

STUDIO TECNICO AGRARIO
DOTT. AGRONOMO MATTEO DELL'OGGIO
VIA M. ZANNOTTI N.223 - 71016 SAN SEVERO (FG)

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 191/2020 R. G. Es.

Procedura di espropriazione immobiliare promossa:

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

GIUDICE Es. Dr. Palagano Michele

Udienza di giuramento: 07/09/2023 – Prossima udienza: 10/01/2024



INDICE ALLEGATI.....	3
PREMESSA.....	4
RELAZIONE TECNICA DI STIMA.....	13
RISPOSTA AI QUESITI.....	20
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 001.....	25
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 002.....	42
RIEPILOGO.....	44
CONCLUSIONI.....	45



INDICE ALLEGATI

1. Conferimento incarico e giuramento del 07/9//2023;
2. Verbale quesiti;
3. Comunicazione alle parti sopralluogo per inizio operazioni peritali del 11/09/2023;
4. Verbale sopralluogo del 21/09/2023;
5. Istanza accesso agli atti e rilascio certificati amministrativi Comune di Ortanova (FG) - Sezione Tributi (certificato debitoria IMU dal 2017);
6. Istanza accesso agli atti e rilascio certificati amministrativi Comune di Ortanova (FG) - Sezione Urbanistica: (
7. Visura storica e planimetria dell'immobile – Foglio 23 – particella n. 552 - categoria C/1;

11. Ortofoto dell'immobile – Foglio 23 – particella n. 552 categoria C/1;

12. Stralcio mappale dell'immobile – Foglio 23 – particella n. 552 categoria C/1;

16. Bolletta ENEL;

17. Attestato di prestazione energetica lotto 001;

19. Specifica onorario e competenze.

1 - PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agronomo Matteo dell'Oglio, con Studio Tecnico in San Severo (FG) alla Via M. Zannotti n.223/A, nominato Esperto in data 07/09/2023 nella procedura esecutiva segnata a margine previo giuramento di rito, davanti al Giudice dell'Esecuzione Dr. Palagano Michele (allegato n. 1), gli venivano sottoposti i quesiti così come riportato a verbale (allegato n. 2).

Di tutto quanto riportato nel verbale, il sottoscritto – escludendo quanto non pertinente al bene sottoposto a perizia – prende in considerazione quanto segue:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezioni dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

QUESITI

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro, relative al compendio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1) - bis. Alla ricostruzione della vicenda traslattiva degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle



eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) – ter. Alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile –

1) – quater. Alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1) – quinquies. Alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2) all'identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2 - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico



in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche interne ed esterne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;



4 - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati nelle pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura delle quote spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad. Es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini dell'eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;



8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento della certificazione di destinazione urbanistica previsto della vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi di un tecnico certificatore, (le cui competenze saranno liquidate dal G. E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:



- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i presumibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessari per l'eventuale emissione di decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione; in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua



demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando: indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case



popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero dei vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione, la regolarità edilizio-urbanistiche, la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G. E. ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che il tal caso non sarà riconosciuto il diritto di ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata



collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Autorizza l'esperto:

- ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo;
- ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- a far uso del mezzo proprio.

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviare copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza per rendere chiarimenti.

Assegna al sottoscritto termine 90 gg. (scadenza 06/12/2023) per il deposito dell'elaborato peritale e fissa la prossima udienza di comparizione al 18/01/2024.

Nel periodo, eseguiti gli accertamenti richiesti (Uffici Pubblici e tecnici, sopralluogo, rilievi planimetrici di confronto e fotografici,



nonché la stima degli immobili), il sottoscritto espone la presente nel rispetto dei quesiti posti.

.....

1.2. RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1.3. LE OPERAZIONE PERITALI

Previa convocazione con invio telematico al procuratore del creditore procedente in data 11/09/2023 e al debitore esecutato, con raccomandata A1 (allegato n. 3), il giorno 21/09/2023 alle ore 10,30 con incontro sui luoghi, avevano inizio le operazioni peritali con la rituale redazione del verbale di sopralluogo alla fine dei lavori (allegato n. 4).

Questi, dopo aver esposto i motivi del mandato, si rendeva disponibile alla visita

all'ispezione dell'immobile ubicato al Corso Umberto I° n. 66.

Il sottoscritto, sui luoghi con l'ausilio di visure e mappe catastali, precedentemente ritirati presso gli Uffici competenti, eseguiva rilievi fotografici e tecnici, le cui note venivano segnate su fogli a parte, che saranno parte integrante della redigenda relazione tecnica di stima.

Al termine dei lavori, si redigeva verbale, che previa lettura, veniva sottoscritto con l'inserimento a margine della seguente nota:

[redacted]

Terminato il sopralluogo, lo scrivente si portava presso il Comune di Ortanova (FG) per l'accesso agli atti e ritiro di documentazione amministrativa precedentemente richiesta sia all'Ufficio Tributi, che Urbanistico. (allegato nr. 5 e 6).

1.4. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI (ART. 567, COMMA 2, C.P.C.)

