

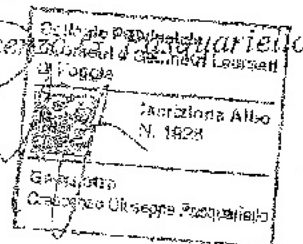
PERIZIA DI STIMA

su incarico ricevuto dal sig. [REDACTED] per la stima di un immobile ubicato in Foggia al Viale Ofanto, 153 e 155.

Oggia, 03 agosto 2017

Il tecnico

geom. Cresce



Premessa

Il sottoscritto geom. Crescenzo G. Pasquanello regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Coggia al n.1928 e con studio alla via I. Daddedda,340, a seguito di incarico ricevuto dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario per la stima complessiva di un locale ad uso artigianale.

L'immobile è ubicato in zona semi periferica, l'intero quartiere è stato realizzato a cavallo degli anni 1950/1970 con edilizia privata e case di edilizia economica e popolare.

Attualmente la zona è perfettamente servita sotto tutti i punti di vista, mezzi di trasporto pubblico, scuole, attività commerciali, parcheggi e verde pubblico.

Trattasi di un fabbricato per civili abitazioni e locali a piano terra a destinazione prevalentemente commerciale composto da 10 piani fuori terra

L'immobile in oggetto risulta attualmente di proprietà del sig. [REDACTED] per atto di compravendita del notaio Francesco Vassalli in data 29 maggio 1995, rep. 28985.

STIMA



Relazione descrittiva dell'immobile

L'immobile è ubicato in Foggia a viale Ofanto 153 e 155, catastalmente individuato con il foglio 94 particella 690, subalterno 108, categoria C/3 (immobile uso laboratorio), classe 4^a, consistenza catastale mq. 77,00, R.C.577,30.

Trattasi di un immobile ad uso laboratorio posto al piano terra servito da due accessi prospicienti viale Ofanto ed un terzo ingresso da cortile interno, è dotato di w.c., la pavimentazione è in gress, gli infissi esterni in alluminio preverniciato ed ha la serranda avvolgibile in metallo. E' stato realizzato un soppalco che sviluppa una superficie di circa mq.34.00, non risulta alcun tipo di autorizzazione amministrativa e tanto meno è stato accatastato. L'altezza netta del locale è pari a mt.3.80, mentre nell'intradosso del soppalco è pari mt.1.9. Con quest'altezza netta il soppalco non risponde ai requisiti minimi urbanistici ed igienico sanitari che prevedono altezze non inferiori mt.2,40. Pertanto al momento il soppalco non è sanabile e potrebbe risultare un problema per un eventuale atto di trasferimento della proprietà.

Pertanto non solo non si procede a considerare la superficie del soppalco ai fini della valutazione, ma al valore del locale dovrà essere decurtato il costo per l'eventuale rimozione del soppalco stesso che da una verifica effettuata ammonta a circa 2000,00 considerando anche il trasporto a discarica dei materiali.

Il locale attualmente risulta in uso del proprietario.

Vista la duplice esposizione praticamente a sud-ovest il prospetto principale e a nord-est quello posteriore, il locale risulta arieggiato e abbastanza luminoso.

E' dotato dell'impianto di climatizzazione canalizzata.

Gli impianti risultano essere regolarmente allacciati alla rete cittadina.

Le caratteristiche dello stabile sono buone ed in particolare le facciate si presentano in discrete condizioni.

Relazione di stima

Analisi delle superfici di calcolo

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla superficie lorda compreso le murature interne ed anche quelle perimetrali, pertanto:

- superficie lorda mq. 87.51

Individuazione del valore unitario €/mq.

Per l'individuazione del valore unitario è necessario tenere presente diversi parametri come l'età del fabbricato, il contesto urbanistico e sociale in cui è inserito, il livello di manutenzione dello stabile, le dimensioni dello stabile e del condominio a cui appartiene, il livello di rifinitura e manutenzione dell'immobile oggetto di stima, la distribuzione interna e la sua funzionalità, l'orientamento, l'esposizione e l'affaccio di tutti i punti luce le dimensioni stesse dell'immobile e le sue dotazioni di servizi e pertinenze. In sostanza vanno valutate le potenzialità all'utilizzo dell'immobile in virtù della sua destinazione.

