

Studio Agronomico e Forestale
Dott.For. Ernesto Maria GIANNETTA
Via Botticelli 68 71036 Lucera (FG)



UFFICIO TECNICO COMUNALE

Comune di TORREMAGGIORE

SEDE

OGGETTO: Trasmissione documenti.

Il sottoscritto **Ernesto Maria GIANNETTA**, tecnico incaricato per le perizie di stima di immobili del Comune di Torremaggiore, con la presente trasmette in allegato n. 1 perizia relativa all'immobile urbano ubicato in via Ugo La Malfa n. 160.

Lucera 10.05.2024.

In fede

Dott. Ernesto Maria GIANNETTA



COMUNE DI TORREMAGGIORE

STIMA IMMOBILE URBANO

Indice degli argomenti

1	OGGETTO E DESCRIZIONE DELL'INCARICO.....	1
1.1	Estremi dell'incarico.....	1
1.2	Oggetto dell'incarico.....	1
2	OPERAZIONI PERITALI E RISPOSTA AI QUESITI.....	1
2.1	Operazioni peritali e base documentale.....	1
2.2	Individuazione dei beni.....	2
2.3	Stato di possesso dei beni.....	4
2.4	Formalità gravanti sugli immobili.....	4
2.5	Verifica regolarità urbanistica.....	4
2.6	Valutazione degli immobili.....	5
2.6.1	Criteri di valutazione degli immobili.....	5
2.6.2	Valutazione del Lotto.....	5
3	RIEPILOGO FINALE.....	6

Indice allegati

- 1) Planimetria stato di fatto
- 2) Visura catastale aggiornata
- 3) Planimetria catastale depositata
- 4) Documentazione fotografica



Comune di Torremaggiore

IMMOBILI URBANO IN VIA UGO LA MALFA

PERIZIA TECNICA DI STIMA.

1 OGGETTO E DESCRIZIONE DELL'INCARICO.

1.1 Estremi dell'incarico.

Ad espletamento dell'incarico affidato, il sottoscritto dott. Forest, Ernesto Maria Giannetta iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Foggia al n. 466, con studio professionale in Lucera alla Via Botticelli n. 68, redige la presente relazione estimativa al fine di consentire l'alienazione dei beni ivi indicati mediante vendita ad evidenza pubblica.

1.2 Oggetto dell'incarico.

L'incarico consiste nella valutazione dell'immobile urbano ubicato in Via Ugo La Malfa, 160 in Comune di Torremaggiore per dare orso alla vendita come descritta nell'incarico affidato.

2 OPERAZIONI PERITALI E RISPOSTA AI QUESITI

2.1 Operazioni peritali e base documentale.

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro cittadino e catastalmente censito al Foglio 94 particella 5713 subalterno 23, di categoria C/2.

Le operazioni peritale sono consistite essenzialmente:

- ✓ nell'acquisizione della documentazione catastale fornita dal Comune di Torremaggiore;
- ✓ nel reperimento delle planimetrie catastali degli immobili;
- ✓ nella verifica dei dati urbanistici presso il Comune di Torremaggiore;
- ✓ nel sopralluogo e misurazione dell'immobile;
- ✓ nella ricerca e reperimento della documentazione inerente i valori di mercato da applicare alla stima;
- ✓ nello studio della documentazione acquisita e nella redazione della presente relazione con gli allegati che ne formano parte integrante.