Come previsto dall'Art. 567, comma 2, c.p.c., il creditore procedente per incarico dell'[redacted] ha provveduto ad allegare al ricorso la certificazione notarile (Legge 302/98) nella quale il **Notaio** [redacted] iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) con sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n. 6

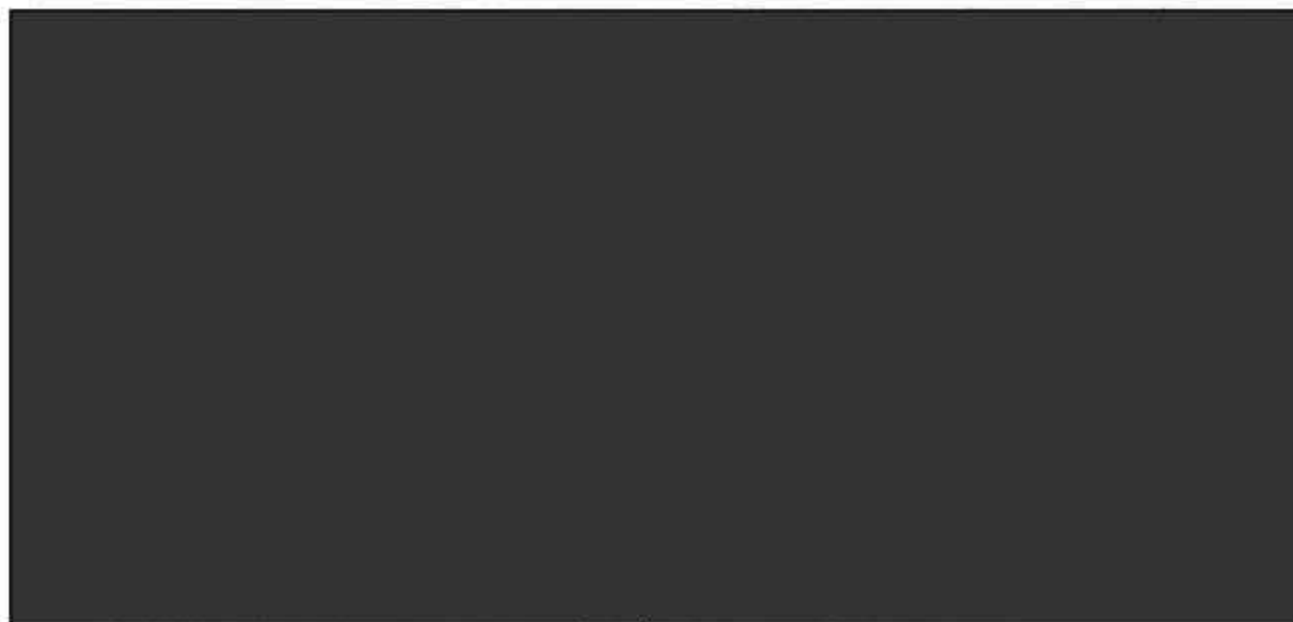
certifica

"che gli immobili pignorati sono riportati nel catasto del Comune di Ortanova (FG) così distinti:

- [redacted]
- **Negozi e Bottega** di Categoria C/1 in Corso Umberto I n. 66 di mq. 26 riportato nel NCEU al Foglio 23 particella 552 Subalterno 1 – Rendita €. 523,69.

Attuali proprietari

--



--

immobile riportato in NCEU al foglio 23 particella 552 subalterno 1 di cui alla procedura è pervenuto per atto di compravendita del notaio

del 2 aprile 1979 repertorio n. 75378 e

trascritto presso l' Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 13 aprile 1979 al numero di registro generale 6006 e

numero di registro particolare 80216 da

--

--



[] per i
diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di
Ortanova (FG) di cui alla procedura.

1.5. ASPETTI GIURIDICI DEGLI IMMOBILI ESECUTATI IN SEQUENZA CRONOLOGICA NEL PRECEDENTE VENTENNIO.

All'anno 1975 (situazione degli intestati all'impianto meccanografico)
e fino ad oggi gli immobili eseguiti sono di proprietà di:

1.6. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **IPOTECA VOLONTARIA** concessione a garanzia di mutuo
fondiario per atto [] del 15 giugno 1997
repertorio n. 8844/4496 ed iscritto presso gli Uffici di Pubblicità
Immobiliare di Foggia al numero generale 15514 e numero
particolare 2815 a favore di [] con sede in San
Severo (FG) con domicilio ipotecario alla via Tiberio Solis n. 40
per capitale di € [] oltre interessi e spese per una
somma complessiva di €. 500.000,00, durata 10 anni a carico di



- [REDACTED]
- **IPOTECA VOLONTARIA** concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto [REDACTED] del 19 ottobre 2009 repertorio n. 812/544 ed iscritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliari di Foggia in data 23 ottobre 2009 al numero generale 24945 e al numero particolare 4777 a favore di [REDACTED] con sede in San Severo (FG) con domicilio ipotecario in via Tiberio Solis n. 40 per capitale di [REDACTED] oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. 320.000,0 durata 15
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Atto Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Foggia del 17 aprile 2020 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare in data 02 ottobre 2020 al numero generale 17542 e al numero particolare 13250 a favore di [REDACTED]



proprietà bene personale degli immobili oggetto della procedura.