E' necessaria la conoscenza diretta del settore specifico della compravendita immobiliare e quindi i prezzi richiesti e quelli poi effettivamente pagati per immobili con caratteristiche simili o assimilabili a quello oggetto di stima.

Conclusioni

Adottando un criterio di stima sintetica e da un'attenta analisi di tutti gli elementi di cui innanzi e quindi tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oltre che ad aver tenuto conto della oscillazione media del mercato immobiliare, si ritiene che €/mq.1500,00 possa essere al momento della stima il più probabile prezzo unitario medio tra piano 1° e piano terra e quindi:

- superficie commerciale mq.87.51 x prezzo unitario €/mq.1.500,00 =

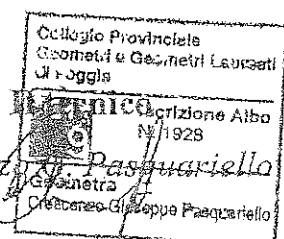
più probabile valore di mercato del locale è pari a €131.265,00

arrotondabile a €130.000,00

Tanto si doveva in ordine all'incarico ricevuto.

Foggia, 03 agosto 2017

geom. Crescenzo Pasquariello



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
DI FOGGIA

C. n. 550/17

Verbale di asseveramento della perizia stragiudiziale.

L'anno duemiladiciassette il giorno 03 del mese di agosto nel Tribunale di Foggia (ufficio del giudice di pace), avanti a me Cancelliere

E' COMPARSO

Il Geom. PASQUARIELLO Crescenzo Giuseppe, con studio tecnico in Foggia alla via Ignazio D'Addeda 340, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Foggia al n° 1928, il quale mi ha chiesto di asseverare con giuramento la perizia stragiudiziale allegata riguardante la stima dell'immobile sito nel comune di Foggia a viale Ofanto civ 153-155 catastalmente riportato al foglio ⁹⁴ ~~64~~ particella 690 sub 108.

Io Cancelliere, dopo aver fatto al richiedente seria ammonizione sull'importanza morale del giuramento stesso leggendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità" e lo stesso a capo scoperto ed in piedi, giura ripetendo le parole "lo giuro" confermando e sottoscrivendo.

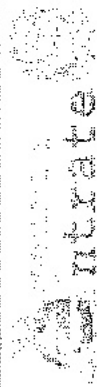
IL TECNICO
geom. Crescenzo Giuseppe PASQUARIELLO
(Data: Vincenzo Leuzzi)

Stampa: *6 agosto 2017*

Stampa: *Scrittura Stragiudiziale*
Ufficio del Giudice di Pace
Foggia
Iscrizione Albo
N. 1928
Geometra
Crescenzo Giuseppe Pasquariello

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€4,00
Entrate
00018846 00001148 WORJED01
00024934 01/08/2017 10:16:02
4578-00010 6AF310C1F428EAC4
IDENTIFICATIVO: 01160917125463

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
Entrate
00018846 00001148 WORJED01
00024915 01/08/2017 10:16:14
4578-00089 971C14A61F6A96F9
IDENTIFICATIVO: 01160917125468



Data: 29/06/2017 - Ora: 19.22.02 Segre

Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Visura n.: T305020 Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2017

Dati della richiesta	Comune di FOGGIA (Codice: D643)
Catasto Fabbricati	Provincia di FOGGIA
	Foglio: 94 Particella: 690 Sub.: 108

INTERESTATO

I		(1) Proprietà per 1000/1000
---	--	-----------------------------

Unità immobiliare dal 28/08/2013

CATASTRO IMMOBILIARE DAL 20/03/2013											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1		94	690	108	1		C/3	4	69 m²	Totale: 77 m²	Euro 577,30
Indirizzo: VIALE OFANTO n. 153 n. 155 piano: I;											
Annotazioni: sostituisce il f. 96 n.lla 3438 sub. 29											

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/11/2008

CIRCOLAZIONE DEL ROLLO TONOMETRICO DATI 04/11/2008											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	
1	Cittànuova	94	690	188	1		C/3	4	69 m²	Catastale e	Euro 577,30
Variazione del 04/11/2008 protocollo n. 100251/2011 in 1° dal 34/11/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 23034/1/2008)											
Indirizzo	VIALE OFANTO n. 153 n. 155 piano: I;										
Annotazioni	sostituisce il f.96 p.lla 8438 sub.29										

Situazione degli intestati dal 04/11/2008

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI CONFRONTALI
I						(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA						(1) Proprietà per 1000/1000