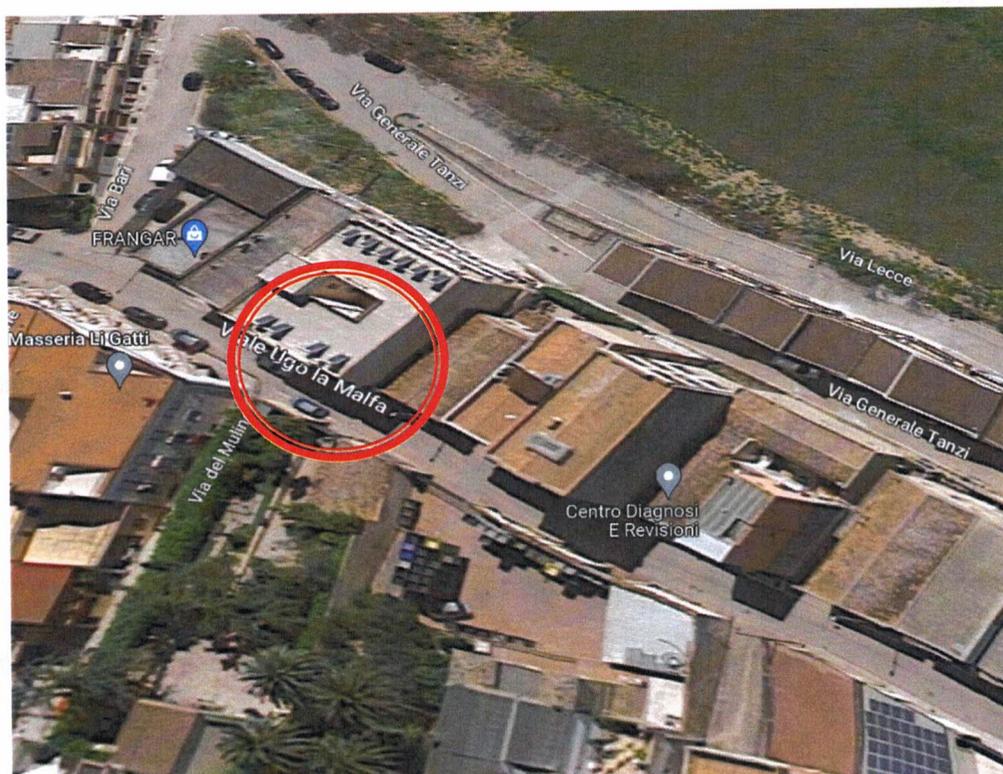


2.2 Individuazione dei beni.

Ubicazione:

L'immobile è ubicato nella zona semi-centrale del Comune di Torremaggiore, alla Via Ugo La Malfa.

Interamente racchiuso tra due fabbricati per civile abitazione, come da stralcio planimetrico seguente.



Descrizione e consistenza:

L'immobile principale è costituito da un unico corpo di fabbrica attualmente non utilizzato, con ingresso dalla Via La Malfa e affaccio finestrato su Via Generale Tanzi non prospiciente la strada pubblica.

La superficie complessiva del lotto è di circa mq. 170 di cui: mq. 127 di superficie coperta, utilizzati dal capannone e relativi annessi.

La parte edificata è composta, da un ampio locale al piano terra, con due locali più piccoli e un bagno con ripostiglio.

Il piano terra ha una superficie commerciale di mq. 98, al piano sopraelevato, ricavato con soppalcatura, è presente un altro locale di mq. 26 di superficie commerciale, al quale si accede con una scala in ferro.

La superficie commerciale totale, al lordo delle murature esterne e comprese le murature interne somma a mq. 124.

Come accennato l'ingresso è garantito da un'ampia apertura con serranda in metallo.

La destinazione catastale è a deposito o magazzino.

La struttura portante dell'immobile è in muratura con solaio di copertura a doppia falda in legno con tegole.

L'esterno è intonacato e tinteggiato.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

I locali interni sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi interni, così come quelli esterni, sono in legno.

Non sono presenti impianti di riscaldamento, pur essendo l'immobile servito dalla dall'acquedotto comunale.

L'impianto elettrico è presente, ma non funzionante.

Non si notano recenti opere di ristrutturazione dell'immobile.

Il mancato utilizzo comporterà per il riavvio dell'attività numerose opere di adeguamento e revisione.

Proprietà:

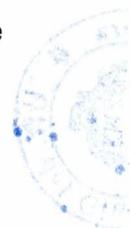
L'immobile è di proprietà esclusiva del Comune di Torremaggiore, come catastalmente indicato.

Il rilievo eseguito in loco rispecchia il dato catastale.

Provenienza: Atto del 27/03/1973 Pubblico ufficiale DOTT CORCIULO NICO Sede TORREMAGGIORE (FG) Repertorio n. 1593 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione Volume 179 n. 2337 registrato in data 09/05/1973 - CONTRATTO DI CESSIONE Voltura n. 10609.1/2015 - Pratica n. FG0141863 in atti dal 25/06/2015. (vedasi visura storica allegata)

Dati catastali:

- 1) Immobile in Comune di Torremaggiore censito al Catasto Urbano al **Foglio 94 particella 5713 subalterno 23**, categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 127, superficie catastale



mq. 168 mq. rendita €. 511,60, derivata dalla particella 5713 sub 6; in ditta al Comune di Torremaggiore per 1000/1000;

2.3 Stato di possesso dei beni.

L'immobile è nella piena disponibilità del Comune di Torremaggiore, non sono state presentati documenti che attestino diritti di terzi sull'immobile o contratti di affitto sul bene. Esiste una servitù per l'uso perpetuo del cortile, concessa con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 12/03/1996.

2.4 Formalità gravanti sugli immobili.

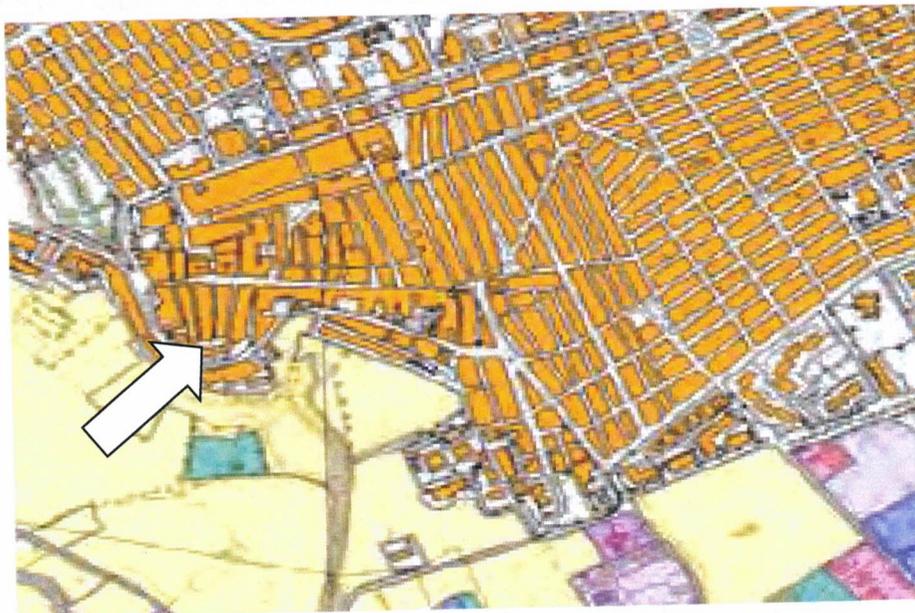
Non risultano formalità gravanti sull'immobile dai dati forniti dall'Amministrazione comunale.

2.5 Verifica regolarità urbanistica.

Il Comune di Torremaggiore ha confermato la regolarità urbanistica dell'immobile.

Lo strumento urbanistico del Comune di Torremaggiore pone l'area interessata nella zona edificata di categoria B, Regolamento urbanistico approvato con D.C. n. 1 del 07/02/2013.

Si riporta di seguito uno stralcio del PRG vigente indicante la zona d'interesse.



L'area è utilizzabile a scopo edificatorio qualora si volesse cambiare di destinazione l'attuale immobile.

La demolizione e ricostruzione, considerando l'unico vincolo dettato dall'altezza massima di ml. 8,50, consentirebbe la realizzazione di un edificio residenziale di circa mc. 1500 (mq. 176 * ml. 8,50) e comunque sarà cura degli uffici preposti al rilascio delle autorizzazioni a far rispettare tutto ciò che è previsto nel P.R.G.

2.6 Valutazione degli immobili.

2.6.1 Criteri di valutazione degli immobili.

I criteri di valutazione usati tengono conto della diversa destinazione e disponibilità dei beni oggetto di stima.

Nel calcolo saranno fatte anche considerazioni in merito alla commerciabilità dei fabbricati e delle aree.

Criteri di valutazione di fabbricati.

La ricerca dei parametri di confronto con edifici simili venduti nella zona di ubicazione non ha consentito di rilevare dei prezzi di mercato attendibili data la mancanza di recenti contrattazioni su edifici di tipologia comparabile.

Pertanto, pur utilizzando il metodo comparativo, si ricavano i valori di riferimento dell'Osservatorio Immobiliare tenuto dall'Agenzia del Territorio e riferiti al secondo semestre 2022 per la microzona di riferimento.