1.7. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili eseguiti al fine di renderli più facilmente spendibili, nella presente relazione tecnica vengono distinti in LOTTO 001 e

2. LOTTO 001

2.1. IDENTIFICAZIONE BENI DEL LOTTO 001

Il bene pignorato identificato come lotto 001 è ubicato nel Comune di Ortanova (FG) in Corso Umberto I° n. 66, con destinazione negozio/ufficio categoria C/1 a livello piano terra.

E' censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Foggia così come riportato in tabella (1):

COMUNE DI ORTANOVA (FG) - CATASTO FABBRICATI								
Dati identificativi			Dati di Classamento					
N.	Foglio	Part.IIIa	Subalterno	Categoria			Rendita	
1	23	552	1	C/1			€ 523,69	

TABELLA (1)

- Consistenza mq. 26 (superficie calpestio)
- Consistenza mq. 39 (superficie al lordo dei muri perimetrali)

2.2 DESCRIZIONE ANALITICA E COERENZE

L'immobile è costituito da un unico corpo a forma rettangolare. Risulta censito nel Catasto fabbricati del Comune di Ortanova (FG) con ingresso da Corso Umberto I° n. 66, con le seguenti aderenze:

- A nord con proprietà
- Ad est con via Duca degli Abruzzi;
- Ad ovest con proprietà
- A sud con Corso Umberto I°.

L'immobile risulta edificato antecedente all'anno 1967, presumibilmente nell'anno 1930, sul quale sono state realizzate recentemente opere di ristrutturazione, non ha licenza edilizia e certificato di agibilità.

E' costituito da un unico locale, attualmente ad uso agenzia immobiliare, posto al pianoterra di mq. 26, comprensivo di un piccolo bagno/ripostiglio ed una superficie complessiva al lordo dei muri perimetrali pari a mq. 39.

Il locale risulta costituito da una struttura in muratura per un'altezza utile della volta a vela di mt. 4,00 e muratura di tompagno realizzata in mattoni pieni.

Il muro di facciata è intonacato a civile di colore chiaro. Il locale risulta posizionato ad angolo tra le vie Duca degli Abruzzi e Corso Umberto I°.

L'accesso si realizza tramite un portale ad arco da Corso Umberto I°, (foto n. 1); mentre lateralmente vi è una ampia finestra strutturalmente simile, utilizzata per la pubblicazione di immobili in compravendita.

I pavimenti sono realizzati con manto di piastrelle monocottura ceramicate.



Le pareti ed il soffitto sono intonacati a civile tinteggiati a ducotone chiaro. Gli infissi esterni sono in alluminio.

L'impianto elettrico risulta collegato alla rete ENEL esistente i cui consumi vengono quietanzati dalla locataria , così come risulta dalla bolletta Enel esibita (allegato n.16).

Questo, si sviluppa sottotraccia munito di interruttore "salvavita" per la sicurezza. L'impianto idrico e fognario è a norma nel rispetto degli attuali ordinamenti sanitari. Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo.

Per il condizionamento del locale vi è un impianto a pompa di calore utile per il riscaldamento e raffrescamento ambientale.

2.3. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dai contenuti dell'Attestato di prestazione Energetica (APE) risulta che l'immobile esecutato di mq. 26 ha una classe energetica "E" (allegato 17).

2.4. RISPOSTE AI QUESITI

Dal controllo preliminare di documenti presenti nel fascicolo, e di quelli richiesti presso il Comune di Ortanova (FG) ed Enti Pubblici inerenti la procedura, che risulta completa in ogni sua parte, si riporta di seguito la descrizione dell'immobile costituito dal lotto 001.

2.5. RILIEVI TECNICI

L'immobile esecutato di che trattasi all'atto del sopralluogo è stato rilevato nella sua consistenza, così come rappresentato nella planimetria e tabella che seguono:



COMUNE DI ORTANOVA (FG)

FOGLIO 23 – PARTICELLA N. 552 SUB 1

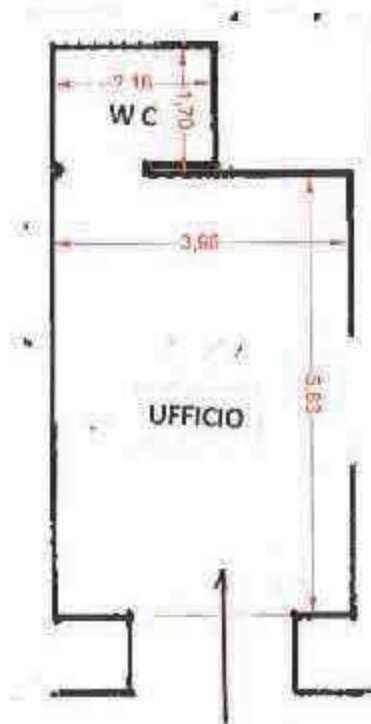
DESTINAZIONE: UFFICIO AGENZIA IMMOBILIARE CAT. C/1

UBICAZIONE: CORSO UMBERTO I° - PIANO TERRA

CONSISTENZA NETTA: mq. 26 (superficie calpestio)

CONSISTENZA LORDA: mq. 39 (superficie al lordo dei muri)

PLANIMETRIA QUOTATA



SCALA 1/100



TABELLA DEI LOCALI

Destinazione	Sup. netta mq	Coeff.	Sup. comm. mq	Condizioni	Esposizione
Ufficio	23	1	23	ottime	Sud
Bagno/ripost.	3	1	3	ottime	Nord
Totale superficie commerciabile			26		
Superficie al lordo dei muri			39		
Superficie netta			26		
Totale superficie accatastata			39		



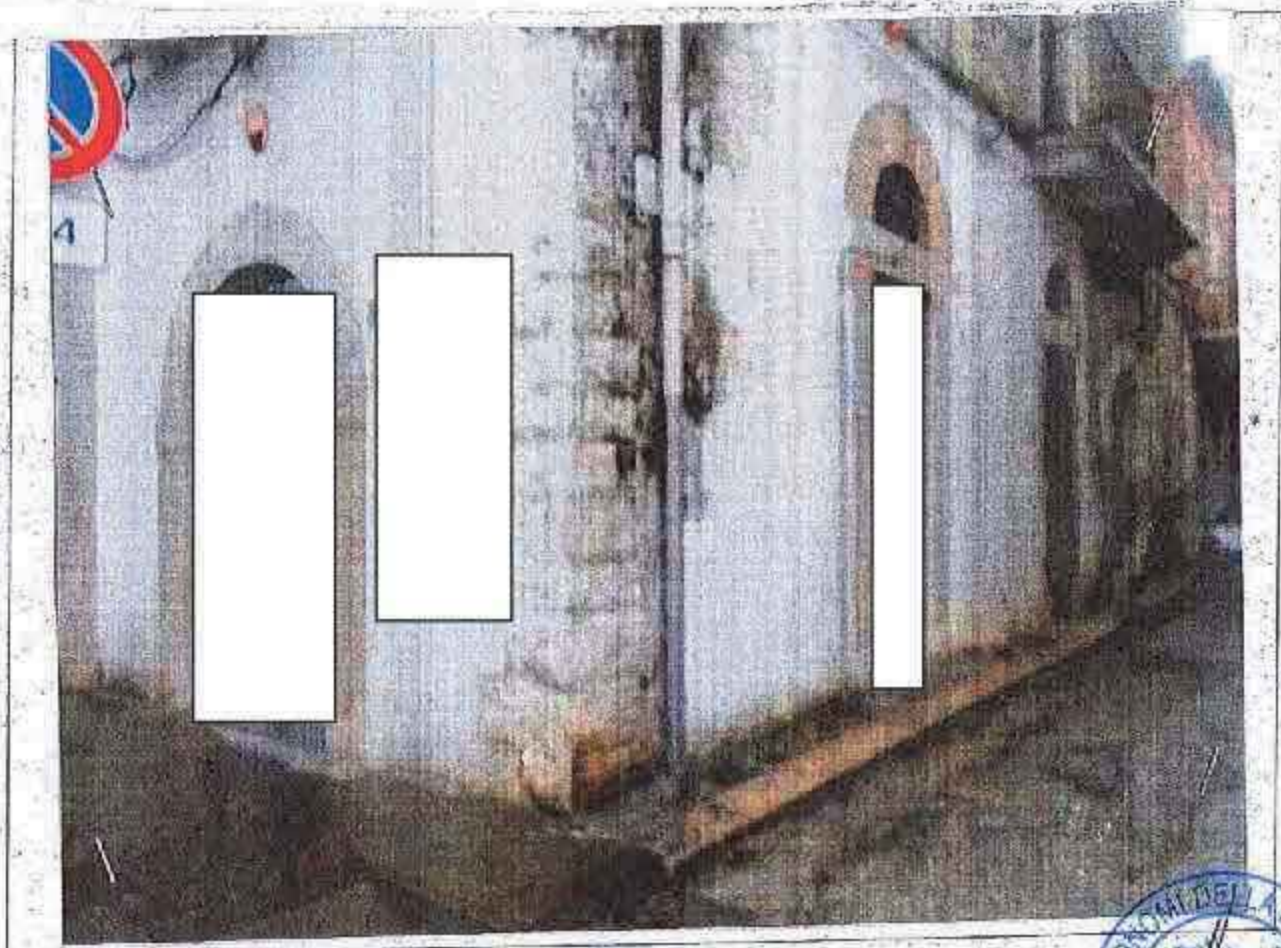


Foto 1 – particolare accesso da Corso Umberto I n° 66

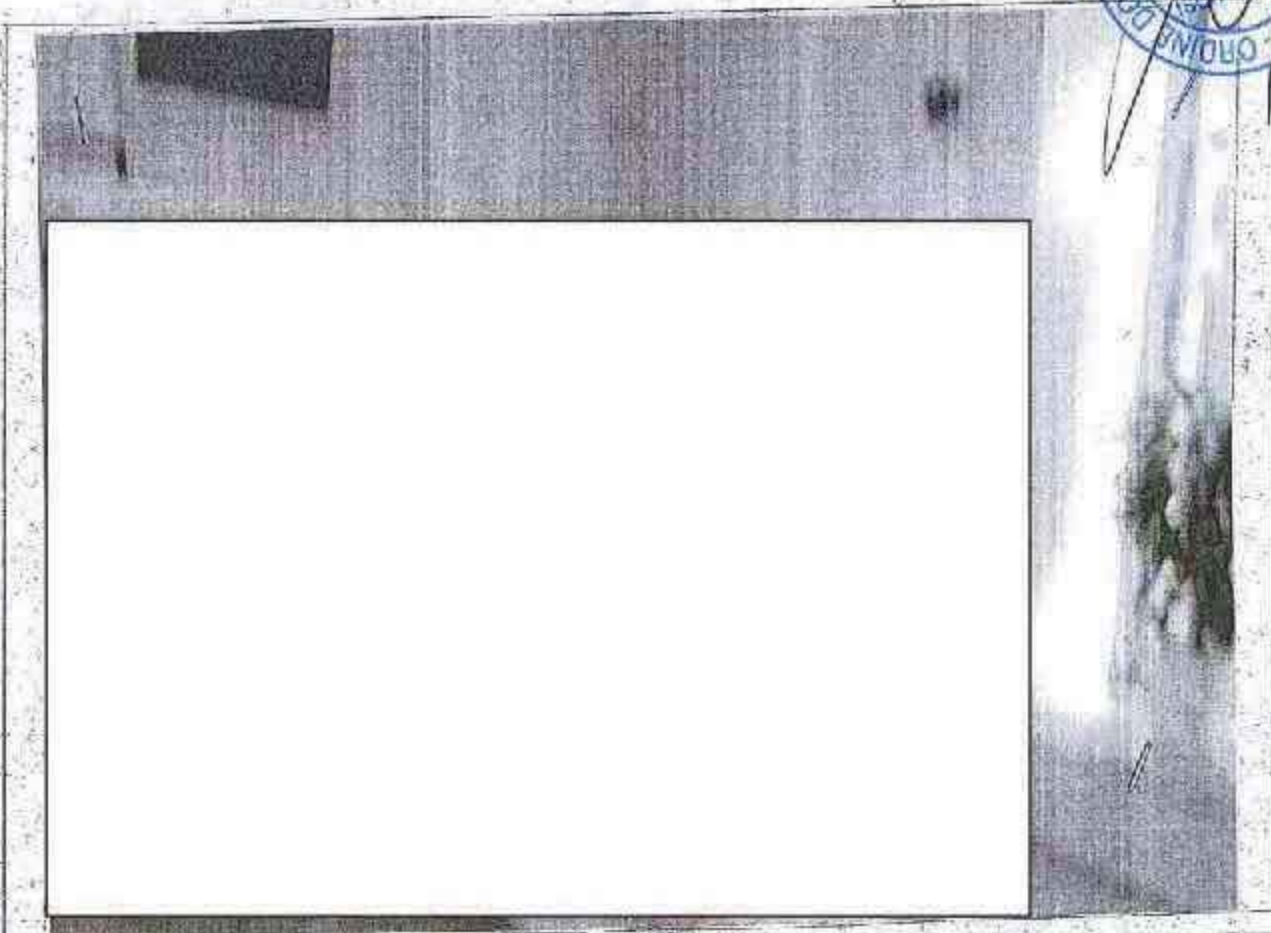


Foto 2 – particolare locale adibito

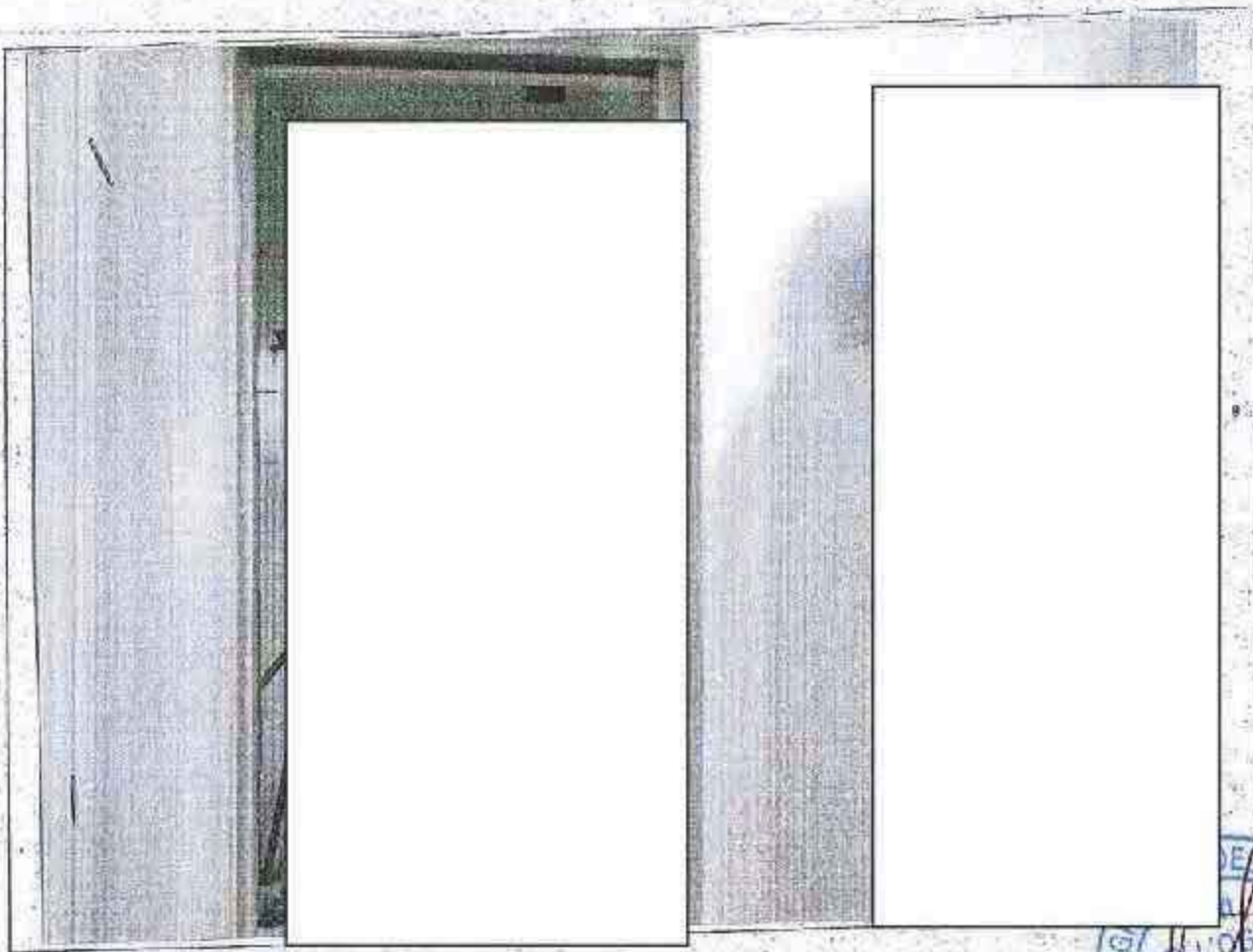


Foto 3 - particolare accesso locale bagno/ripostiglio

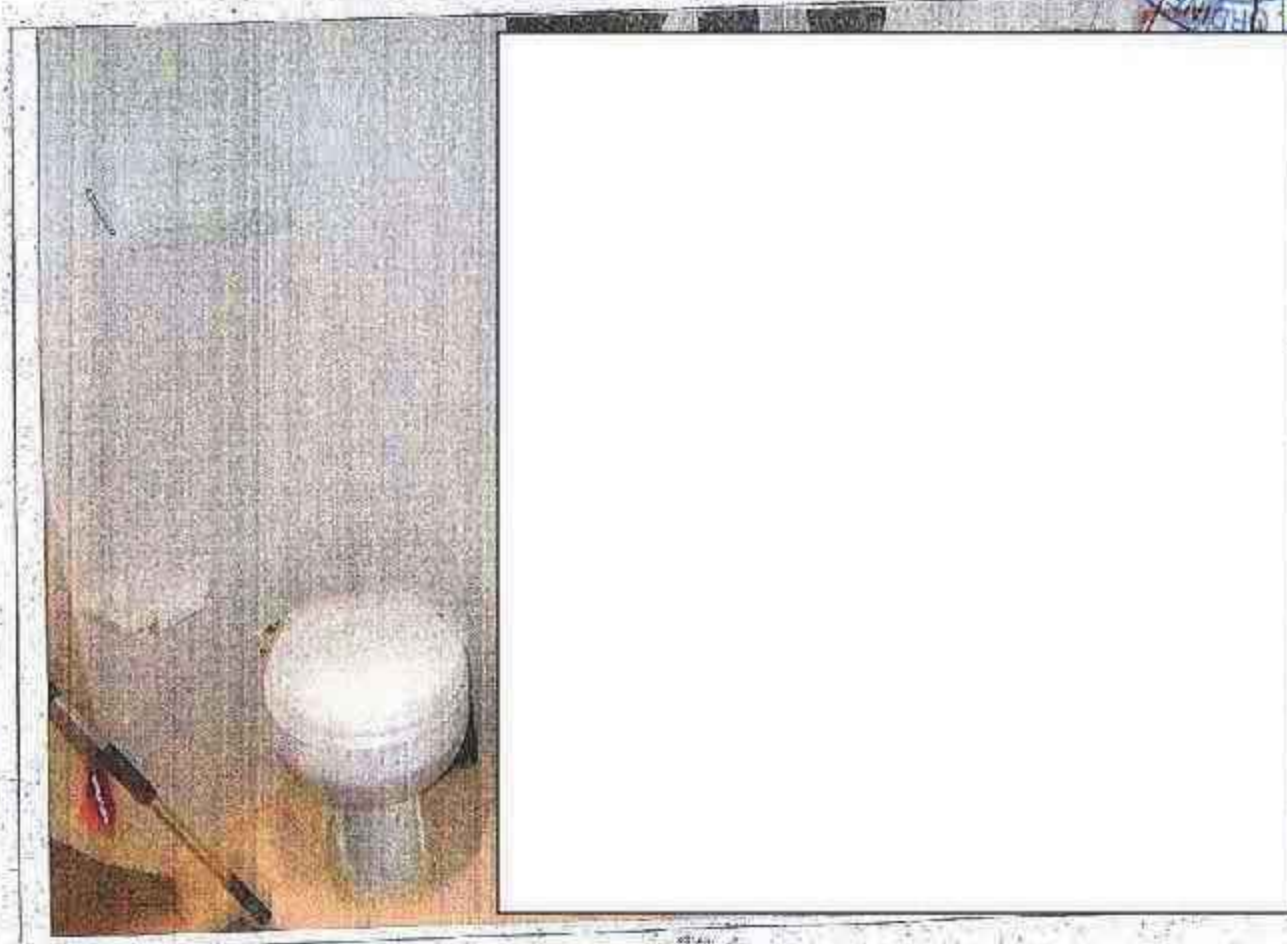


Foto 4 - particolare bagno



2.6. STATO DI POSSESSO DEL LOTTO 001

Alla data del sopralluogo, l'immobile esecutato risulta di proprietà

Attualmente l'immobile è occupato e condotto in affitto da

la quale per l'accesso ha reso ampia disponibilità per la visitazione e al rilievo fotografico del locale.

2.7. VALORE DI STIMA DEL LOTTO 001

2.8. Criteri di valutazione

Escludendo il metodo analitico di stima per l'impossibilità di reperire voci di costi e ricavi, il criterio di valutazione e la metodologia estimativa si è basata su due punti: individuare beni simili a quello da stimare, localizzati nell'ambito dello stesso mercato in fase di compravendita o di recente compravenduti (anno 2022), nonché rilevazione delle informazioni a prezzi di mercato che siano espressione autentica della condotta degli operatori della zona.

In definitiva, la sequenza adottata per formulare un giudizio di valore è stata la seguente:

- individuare la esatta categoria dei beni da comparare - stimare;
- individuare la caratteristica unica, misurabile e proporzionale al valore che differenzia il bene oggetto di



- stima rispetto agli altri, ovvero individuare un parametro comune ai beni da stimare;
- ricerca del valore, di costo, e dei rispettivi parametri dei beni costituenti il campione;
- formazione del rapporto $\Sigma V / \Sigma p$, per ottenere il parametro di confronto;
- determinazione del valore di stima attraverso il moltiplicatore del parametro unitario.

Si esegue pertanto un procedimento di stima comparativa mediante valutazione sintetica per comparazione.

$$\Sigma V : \Sigma p = V_x : p_x \Rightarrow V_x = (\Sigma V * p_x) / \Sigma p$$

in cui :

ΣV = Sommatoria dei Valori d'immobili aventi medesime caratteristiche

Σp = parametro comune di stima

Nella fattispecie, i parametri comuni su cui si è incentrata la valutazione sono stati :

- di natura fisica e geometrica (superficie);
- di natura merceologica o tecnologica (posizione degli immobili, possibilità di sfruttamento);
- di natura economico – produttiva (destinazione d'uso dell'immobile a seconda degli strumenti urbanistici vigenti).

Il sottoscritto, preliminarmente alla stesura della presente relazione tecnica, ha eseguito indagini inerenti i prezzi medi di mercato di cespiti similari oggetto di



compravendita, assumendo anche notizie presso studi notarili, Agenzia del Territorio di Foggia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, operatori tecnici e commerciali della zona e Borsini Immobiliari della Provincia di Foggia

Non meno importante è la presa in considerazione della ubicazione dell'immobile posto nel centro del Comune di Ortanova (FG), asservito da tutte quelle strutture di servizio che suscitano una certa appetibilità per l'acquisto di tali immobili da parte degli imprenditori della zona.

2.9. Valore di stima del Lotto 001

Tutto ciò premesso, considerata la superficie del locale pari a mq. 26,00 la sua destinazione, il suo stato d'uso, la sua ubicazione e preso come parametro il valore unitario dell'immobile pari ad €. 1.400 al metro quadrato, si perviene al seguente valore:

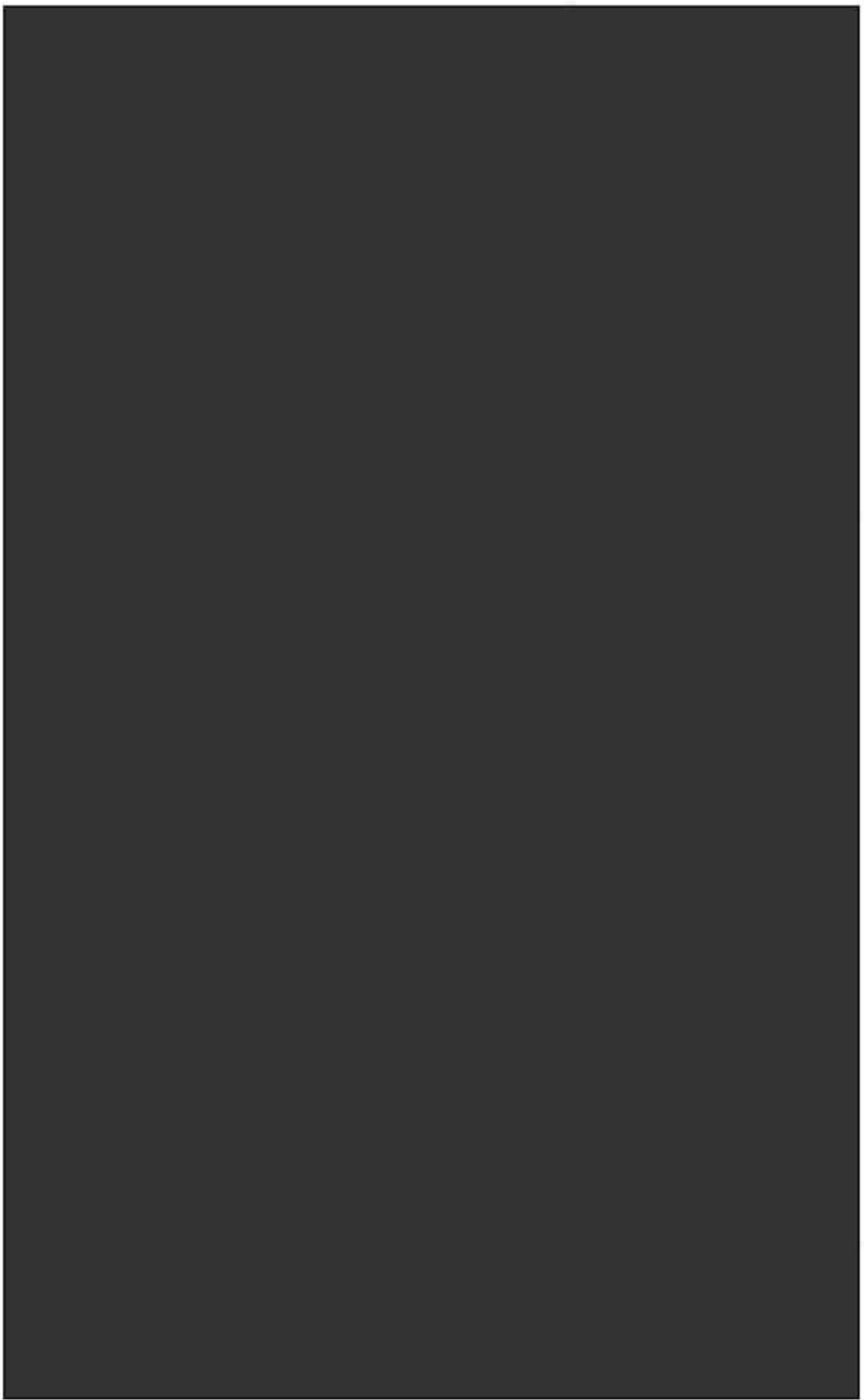
- **Superficie locale categoria C/1 con destinazione attuale Agenzia Immobiliare pari a mq. 26,00 x €. 1.400/mq. = €. 36.400,00
(euro trentaseimilaquattrocento/00)**

A tale valore occorre applicare un escomio (aliquota 0,80) causa la non disponibilità nel possesso dell'immobile in quando locato:

**€. 36.400,00 x 0,80 = €. 29.120,00 arrotondato ad €. 29.000,00
(euro ventinovemila/00).**









Ubicazione: Comune di Ortanova (FG)

- LOTTO 001 Corso Umberto I° n. 66



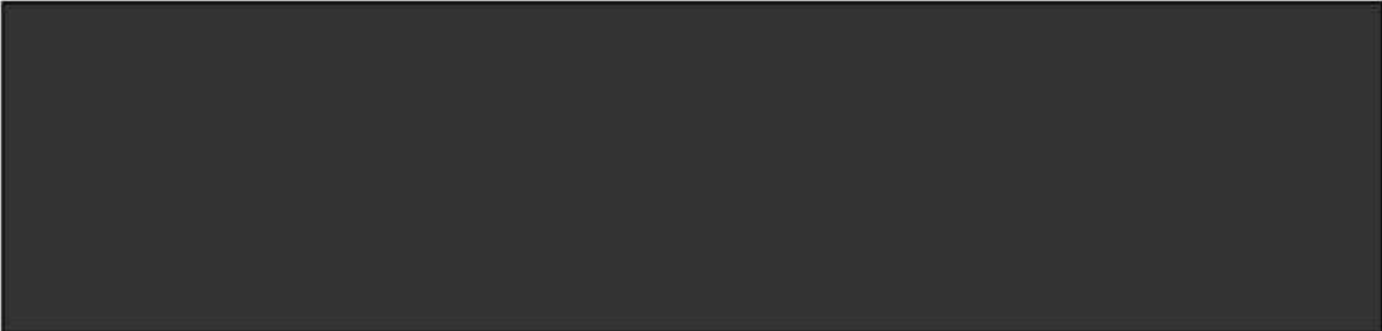
Destinazione:

LOTTO 001 – UFFICIO/

CATEGORIA: C/1

SUPERFICIE NETTA = mq. 26

SUPERFICIE LORDA = mq. 39



[REDACTED]

Dati Catastali:

LOTTO 001 - Foglio 23 – particella n. 552 categoria C/1;

[REDACTED]

Attuali proprietari:

[REDACTED]

Attuale disponibilità del lotto 001:

Locato a [REDACTED]

Attuale disponibilità del lotto 002:

[REDACTED]

Debitoria Tributi locali ICI/IMU dal 2017 ad oggi del lotto 001 =
€. 1.832,70

5 – CONCLUSIONI SULLA STIMA DEI LOTTO 001 e [REDACTED]

[REDACTED]

Da tutto quanto premesso, il più probabile valore di comune commercio da porre a base d'asta degli immobili:

LOTTO 001 = €. 29.000,00

(euro ventinovemila/00)

Tanto premesso, con la presente, il sottoscritto ritiene di aver assolto al mandato conferitogli, che in tutta "Scienza e Coscienza" rimette l'elaborato peritale comprensivo di tutti gli allegati rimanendo a disposizione del Magistrato Dr. Michele Palagano per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

San Severo, li 15 ottobre 2023

L'Esperto


Dr. Agronomo Matteo Dell'Oglio