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2017

Data: 29/06/2017 - Ora: 19.22.02
Visura n.: T305020 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/10/1994

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
Urban	96	8438	29	Cens. 1	Zona	C/3	4	69 m ²	Catastale	Euro 577,30 L. 1.117,800	CLASSAMENTO del 03/10/1994 in atti dal 03/10/1994 al 29/06/1994 55/3.2/1994
Indirizzo											
VIALE OFANTO n. 153 n. 155 piano: T.											
Notifica							Partita		Mod.58		544

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/1994

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita					
Urban.	96	8438	29	1	Cens.	Zona			Catastale						
VIALE OFANTO n. 153 n. 155 piano: T.												VARIAZIONE del 03/10/1994 in atti dal 06/01/1994			
												VARIAZIONE DI DESTINAZIONE (n. 5675.1/1994)			
Indirizzo												Partita		Mod.58	544
Notifica															

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1	Urban	96	8438	29	1	Cens.	Zona				
Indirizzo: VIALE OFANTO n. 153 n. 156 piano: T.											
Notifica: VARIAZIONE del 18/05/1994 in atti dal 23/05/1994 DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5412.1/1994)											
Partita							1033056		Mod.58		544

Situazione degli intestati dal 29/05/1995

DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRUTTI ONERI VALI	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/1995 Vettura in atti dal 12/02/1997 Repertorio n. 28985 Rogante: E. VASSALLI Sede: DELICTO Registrazione: COMPRAVENUTA		(1) Foglio del 1002/1030 L. n. 81/04, H. 02/05			
		(n. 8051.1/1995)					

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2017

Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Simulazione degli intestati dal 18/05/1994

N	DAT. ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTO CONGIUNTIVO
1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPR. 1/2 MINORE IN TUTELA DI DE LEONARDO MARIO fino al 19/05/1995
2	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPR. 1/2 MINORE IN TUTELA DI DE LEONARDO MARIO fino al 19/05/1995
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

(*) Cessione fino al 29/03/1995

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 18/05/1994 in atti del 24/05/1994 Registrazione: DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5416/14/1994)

Stipulazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/12/1993

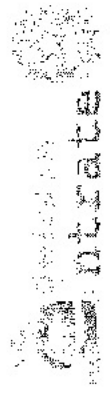
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie	Rendita
1	Urbania	96	8438	28	1					Catastale		
[VIALE OLIVANTO piano I]												
VARIAZIONE del 11/12/1993 in atti dal 15/09/1993												
VARIAZIONE DI DESTINAZIONE E CATEGORIA DELLA												
(n. 5972/I/1993)												
Indirizzo											Mod.58	544
Municipalità											Partita	1038056

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misura	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbanica	96	8438	28	I	Zona	C/2	8	164 m²		L. 2.410.800	VARIAZIONE del 30/01/1997 VARIANZONI DUEGGIO TARISFARIO
Indirizzo - VIALE CANTO n. 142 n. 151 n. 153 piano T.												
Natura -												
Partita - 20803										Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscio	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Urbanità				Cons. Zona					Catastale	
1	96	8438	28	1		C/2	8	164 m²		1.378
VIALE OFANTO n. 142 n. 151 n. 153 piano 1°										
640120										
ingegner meccanografico del 30/06/1987										



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Data: 29/06/2017 - Ora: 19.22.03 - User

Visura n. 1305020 Page 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2017

Notifica	Partita	208013	Mod. 58
----------	---------	--------	---------

Situazione degli intestati dal 11/12/1993

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTORE ONER EALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPR. 1/2 MINORE IN TUTELA DI DE LEONARDIS
2	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPR. 1/2 MINORE IN TUTELA DI DE LEONARDIS
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Usufrutto fino al 18/05/1994
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Usufrutto fino al 18/05/1994

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] | VOLTURA D'UFFICIO del 11/12/1993 Velina in atti dal 11/12/1993 Registrazione: RETTIFICA DI INTESTAZIONE (n. 16559/14993)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	DIRETTORE ONER EALI
1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 11/12/1993
2	[REDACTED]	fino al 11/12/1993
3	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 11/12/1993
4	[REDACTED]	ENTRambi USUFRUTUARI fino al 11/12/1993
5	[REDACTED]	fino al 11/12/1993

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] | Impiante meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliare n. 1

Trasferimenti creati: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria