOGGIA (FG)</b>		
In	: <b>via A. Cesare Carelli, 28/A</b>		
P.IVA	: <b>04675480489</b>		
TELEFONO	<b>0881665996</b>	FAX	: <b>0881665996</b>
CELLULARE	<b>3282344094</b>	E-Mail	: <b>arch.gg.masciocco@gmail.com</b>

## RELAZIONE

**Bene in: Manfredonia (FG)**

**CONDOMINIO VIA MAGELLANO 10**

**PIANO ATTICO foglio 38 p.IIa 1882 sub 10**

### **1. Identificazione della Località in cui è il bene Immobile oggetto della stima**

Il bene immobile oggetto della stima è ubicato nella seguente località:

Manfredonia (FG) Via Magellano 10

#### **1.1 DATI ZONA**

Tipologia: PERIFERICA

Caratteristiche: NUOVO INSEDIAMENTO URBANISTICO

Area Urbanistica: MISTA

Traffico: MINIMO

Parcheggi: LIBERI

#### **1.2 DATI ZONE LIMITROFE**

Zone limitrofe: RESIDENZIALE

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria

Sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria

Dati supplementari: L'area Urbana in cui insiste l'immobile oggetto di stima, è situata nella zona NORD del centro storico della città di Manfredonia, è una zona di nuova espansione costituita per lo più da palazzine residenziali.

#### **1.3 FOTO**

Sono disponibili le seguenti foto relative alla Località:

Vedi: FOTO - 001 - fotografia aerea

Vedi: FOTO - 002 - mappa Urbana

#### **1.4 ALLEGATI**

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relative alla Località:

Vedi: ALLEGATO - 001 - informativa zona edificabile

## **2. IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IN CUI RISIEDE IL BENE IMMOBILE DI VIA MAGELLANO 10 OGGETTO DI STIMA**

Il bene oggetto di stima è dislocato nel complesso seguente:

CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG)

### **2.1 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO**

Palazzina costituita da quattro piani fuori terra. La struttura è costituita da telaio in cemento armato e murature sterne di tompagno in mattoncini faccia vista. Ai piani superiori vi si accede mediante un ascensore e da una scalinata condominiale.

Il suo stato di finitura e di conservazione esterno è buono.



## 2.2 NOTE SUL COMPLESSO

Costruzione abbastanza recente inserita in un contesto urbano in pieno sviluppo.

## 2.3 STATO DI POSSESSO

L'appartamento risulta essere occupato dal socio assegnatario: [REDACTED]

## 2.4 ONERI E VINCOLI GIURIDICI

### 2.4.1 ONERI

Il bene oggetto di stima è vincolato dai seguenti oneri:

ONERI		
Descrizione		Valore
	<b>Totale</b>	<b>€ 0,00</b>

### 2.4.2 IPOTECHE

Il bene oggetto di stima non risulta avere IPOTECHE iscritte

DETTAGLI SULL'IPOTECA			
Descrizione			
Tipo	Data	Importo	Protocollo

### 2.4.3 TRASCRIZIONI

Il bene oggetto di stima è vincolato dalle seguenti trascrizioni:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE [REDACTED]

DETTAGLI SULLA TRASCRIZIONE			
Descrizione			
Tipo	Data	Importo	Protocollo
ATTO GIUDIZIARIO			
Atto esecutivo o cautelare	08/02/2019	[REDACTED]	

#### **2.4.4 CONFORMITA'**

<b>DATI CONFORMITA'</b>	
Tipo	Note
<b>ABITAZIONE</b>	<b>Immobile regolarmente accatastato</b>
Irregolarità	Regolarizzazioni

#### **2.4.1 VINCOLI E/O DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Nessuna

### **2.5 VALUTAZIONE DEL COMPLESSO**

#### **2.5.1 FONTI DI INFORMAZIONE**

Sono state acquisite le seguenti informazioni:

dal catasto: Foggia

dalla conservatoria dei registri immobiliari: Foggia

#### **2.5.2 OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Gli osservatori del mercato immobiliare riportano le seguenti notizie:

OMI

#### **2.5.3 AGENZIE IMMOBILIARI**

Le agenzie immobiliari riportano le seguenti notizie:

Agenzia Immobiliare TECNOCASA

2021

## 2.6 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Complesso in cui ricade l'immobile:



### **3. IDENTIFICAZIONE DELL'APPARTAMENTO PIANO ATTICO :**

Il bene oggetto di stima è ubicato in:

**Via Magellano 10 Manfredonia (FG) PIANO ATTICO foglio 38 p.Ila 1882 sub 10**

#### **3.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato in Via Magellano n° 10, esso è posto al piano terzo (attico) in un edificio in CIs armato con ascensore.

L'appartamento è composto dai seguenti ambienti:

- Ampio terrazzo pavimentato,
- Soggiorno,
- Cucina,
- Bagno,
- Studio,
- Disimpegno,
- Due camere da letto.

##### **Soggiorno:**

Vi si accede all'appartamento dal portoncino di ingresso situato sul pianerottolo del terzo piano.

Appena entrati si accede al vano adibito a soggiorno. Ha forma irregolare di dimensioni pari a mq. 41,70. E' dotato di una parete vetrata con porta affacciante sul Terrazzo avente una superficie pari a mq. 103,00.

Dal soggiorno abbiamo accesso alla Cucina, Studio e al disimpegno della zona notte.

##### **Cucina:**

Dal soggiorno accediamo alla Cucina. Le dimensioni principali sono pari a ml. 4,30 x 1,75 e sviluppa una superficie planimetrica pari a mq. 7,40. Rivestito in parte da piastrelle di ceramica.

##### **Studio:**

E' di forma rettangolare e le sue dimensioni principali sono pari a ml. 4,30 x 2,90 per una superficie complessiva di mq. 12,50.

##### **Disimpegno:**

Si accede al Disimpegno dal soggiorno, il quale separa la zona notte da quella giorno. Al suo interno troviamo gli ingressi per le due camere e il bagno. Sviluppa una superficie planimetrica pari a mq. 3,00.

##### **Bagno:**

accedendo dal disimpegno, è presente l'unico bagno. Le dimensioni principali sono pari a ml. 2,75 x 2,20 e sviluppa una superficie planimetrica pari a mq. 6,00. Rivestito in piastrelle di ceramica è dotato di vasca, piatto doccia, lavabo, wc e bidet.

**Camera da letto 1 - 2:**

Poste ai lati del disimpegno, hanno forma rettangolare, dimensioni principali rispettivamente pari a ml. 3,80 x 4,15 e ml. 3,45 x 4,05 e conseguenti superfici planimetriche di mq. 15,80 e mq. 14,00.

**Conclusioni:**

L'appartamento sopra descritto ha una superficie complessiva netta di circa mq. 100,40. Le condizioni generali sono piuttosto buone, porte, infissi interni e pavimentazioni sono di finitura buona e l'immobile risulta in buone condizioni generali.

## 3.2 DATI CATASTALI

### 3.2.1 DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato nella zona di nuova espansione del comune di Manfredonia (FG), in Via Magellano 10. Esso è posto al piano terzo in un edificio di recente costruzione dotato di tutti i confort condominiali quali videocitofono, ascensore e piccolo giardino.

### 3.2.2 COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile, esso è composto dai seguenti ambienti:

- Ampio terrazzo pavimentato,
- Soggiorno,
- Cucina,
- Bagno,
- Studio,
- Disimpegno,
- Due camere da letto.

È composto da Num. 4 piani fuori terra con piano interrato adibito a garage, ha un coefficiente di centralità pari a: 90

Identificato al catasto:

DATI CATASTALI									
Comune					Cod Catasto	Prov	Catasto		
<b>FOGGIA</b>					<b>A041</b>	<b>FG</b>	<b>FABBRICATI</b>		
Indirizzo					Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
<b>Via Magellano</b>					<b>10</b>			<b>terzo</b>	
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		<b>38</b>	<b>1882</b>	<b>10</b>			<b>A/3</b>		<b>139</b>
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
<b>4</b>						<b>90</b>	<b>604,25</b>	<b>69.790,88</b>	

### 3.3 PARTICOLARITA'

PARTICOLARITA'			
Descrizione	Tipo	€	Valore
	<b>Total</b>	€	

### 3.4 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	119,00	1.00	119,00
<b>TOTALI</b>	<b>119,00</b>		<b>119,00</b>

### 3.5 VALUTAZIONE DEL BENE

#### 3.5.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

OMI - GEOPOLI

#### 3.5.2 FONTE DI INFORMAZIONE AGENZIE

Agenzia Immobiliare - TECNOCASA



2021

### **3.6 FOTO**

Sono disponibili le seguenti foto relative al Bene Immobile:



*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021



*Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 12  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U*

*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

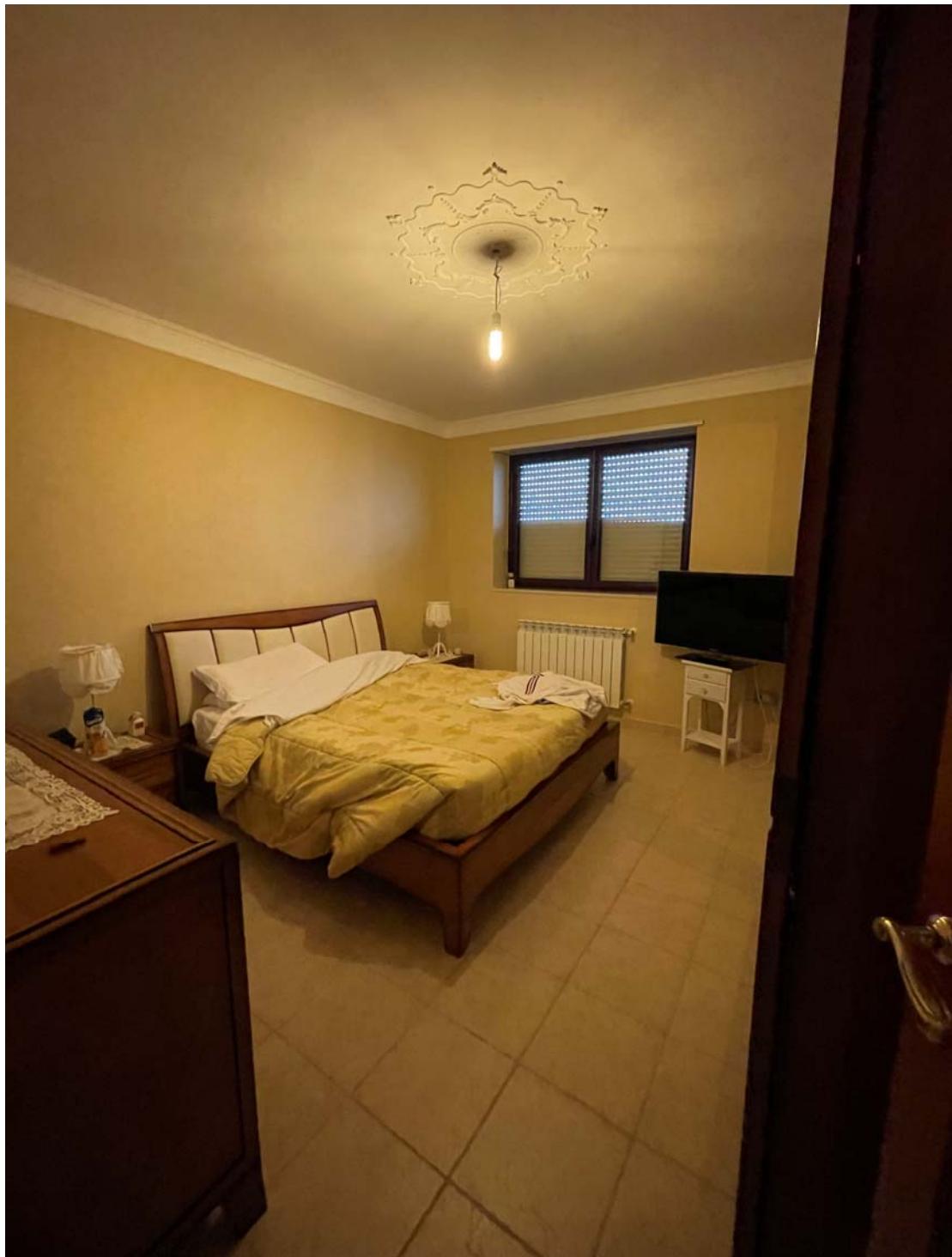
2021



*Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 13  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U*

Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto

2021



Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 14  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U

*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021



*Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 15  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U*

*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021



*Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 16  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U*

*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021



### 3.7 ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relativi al Bene Immobile:

Vedi : ALLEGATO - 001 – INFORMATIVA ZONA EDIFICABILE  
Vedi : ALLEGATO - 002 - ANNUNCIO TECNOCASA  
Vedi : ALLEGATO - 003 - VALUTAZIONE OMI  
Vedi : ALLEGATO - 004 - VISURA STORICA CATASTALE  
Vedi : ALLEGATO - 005 - CATASTO ORTOFOTO  
Vedi : ALLEGATO - 006 - GEOPOI VIA MAGELLANO  
Vedi : ALLEGATO - 007 - PIANTA APPARTAMENTO  
Vedi : ALLEGATO - 008 – VISURE IPOTECARIE  
Vedi : ALLEGATO - 009 – COMUNICAZIONI E VERBALI

## 4. CRITERI DI STIMA

### 4.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Da una analisi del prezzo di mercato immobiliare sulle offerte di vendita il prezzo di vendita medio su immobili nuovi della stessa tipologia e zona si aggira intorno ai 2000,00 € al metro quadro. Non essendoci dei parametri attendibili, si opterà per una stima media proveniente da due tipologie diverse. La stima per comparazione diretta, assumendo come valori medi quelli dettati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate incrociato con dei parametri di vendita del territorio e la stima per capitalizzazione assumendo un valore di affitto medio della zona.

## 4.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:  a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.  b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.  L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.  Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettonale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).  Superficie linda dell'immobile m <sup>2</sup> : 139 Stato conservativo del bene: buono Valore OMI minimo (m <sup>2</sup> ): 950.00 Valore OMI massimo (m <sup>2</sup> ): 1.250.00 Tipologia Edilizia OMI : A/3 - ABITAZIONI CIVILI DI TIPO ECONOMICO Valore Unitario assunto €/m <sup>2</sup> : 1250 Coefficiente Correttivo : 1 Valore normale unitario €/m <sup>2</sup> : 1250.00 Valore normale dell'immobile €: 173.750,00	€	1250.00
MEDIA offerte immobiliari TECNOCASA	€	2000.00
<b>Valore Medio</b>	<b>€</b>	<b>1.625,00</b>



### 4.3 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA MENO DI DIECI ANNI	BUONA	100	1.1	1.1
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO	BUONA	100	1	1
			<b>Totale</b>	<b>1.1</b>

### 4.4 STIMA IMMOBILE

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo - sintetico" che consiste nel mettere in relazione prezzi di mercato di beni simili con l'appartamento in oggetto.

La media dei valori ricavati dalla ricerca di mercato viene definita "valore unitario" e costituisce la base certa per eseguire l'elaborazione in un preciso momento temporale quale la data di riferimento della stima.

Tale valore si riferisce ad immobili in condizioni ordinarie con caratteristiche simili ma non uguali. Quindi una volta accertata il valore medio di base esso viene corretto mediante l'applicazione di alcuni parametri "correttivi" che sono direttamente riferiti alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima. I parametri provengono da un'analisi oggettiva del plesso ed influiscono sul valore di base, in positivo se l'immobile si presenta in condizioni sopra l'ordinarietà o in negativo se l'immobile si presenta in condizioni scarse.

Il più probabile valore di mercato viene quindi così calcolato:

$$\text{Valore dell'immobile (€)} =$$

$$\text{Valore unitario (€/mq)} \times \text{Superficie commerciale (mq)} \times \text{Prodotto dei coefficienti correttivi}.$$

#### 4.4.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m <sup>2</sup>	139,00
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m <sup>2</sup> )	1.625,00
Coefficiente Correttivo Finale :		1,1
<b>[1.625,00 * 1,1] = Prezzo Stima :</b>	(€ / m <sup>2</sup> )	<b>1.787,50</b>
<b>[139,00 * 1787,50] = Valore Stima :</b>	€	<b>248.462,50</b>
<b>Totalle particolarità :</b>	€	
<b>Totalle Incrementi :</b>	€	
<b>Totalle Oneri :</b>	€	
<b>Totalle Decrementi :</b>	€	
<b>Incidenza Decrementi :</b>	(€ / m <sup>2</sup> )	
<b>[248.462,50 + (0,00) - 0,00] = VALORE IMMOBILE comprensivo di Terrazzo :</b>	€	<b>248.462,50</b>



## 4.5 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il sistema analitico viene applicato mediante la capitalizzazione del reddito netto che, a sua volta, si determina sulla base del canone locativo annuo calcolato in regime di libero mercato, al netto delle spese.

Per cui si applicherà la formula matematica:

$$V = Rn/r$$

dove:

$V$  = valore dell'immobile

$Rn$  = reddito netto

$r$  = saggio di capitalizzazione (assunto come valore medio pari al 4,45%)

Si precisa che il reddito netto è dato dal reddito lordo (RI) meno le spese (S).

$$Rn = RI - S$$

Il reddito lordo si identifica nel cannone di locazione annuo calcolato sulla base di un canone mensile a metro quadrato di superficie dell'unità immobiliare; moltiplicando tale valore per i dodici mesi ci fornisce il reddito lordo annuo.

Le spese che sono invece da considerare quali detrazioni sul reddito lordo di base sono le spese di manutenzione, per i servizi, per assicurazioni, per ammortamento, per amministrazione, per imposte e tasse.

### 4.5.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	$m^2$	139,00
Reddito Annuale :	€	6.000,00
Saggio di capitalizzazione :	%	4,45
Fattore di apprezzamento :	%	0,55
Fattore di deprezzamento :	%	0,30
Totale Saggio di capitalizzazione :	%	4,70
$[6.000,00 / (4.70/100)] = \text{Valore Stima} :$	€	127.659,60
Totale particolarità :	€	0,00
Totale Incrementi :	€	0,00
Totale Oneri :	€	0,00
Totale Decrementi :	€	0,00
Incidenza Decrementi :	(€ / $m^2$ )	0,00
$[127.659,60 + (0,00) - 0,00] = \text{VALORE IMMOBILE comprensivo di Terrazzo} :$	€	127.659,60

## 5. TOTALI GENERALI

### 5.1 RIEPILOGO STIME PER COMPARAZIONE DIRETTA

Manfredonia - CONDOMINIO Via Magellano 10 - APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERZO			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile con Terrazzo
€	m <sup>2</sup> 139	€/m <sup>2</sup> 1.787,50	€ 248.462,50

### 5.2 RIEPILOGO STIME PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Manfredonia - CONDOMINIO Via Magellano 10 - APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERZO			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile con Terrazzo
€	m <sup>2</sup> 139	€/m <sup>2</sup> 918,42	€ 127.659,60

### 5.3 MEDIA FRA I DUE VALORI DI STIMA

Manfredonia - CONDOMINIO Via Magellano 10 - APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERZO			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile con Terrazzo
€	m <sup>2</sup> 139	€/m <sup>2</sup> 1.352,96	€ 188.061,05

## 6.0 TABELLA RIEPILOGATIVA

<b>Appartamento Via Magellano 10 – Piano Terzo – Manfredonia (FG)</b>				
IDENTIFICATIVO CATASTALE	Foglio 38 P.IIA 1882 - sub 10			
MQ	m <sup>2</sup> 139 lordi m <sup>2</sup> 119 escluse le aree scoperte			
BREVE DESCRIZIONE	<p>L'immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato nel comune di Manfredonia (FG) , in Via Magellano n° 10, è posto al piano terzo di un edificio con struttura in cls armato e muratura di tompagno in mattoncini faccia vista. L'immobile è dotato di ascensore e videocitofoni.</p> <p>L'intero appartamento è circondato da un ampio terrazzo totalmente pavimentato di una superficie pari 103 mq circa.</p> <p>Esso è composto dai seguenti ambienti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ampio terrazzo pavimentato,</li> <li>- Soggiorno,</li> <li>- Cucina,</li> <li>- Bagno,</li> <li>- Studio,</li> <li>- Disimpegno,</li> <li>- Due camere da letto.</li> </ul> <p>Le pareti risultano tutte intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti sono tutti in ceramica di colore chiaro. Gli infissi esterni, come la porta di ingresso blindata, risultano di nuova generazione con taglio termico, mentre gli infissi interni sono in legno.</p> <p>Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica chiara ed è completo di sanitari e rubinetterie.</p> <p>altre informazioni sono reperibili dalla documentazione fotografica allegata.</p>			
PROPRIETA'	████████████████			
Regolarità edilizio/urbanistico	REGOLARE			
<b>Trascrizioni gravanti</b>	<b>Atto esecutivo o cautelare</b>	<b>08/02/2019</b>	<b>37.923,56</b>	<b>R.G. 3627 R.P. 2705</b>
Stato di occupazione	Occupato dagli assegnatari della cooperativa			
Documentazione catastale	Risulta essere regolarmente accatastato			
Agibilità	PRESENTE			
Attestazione energetica	Non fornita			
Certificazioni Impianti	PRESENTI			
<b>Valore del bene</b>	<b>€ 188.043,05</b>			

2021

**FOTO - 001 - fotografia aerea**

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >

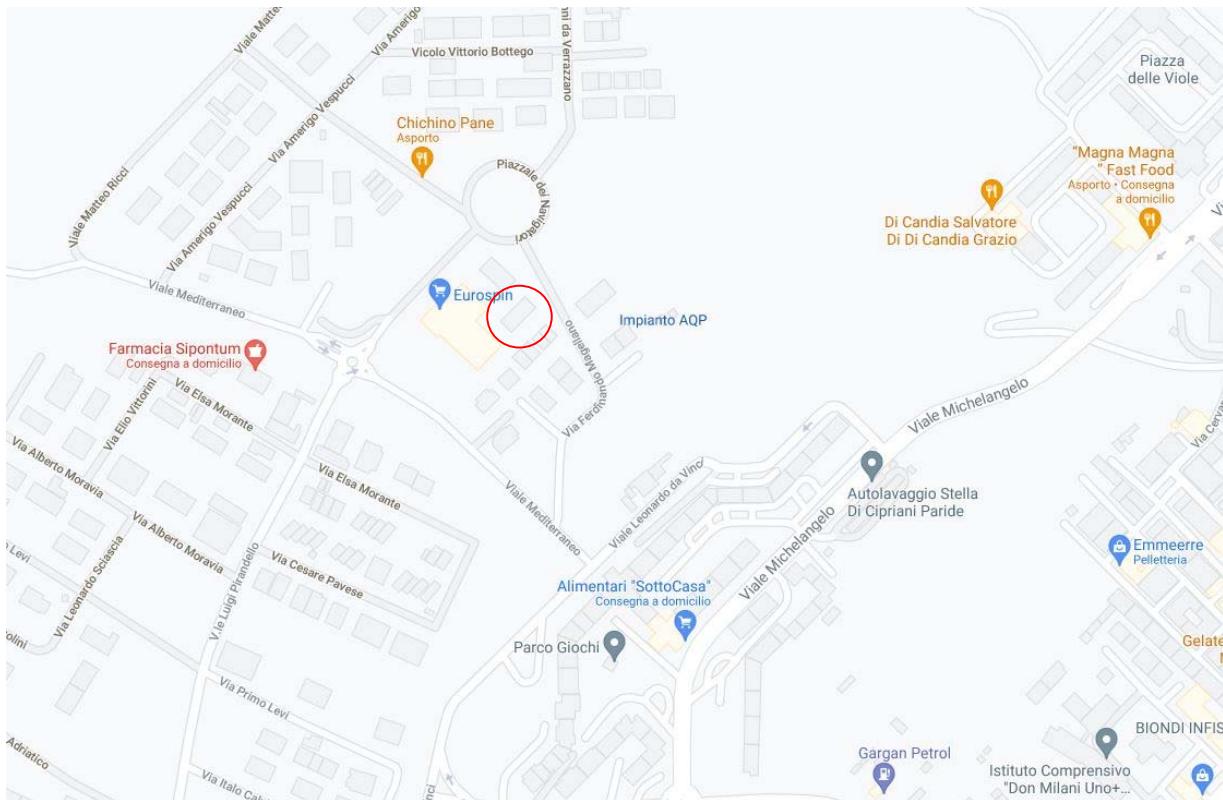


*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021

**FOTO - 002 - mappa Urbana**

**< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >**



*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021

**FOTO - 003 - Palazzina Via Magellano 10 Piano Terzo**

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



**FOTO - 004 - Ingresso appartamento**

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



2021

**FOTO - 005 - SOGGIORNO**

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

 2021

**FOTO - 006 - BAGNO**

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 28  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U



**FOTO - 007 - CAMERA 1**

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021

**FOTO - 008 - CAMERA 2**

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



*Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 30  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U*

Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto

2021

**FOTO - 009 - CALDAIA**

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

 2021

### FOTO - 010 - PAVIMENTI

< CONDOMINIO Via Magellano 10 Manfredonia (FG) >



- **Comune: E885 Foglio: 38 Numero: 1882**

- *Ambiti e figure paesaggistiche*

- **AMBITI PAESAGGISTICI**

- Ambito paesaggistico Gargano - Intersezione completa pari al 100% dell'area

- Schede degli Ambiti e delle Figure Paesaggistiche (Arte: Ambito 1) (Pg: 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48)

- **COMUNI**

- **MANFREDONIA** - Gargano - L'altopiano di Manfredonia - Intersezione completa pari al 100% dell'area

- **FIGURE PAESAGGISTICHE**

- L'altopiano di Manfredonia - Intersezione completa pari al 100% dell'area

- Schede degli Ambiti e delle Figure Paesaggistiche (Arte: Figura 5) (Pg: 9, 10)



Rif.: 40400850

**€ 195.000**

**Manfredonia**

**Manfredonia**

Via Elsa Morante

<b>Tipologia:</b>	Appartamenti
<b>Superficie:</b>	mq 87 ca.
<b>Locali:</b>	4
<b>Sottotipologia:</b>	4 locali
<b>Spese Annuie:</b>	€ 360
<b>Bagni:</b>	2
<b>Balconi:</b>	2
<b>Box:</b>	1
<b>Posti auto:</b>	1
<b>Piano:</b>	1

**Classe energetica:** C

**Prestazione energetica:** 51,1 kW h/m<sup>2</sup> anno

Via Elsa Morante UBICAZIONE E CONTESTOL' unità immobiliare, di recente edificazione e di edilizia privata, è immersa nella privacy, nella comodità e nella tranquillità del comparto CA5.COSA SAPERE SULL'IMMOBILEL' unità è posta al piano primo, è libera su tre lati ed curata nei suoi interni con ottime finiture in ogni locale.Per la proprietà sono stati adattati tutti gli elementi necessari per contenere i consumi energetici e per rendere il più confortevole possibile la vivibilità di ogni singolo ambiente .PARTICOLARITA' E DESCRIZIONEL' unità si compone di un'ampia zona giorno, di una cameretta, di una camera matrimoniale con cabina amadion e di ben due bagni. Caratteristica di pregio dell'oggetto è la sua perfetta luminosità ed esposizione solare, la sua particolare dislocazione è stata infatti studiata per godere di

## Mappa



**Scopri**  
 Punta qui il tuo smartphone



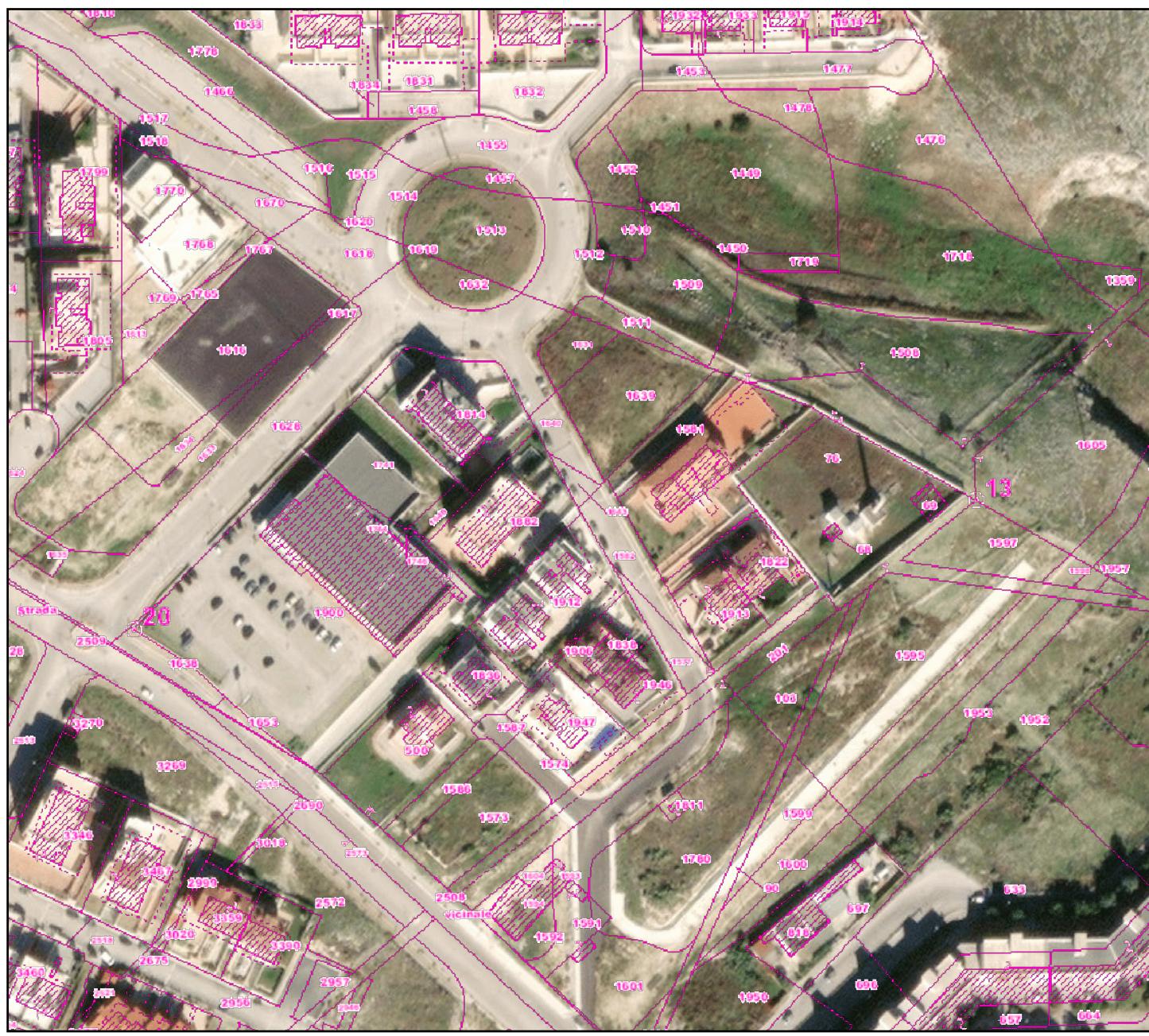
**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2****Provincia:** FOGGIA**Comune:** MANFREDONIA**Fascia/zona:** Periferica/RIVIERA ACQUA DI CRISTO, ZONA PARCHI, VIA SCALORIA,  
A LEONARDO DA VINCI**Codice zona:** D1**Microzona:** 1 //**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1500	L	4,5	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1250	L	4	5,5	N
Box	Normale	900	1200	L	5	6,5	N

[Stampa](#)[Legenda](#)



Catasto ortofoto



60m

1:2.000

Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community |

valutazione appartamento Via  
Magellano 10**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2****Provincia:** FOGGIA**Comune:** MANFREDONIA**Fascia/zona:** Periferica/RIVIERA ACQUA DI CRISTO, ZONA PARCHI, VIA SCALORIA,  
ALEONARDO DA VINCI**Codice zona:** D1**Microzona:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1500	L	4,5	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1250	L	4	5,5	N
Box	Normale	900	1200	L	5	6,5	N

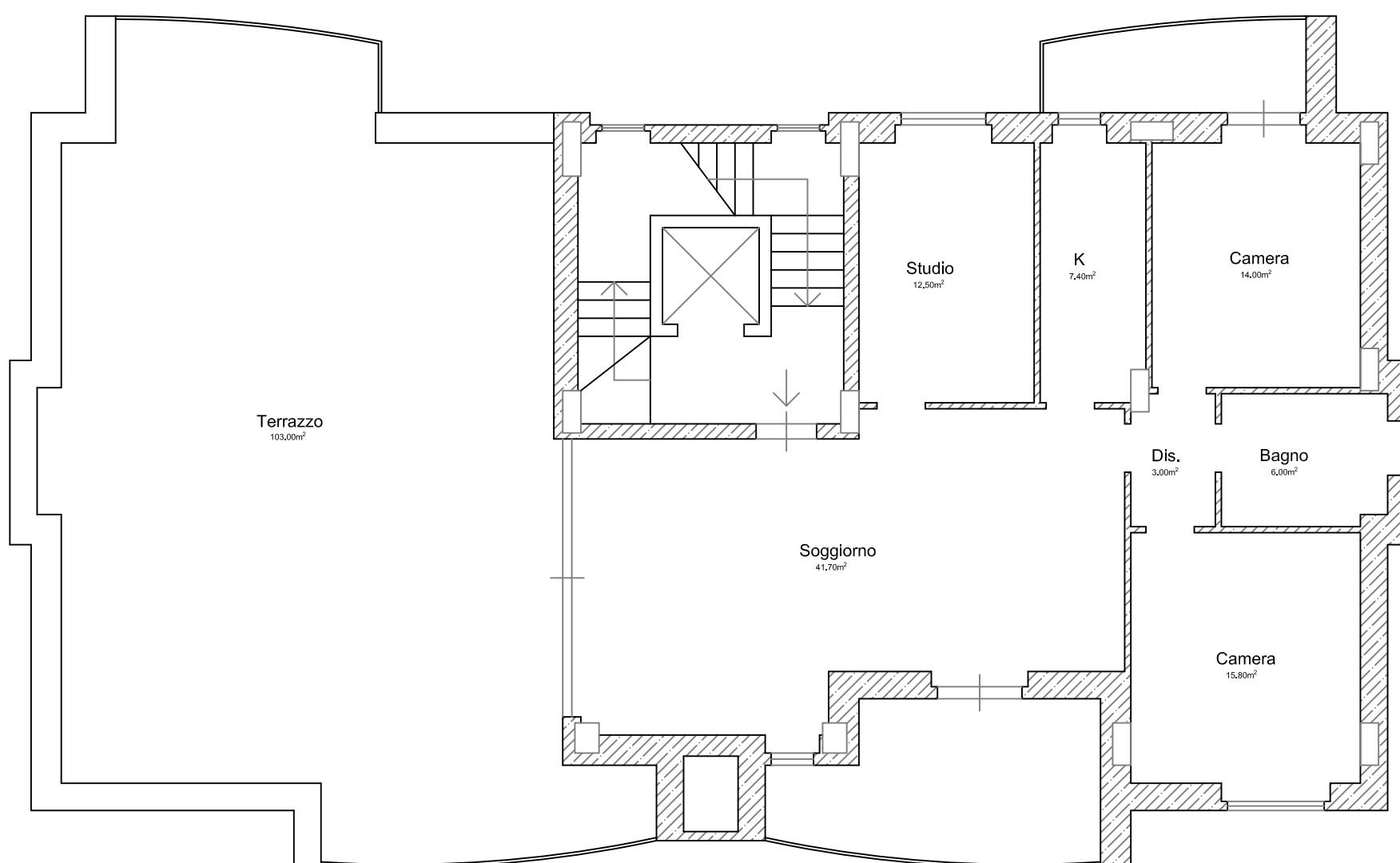
[Stampa](#)[Legenda](#)

# Stato Di Fatto

Scala  
1:100

## Piano Terzo (Attico)

H 2.70m

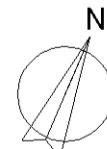
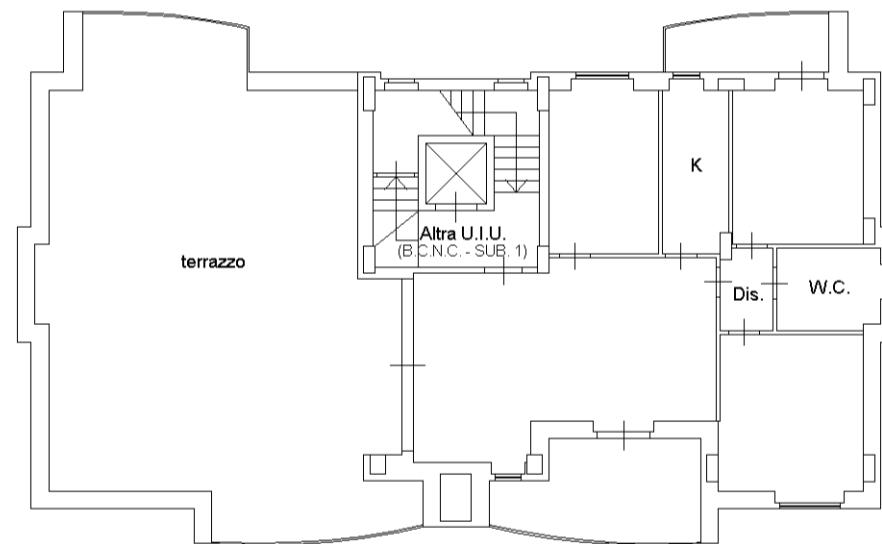


**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Foggia**

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° FG0190148 del 27/12/2018	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia	
Via Ferdinando Magellano	civ. 10
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Barbone Domenico
Foglio: 38	Iscritto all'albo:
Particella: 1882	Geometri
Subalterno: 10	Prov. Foggia N. 01988

**PIANO TERZO (ATTICO)**  
H= mt 2,70



*Giacomo Giuseppe Masciocco*  
architetto

2021

TRIBUNALE DI FOGGIA	SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Data	Numero Ruolo
04/05/2021	66/2019

***TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA***  
***Esecuzione immobiliare***  
***R.G.Es 66/2019***

**Relazione di Stima  
Immobile N.3**

Appartamento sito in Manfredonia Via Pasolini 17 Piano Primo Foglio 37 p.lla 270 sub 8

**FOGGIA, 04/05/2021**

Il Tecnico  
(arch Masciocco Giacomo Giuseppe)

arch Giacomo Giuseppe MASCIOCCO - via A. Cesare Carelli - 71121 FOGGIA (FG)  
Partita IVA: 04675480489 - Codice fiscale: MSC GMG 65S17 D643U  
Telefono: 0881665996 - Fax: 0881665996 - Cellulare: 3282344094 - E-Mail: arch.gg.masciocco@gmail.com

*Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 1  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U*

*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021

## DATI GENERALI

### Committente

COMMITTENTE : **TRIBUNALE DI FOGGIA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### Tecnico

RAGIONE SOCIALE	<b>STUDIO TECNICO MASCIOCCO</b>		
TITOLO	: <b>arch</b>		
COGNOME	: <b>Masciocco</b>		
NOME	: <b>Giacomo Giuseppe</b>		
nato a	: <b>FOGGIA</b>		
PROVINCIA	: <b>FG</b>		
CAP	: <b>71121</b>		
Nato il	: <b>17/11/1965</b>		
CODICE FISCALE	<b>MSC GMG 65S17 D643U</b>		
Residente a	: <b>FOGGIA</b>		
Provincia	: <b>FG</b>		
CAP	: <b>71122</b>		
In	: <b>Via Tizzano 17</b>		
Con Domicilio/Studio	: <b>71122 - FOGGIA (FG)</b>		
In	: <b>via A. Cesare Carelli, 28/A</b>		
P.IVA	: <b>04675480489</b>		
TELEFONO	: <b>0881665996</b>	FAX	: <b>0881665996</b>
CELLULARE	: <b>3282344094</b>	E-Mail	: <b>arch.gg.masciocco@gmail.com</b>

## RELAZIONE

**Bene in: Manfredonia (FG)**

**CONDOMINIO VIA PASOLINI 17**

**PIANO PRIMO foglio 37 p.IIA 270 sub 8**

### **1. Identificazione della Località in cui è il bene Immobile Oggetto di Stima**

Il bene immobile oggetto della stima è ubicato nella seguente località:

Manfredonia (FG) Via Pier Paolo Pasolini 17

#### **1.1 DATI ZONA**

Tipologia: PERIFERICA

Caratteristiche: NUOVO INSEDIAMENTO URBANISTICO

Area Urbanistica: MISTA

Traffico: MINIMO

Parcheggi: LIBERI

#### **1.2 DATI ZONE LIMITROFE**

Zone limitrofe: RESIDENZIALE

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria

Sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria

Dati supplementari: L'area Urbana in cui insiste l'immobile oggetto di stima, è situata nella zona NORD del centro storico della città di Manfredonia, è una zona di nuova espansione costituita per lo più da palazzine residenziali.

#### **1.3 FOTO**

Sono disponibili le seguenti foto relative alla Località:

Vedi: FOTO - 001 - fotografia aerea

Vedi: FOTO - 002 - mappa Urbana

#### **1.4 ALLEGATI**

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relative alla Località:

Vedi: ALLEGATO - 001 - informativa zona edificabile

2021

## **2. IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IN CUI RISIEDE IL BENE IMMOBILE DI VIA PASOLINI 17 OGGETTO DI STIMA**

IL bene oggetto di stima è dislocato nel complesso seguente:

CONDOMINIO Via Pier Paolo Pasolini 17 Manfredonia (FG)

### **2.1 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO**

Palazzina costituita da tre piani fuori terra. La struttura è costituita da telaio in cemento armato e murature sterne di tompagno in mattoncini faccia vista.

Il suo stato di finitura e di conservazione esterno è buono.



## 2.2 NOTE SUL COMPLESSO

Costruzione abbastanza recente inserita in un contesto urbano in pieno sviluppo

## 2.3 STATO DI POSSESSO

L'appartamento risulta essere occupato dal socio assegnatario: [REDACTED]

## 2.4 ONERI E VINCOLI GIURIDICI

### 2.4.1 ONERI

Il bene oggetto di stima è vincolato dai seguenti oneri:

ONERI		
Descrizione		Valore
	<b>Totale</b>	

### 2.4.2 IPOTECHE

Il bene oggetto di stima non risulta avere IPOTECHE iscritte

DETTAGLI SULL'IPOTECA			
Descrizione			
Tipo	Data	Importo	Protocollo

### 2.4.3 TRASCRIZIONI

Il bene oggetto di stima è vincolato dalle seguenti trascrizioni:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE [REDACTED]

DETTAGLI SULLA TRASCRIZIONE			
Descrizione			
Tipo	Data	Importo	Protocollo
ATTO GIUDIZIARIO			
Atto esecutivo o cautelare	08/02/2019		[REDACTED]

#### **2.4.4 CONFORMITA'**

<b>DATI CONFORMITA'</b>	
Tipo	Note
<b>ABITAZIONE</b>	<b>Immobile regolarmente accatastato</b>
Irregolarità	Regolarizzazioni

#### **2.4.1 VINCOLI E/O DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Nessuna

### **2.5 VALUTAZIONE DEL COMPLESSO**

#### **2.5.1 FONTI DI INFORMAZIONE**

Sono state acquisite le seguenti informazioni:

dal catasto: Foggia

dalla conservatoria dei registri immobiliari: Foggia

#### **2.5.2 OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Gli osservatori del mercato immobiliare riportano le seguenti notizie:

OMI

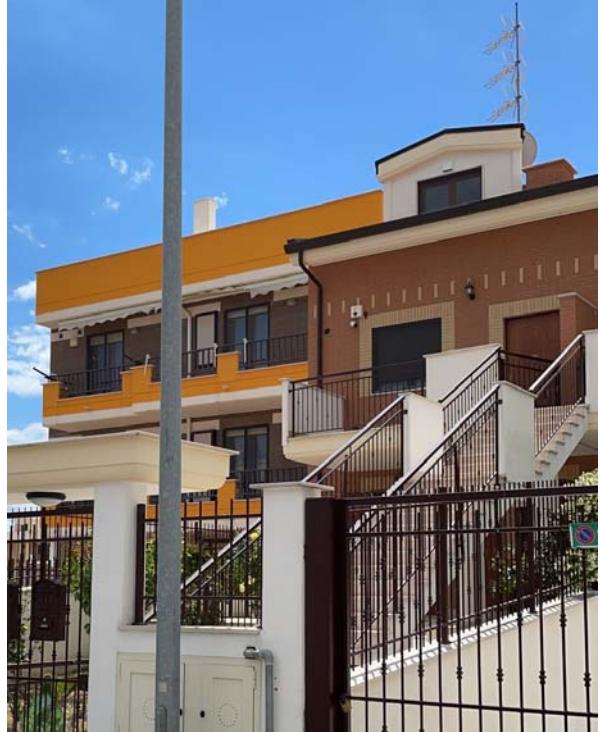
#### **2.5.3 AGENZIE IMMOBILIARI**

Le agenzie immobiliari riportano le seguenti notizie:

Agenzia Immobiliare TECNOCASA

## 2.6 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Complesso in cui ricade l'immobile:



### **3. IDENTIFICAZIONE DELL'APPARTAMENTO PIANO PRIMO :**

Il bene oggetto di stima è ubicato in:

**Via Pasolini 17 Manfredonia (FG) PIANO PRIMO foglio 37 p.IIa 270 sub 8**

#### **3.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato in Via Pier Paolo Pasolini n° 17, esso è posto al piano primo in un edificio in CIs armato.

L'appartamento è suddiviso su due livelli ed è composto dai seguenti ambienti:

Piano Primo

- Soggiorno con angolo cottura,
- Ripostiglio,
- Disimpegno,
- Bagno,
- Camera,

Piano Secondo (Sottotetto)

- Locale di sgombero,
- Ripostiglio.

#### **Soggiorno:**

Vi si accede all'appartamento dal portoncino di ingresso situato sul terrazzino di proprietà.

Appena entri si accede al vano adibito a soggiorno con angolo cottura. Ha forma irregolare di dimensioni pari a mq. 29,15. All'interno è presente la scala di collegamento al piano superiore. Abbiamo inoltre l'accesso al ripostiglio e al disimpegno della zona notte.

#### **Ripostiglio:**

Dal soggiorno accediamo al Ripostiglio. Sviluppa una superficie planimetrica pari a mq. 1,50.

#### **Disimpegno:**

Si accede al Disimpegno dal soggiorno, il quale separa la zona notte da quella giorno. Al suo interno troviamo gli ingressi per la camera e il bagno. Sviluppa una superficie planimetrica pari a mq. 2,20.

#### **Bagno:**

accedendo dal disimpegno, è presente l'unico bagno. Le dimensioni principali sono pari a ml. 3,15 x 2,00 e sviluppa una superficie planimetrica pari a mq. 6,30. Rivestito in piastrelle di ceramica è dotato di piatto doccia, lavabo, wc e bidet.

#### **Camera da letto:**

Posta a sinistra del disimpegno, ha forma rettangolare di dimensioni principali pari a ml. 2,90 x 4,35 e superficie planimetrica di mq. 12,60.

**Locale di Sgombero:**

Posto al Piano superiore dell'appartamento accedendovi dal soggiorno mediante una scala di collegamento. Ha forma irregolare sviluppando una superficie planimetrica di mq. 43,85. Da precisare che il locale trovandosi nel sottotetto ha altezze diverse oscillando da H min. di ml. 0,55 a H max. di ml. 2,20. Abbiamo inoltre l'accesso al ripostiglio.

**Ripostiglio:**

Posto al Piano superiore dell'appartamento accedendovi dal locale di sgombero. Ha forma rettangolare di dimensioni principali pari a ml. 1,90 x 3,20 e superficie planimetrica di mq. 6,10.

Da segnalare che il ripostiglio risulta irregolare in quanto realizzato senza alcuna licenza edilizia.

**Conclusioni:**

L'appartamento sopra descritto ha una superficie complessiva netta di circa mq. 101,70 ma una superficie commerciale pari a mq. 85. Le condizioni generali sono piuttosto buone, porte, infissi interni e pavimentazioni sono di finitura buona e l'immobile risulta in buone condizioni generali.

## 3.2 DATI CATASTALI

### 3.2.1 DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato nella zona di nuova espansione del comune di Manfredonia (FG), in Via Pier Paolo Pasolini 17. Esso è posto al piano primo in un edificio di recente costruzione.

### 3.2.2 COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile, esso è composto dai seguenti ambienti:

Piano Primo

- Soggiorno con angolo cottura,
- Ripostiglio,
- Disimpegno,
- Bagno,
- Camera,

Piano Secondo (Sottotetto)

- Locale di sgombero,
- Ripostiglio.

È composto da num. 2 piani fuori terra con piano interrato adibito a garage, ha un coefficiente di centralità pari a: 90

*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021

Identificato al catasto:

DATI CATASTALI									
Comune					Cod Catasto	Prov	Catasto		
<b>FOGGIA</b>					<b>A041</b>	<b>FG</b>	<b>FABBRICATI</b>		
Indirizzo			Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno		
<b>Via Pier Paolo Pasolini</b>			<b>17</b>			<b>primo</b>			
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		<b>37</b>	<b>270</b>	<b>8</b>			<b>A/3</b>		<b>85</b>
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
<b>3</b>						<b>90</b>	<b>258,23</b>	<b>29.825,57</b>	

### 3.3 PARTICOLARITA'

PARTICOLARITA'				
Descrizione	Tipo	€	Valore	
		€		
	<b>Totale</b>	€		

### 3.4 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	85,00	1.00	85,00
<b>TOTALI</b>	<b>85,00</b>		<b>85,00</b>

### 3.5 VALUTAZIONE DEL BENE

#### 3.5.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

OMI - GEOPOI

#### 3.5.2 FONTE DI INFORMAZIONE AGENZIE

Agenzia Immobiliare - TECNOCASA

2021

### 3.6 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Bene Immobile:



*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021



### **3.7 ALLEGATI**

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relativi al Bene Immobile:

Vedi : ALLEGATO - 001 – INFORMATIVA ZONA EDIFICABILE  
Vedi : ALLEGATO - 002 - ANNUNCIO TECNOCASA  
Vedi : ALLEGATO - 003 - VALUTAZIONE OMI  
Vedi : ALLEGATO - 004 - VISURA STORICA CATASTALE  
Vedi : ALLEGATO - 005 - CATASTO ORTOFOTO  
Vedi : ALLEGATO - 006 - GEOPOI VIA PASOLINI  
Vedi : ALLEGATO - 007 - PIANTA APPARTAMENTO  
Vedi : ALLEGATO - 008 – VISURE IPOTECARIE  
Vedi : ALLEGATO - 009 – COMUNICAZIONI E VERBALI

## **4. CRITERI DI STIMA**

### **4.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO**

Da una analisi del prezzo di mercato immobiliare sulle offerte di vendita il prezzo di vendita medio su immobili nuovi della stessa tipologia e zona si aggira intorno ai 2000,00 € al metro quadro. Non essendoci dei parametri attendibili, si opterà per una stima media proveniente da due tipologie diverse. La stima per comparazione diretta, assumendo come valori medi quelli dettati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate incrociato con dei parametri di vendita del territorio e la stima per capitalizzazione assumendo un valore di affitto medio della zona.

## 4.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:  a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.  b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.  L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.  Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettonica, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee OMI, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).  Superficie linda dell'immobile m <sup>2</sup> : 85 Stato conservativo del bene: buono Valore OMI minimo (m <sup>2</sup> ): 950.00 Valore OMI massimo (m <sup>2</sup> ): 1250.00 Tipologia Edilizia OMI : A/3 - ABITAZIONI CIVILI DI TIPO ECONOMICO Valore Unitario assunto €/m <sup>2</sup> : 1250 Coefficiente Correttivo : 1 Valore normale unitario €/m <sup>2</sup> : 1250.00 Valore normale dell'immobile €: 106.250,00	€	1250.00
MEDIA offerte immobiliari TECNOCASA	€	2000.00
<b>Valore Medio</b>	<b>€</b>	<b>1.625,00</b>

### 4.3 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA MENO DI DIECI ANNI	BUONA	100	1.1	1.1
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO -	BUONA	100	1	1
			<b>Totale</b>	<b>1.1</b>

### 4.4 STIMA IMMOBILE

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo - sintetico" che consiste nel mettere in relazione prezzi di mercato di beni simili con l'appartamento in oggetto.

La media dei valori ricavati dalla ricerca di mercato viene definita "valore unitario" e costituisce la base certa per eseguire l'elaborazione in un preciso momento temporale quale la data di riferimento della stima.

Tale valore si riferisce ad immobili in condizioni ordinarie con caratteristiche simili ma non uguali. Quindi una volta accertata il valore medio di base esso viene corretto mediante l'applicazione di alcuni parametri "correttivi" che sono direttamente riferiti alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima. I parametri provengono da un'analisi oggettiva del plesso ed influiscono sul valore di base, in positivo se l'immobile si presenta in condizioni sopra l'ordinarietà o in negativo se l'immobile si presenta in condizioni scarse.

Il più probabile valore di mercato viene quindi così calcolato:

*Valore dell'immobile (€) =*

*Valore unitario (€/mq) x Superficie commerciale (mq) x Prodotto dei coefficienti correttivi.*

#### 4.4.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>85,00</b>
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m <sup>2</sup> )	<b>1.625,00</b>
Coefficiente Correttivo Finale :		<b>1.1</b>
<b>[1.625,50 * 1,1] = Prezzo Stima :</b>	(€ / m <sup>2</sup> )	<b>1.787,50</b>
<b>[85,00 * 1787,50] = Valore Stima :</b>	€	<b>151.937,50</b>
<b>Totale particolarità :</b>	€	
<b>Totale Incrementi :</b>	€	
<b>Totale Oneri :</b>	€	
<b>Totale Decrementi :</b>	€	
<b>Incidenza Decrementi :</b>	(€ / m <sup>2</sup> )	
<b>[151.937,50 + (0,00) - 0,00] = VALORE IMMOBILE :</b>	€	<b>151.937,50</b>



## 4.5 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il sistema analitico viene applicato mediante la capitalizzazione del reddito netto che, a sua volta, si determina sulla base del canone locativo annuo calcolato in regime di libero mercato, al netto delle spese.

Per cui si applicherà la formula matematica:

$$V = Rn/r$$

dove:

V = valore dell'immobile

Rn = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (assunto come valore medio pari al 4,45%)

Si precisa che il reddito netto è dato dal reddito lordo (Rl) meno le spese (S).

$$Rn = Rl - S$$

Il reddito lordo si identifica nel cannone di locazione annuo calcolato sulla base di un canone mensile a metro quadrato di superficie dell'unità immobiliare; moltiplicando tale valore per i dodici mesi ci fornisce il reddito lordo annuo.

Le spese che sono invece da considerare quali detrazioni sul reddito lordo di base sono le spese di manutenzione, per i servizi, per assicurazioni, per ammortamento, per amministrazione, per imposte e tasse.

### 4.5.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie raggagliata :	m <sup>2</sup>	85,00
Reddito Annuale :	€	6.000,00
Saggio di capitalizzazione :	%	4.45
Fattore di apprezzamento :	%	0.55
Fattore di deprezzamento :	%	0.30
Totale Saggio di capitalizzazione :	%	4.70
[6.000,00 / (4.70/100)] = Valore Stima :	€	127.659,60
Totale particolarità :	€	
Totale Incrementi :	€	
Totale Oneri :	€	
Totale Decrementi :	€	
Incidenza Decrementi :	(€ / m <sup>2</sup> )	
[127.659,60 + (0,00) - 0,00] = VALORE IMMOBILE :	€	127.659,60

## 5. TOTALI GENERALI

### 5.1 RIEPILOGO STIME PER COMPARAZIONE DIRETTA

Manfredonia - CONDOMINIO Via Pasolini 17 - APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m <sup>2</sup> 85	€/m <sup>2</sup> 1.787,50	€ 151.937,50

### 5.2 RIEPILOGO STIME PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Manfredonia - CONDOMINIO Via Pasolini 17 - APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m <sup>2</sup> 85	€/m <sup>2</sup> 1.501,88	€ 127.659,60

### 5.3 MEDIA FRA I DUE VALORI DI STIMA

Manfredonia - CONDOMINIO Via Pasolini 17 - APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m <sup>2</sup> 85	€/m <sup>2</sup> 1.644,69	€ 139.798,55

## 6.0 TABELLA RIEPILOGATIVA

**FOTO - 001 - fotografia aerea**

< CONDOMINIO Via Pasolini 17 Manfredonia (FG) >

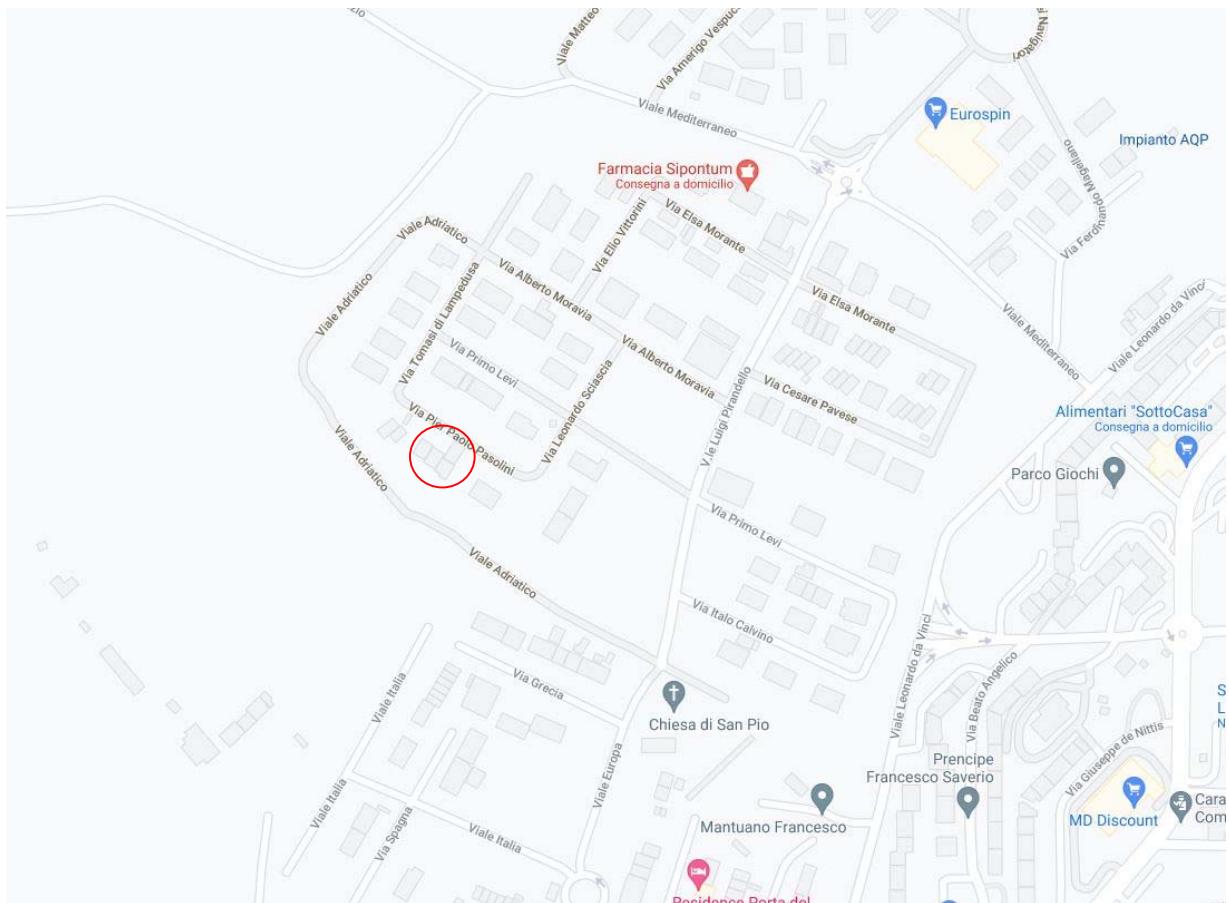


*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021

**FOTO - 002 - mappa Urbana**

< CONDOMINIO Via Pasolini 17 Manfredonia (FG) >



**FOTO - 003 - Palazzina Via Pasolini 17 Piano Primo**

< CONDOMINIO Via Pasolini 17 Manfredonia (FG) >



**FOTO - 004 - ingresso appartamento**

< CONDOMINIO Via Pasolini 17 Manfredonia (FG) >



**FOTO - 005 - SOGGIORNO**

< CONDOMINIO Via Pasolini 17 Manfredonia (FG) >



**FOTO - 006 - ANGOLO COTTURA**

< CONDOMINIO Via Pasolini 17 Manfredonia (FG) >



*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021

**FOTO - 007 - BAGNO**

**< CONDOMINIO Via Pasolini 17 Manfredonia (FG) >**



*Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 25  
e.mail : [arch.gg.masciocco@gmail.com](mailto:arch.gg.masciocco@gmail.com) P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U*

*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

 2021

**FOTO - 008 – LOCALE DI SGOMBERO**

< CONDOMINIO Via Pasolini 17 Manfredonia (FG) >



*Giacomo Giuseppe Masciocco  
architetto*

2021

**FOTO - 009 - SCALA**

< CONDOMINIO Via Pasolini 17 Manfredonia (FG) >



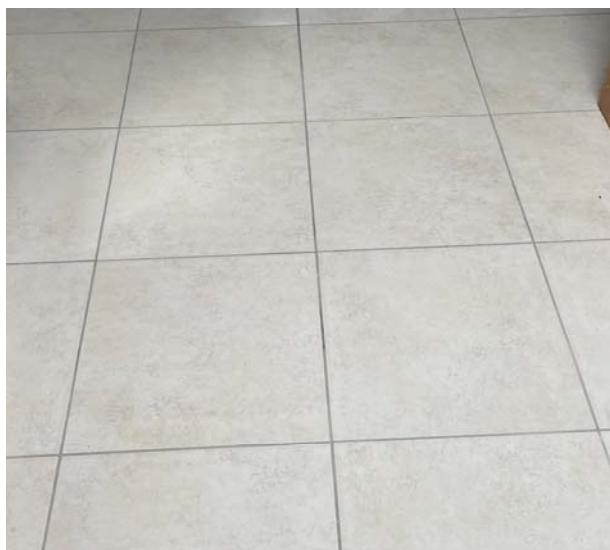
**FOTO - 010 - CALDAIA**

< CONDOMINIO Via Pasolini 17 Manfredonia (FG) >



**FOTO - 011 - PAVIMENTI**

< CONDOMINIO Via Pasolini 17 Manfredonia (FG) >



- **Comune: E885 Foglio: 37 Numero: 270**

- *Ambiti e figure paesaggistiche*

- **AMBITI PAESAGGISTICI**

- Ambito paesaggistico Gargano - Intersezione completa pari al 100% dell'area

- Schede degli Ambiti e delle Figure Paesaggistiche (Arte: Ambito 1) (Pg: 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48)

- **COMUNI**

- **MANFREDONIA** - Gargano - L'altopiano di Manfredonia - Intersezione completa pari al 100% dell'area

- **FIGURE PAESAGGISTICHE**

- L'altopiano di Manfredonia - Intersezione completa pari al 100% dell'area

- Schede degli Ambiti e delle Figure Paesaggistiche (Arte: Figura 5) (Pg: 9, 10)



## Mappa



Rif.: 40400850

**€ 195.000**

### Manfredonia

Manfredonia

Via Elsa Morante

<b>Tipologia:</b>	Appartamenti
<b>Superficie:</b>	mq 87 ca.
<b>Locali:</b>	4
<b>Sottotipologia:</b>	4 locali
<b>Spese Annuie:</b>	€ 360
<b>Bagni:</b>	2
<b>Balconi:</b>	2
<b>Box:</b>	1
<b>Posti auto:</b>	1
<b>Piano:</b>	1

Classe energetica: 

Prestazione energetica: 51,1 kW h/m<sup>2</sup> anno

Via Elsa Morante UBICAZIONE E CONTESTOL' unità immobiliare, di recente edificazione e di edilizia privata, è immersa nella privacy, nella comodità e nella tranquillità del comparto CA5.COSA SAPERE SULL'IMMOBILEL' unità è posta al piano primo, è libera su tre lati ed curata nei suoi interni con ottime finiture in ogni locale.Per la proprietà sono stati adattati tutti gli elementi necessari per contenere i consumi energetici e per rendere il più confortevole possibile la vivibilità di ogni singolo ambiente .PARTICOLARITA' E DESCRIZIONEL' unità si compone di un'ampia zona giorno, di una cameretta, di una camera matrimoniale con cabina amadion e di ben due bagni. Caratteristica di pregio dell'oggetto è la sua perfetta luminosità ed esposizione solare, la sua particolare dislocazione è stata infatti studiata per godere di

Scopri

Punta qui il tuo smartphone



**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2****Provincia:** FOGGIA**Comune:** MANFREDONIA
**Fascia/zona:** Periferica/RIVIERA ACQUA DI CRISTO, ZONA PARCHI, VIA SCALORIA,  
 A LEONARDO DA VINCI
**Codice zona:** D1**Microzona:** 1 //**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1500	L	4,5	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1250	L	4	5,5	N
Box	Normale	900	1200	L	5	6,5	N

[Stampa](#)[Legenda](#)



**Catasto ortofoto**



60m

1:2.000

Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community |

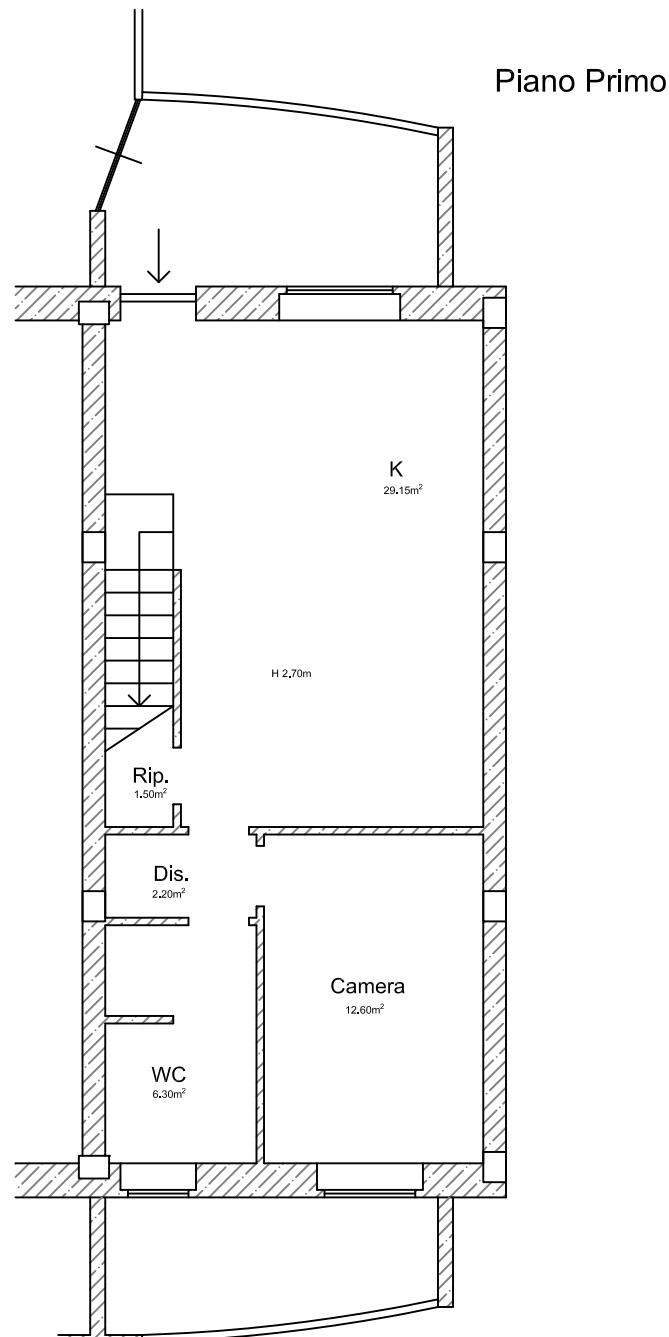
**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2****Provincia:** FOGGIA**Comune:** MANFREDONIA**Fascia/zona:** Periferica/RIVIERA ACQUA DI CRISTO, ZONA PARCHI, VIA SCALORIA,  
A/LEONARDO DA VINCI**Codice zona:** D1**Microzona:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1500	L	4,5	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1250	L	4	5,5	N
Box	Normale	900	1200	L	5	6,5	N

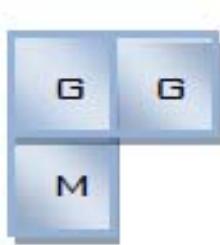
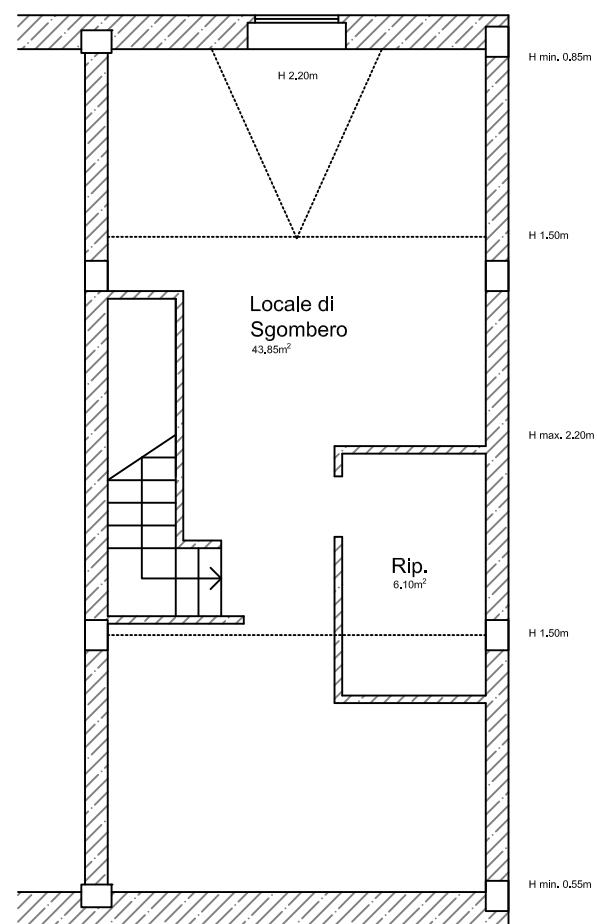
[Stampa](#)[Legenda](#)

## Stato Di Fatto

Scala  
1:100



**Piano Secondo  
(Sottotetto)**

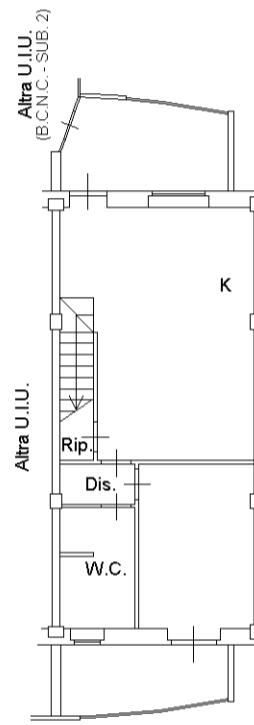


**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. FG0146867 del 29/07/2016 <b>Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia</b> Via Pier Paolo Pasolini	
<b>civ. 17</b>	
<b>Identificativi Catastali:</b> Sezione: Foglio: 37 Particella: 270 Subalterno: 8	<b>Compilata da:</b> Barbone Domenico <b>Iscritto all'albo:</b> Geometri <b>Prov. Foggia</b>
	<b>N. 01988</b>

PIANO PRIMO  
H= mt 2,70



PIANO SECONDO  
(SOTTOTETTO)