Anche in questo caso i parametri rilevabili riguardano solo le abitazioni e locali destinati ad autorimesse.

Per analogia si sceglie il prezzo di riferimento delle autorimesse e box auto come parametro, il range è compreso tra €/mq 500 ed €/mq 700 per uno stato conservativo normale.

Considerando lo stato di manutenzione non proprio ottimale, ma anche la possibilità di trasformare l'area di sedime destinandola ad abitazione, il valore preso è di poco al di sotto di quello tabellato pari a €/mq. 400,00.

2.6.2 Valutazione del Lotto.

Planimetrie in allegato.

Il lotto in esame è composto da un edificio destinato a deposito.

Si compone di:

- superficie coperta mq. 127,00
- superficie commerciale mq. 124,00

La destinazione attuale da PRG è indicata come B, zona edificata, lo strumento urbanistico prevede però la riqualificazione dell'area.

Calcolo del valore dei beni:

- fabbricato foglio 94 particella 5713 sub 23 = mq. 124 * €/mq. 400 = €. 49.600,00

Valore Totale del Lotto = € 49.600,00

3 RIEPILOGO FINALE.

VALORE LOTTO EDIFICATO:

- A) Immobile in Comune di Torremaggiore censito al Catasto Urbano al **Foglio 94** **particella 5713 subalterno 23**, categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 127, rendita € 511,60, Via Ugo La Malfa, in ditta al Comune di Torremaggiore per 1000/1000;

Valore del lotto: € 49.600,00 (euro quarantanovemilaseicento/00).

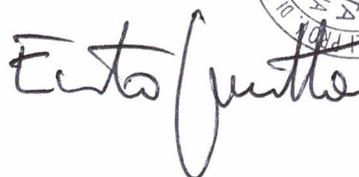
Per quanto innanzi esposto si ribadisce che l'immobile sarà alienato **"nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, anche non dichiarate con relative accessioni e pertinenze, diritti, oneri e canoni"**.

Ultimata in ogni sua parte, la presente relazione è resa al Comune di Torremaggiore con gli allegati che ne formano parte integrante.

Lucera, 24/04/2024

II TECNICO INCARICATO

Dott. Forest. Ernesto Maria Giannetta





11/11/2000
11/11/2000

11/11/2000
11/11/2000

11/11/2000

11/11/2000

11/11/2000

11/11/2000
11/11/2000
11/11/2000
11/11/2000
11/11/2000



R.G. 538/2024



GIUDICE DI PACE DI LUCERA
(Prov. di Foggia)

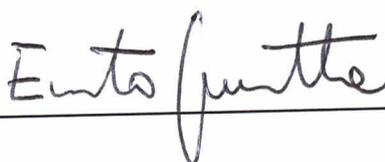
VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2024 il giorno 10 del mese di maggio nella Cancelleria dell'intestato Ufficio avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso:

il Sig. dott. Ernesto Maria GIANNETTA nato a Castelluccio Valmaggiore il 04/05/1964 residente in Lucera Via Botticelli n. 68 identificato mediante Carta d'Identità N° AX7179384 rilasciata dal Comune di Lucera il 23/09/2016 il quale chiede di poter asseverare col vincolo del giuramento la relazione che precede effettuata in data 21/04/2024 per conto del Comune di Torremaggiore.

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

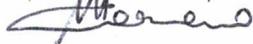
Letto, confermato e sottoscritto .



IL CANCELLIERE

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

(Marta Carmena)







COMUNE DI TORREMAGGIORE
STIMA IMMOBILE URBANO

ALLEGATI



مجلس إدارة
الجامعة الإسلامية

إدارة



VISURA CATASTALE AGGIORNATA



100

UNIVERSITY OF CALIFORNIA





Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2023

Dati della richiesta
 Comune di **TORREMAGGIORE (Codice:L273)**
 Provincia di **FOGGIA**
Catasto Fabbricati
 Foglio: **94** Particella: **5713** Sub.: **23**

INTESTATO
 1 COMUNE DI TORREMAGGIORE Sede in TORREMAGGIORE (FG) 84000710719* (1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 23/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		94	5713	23			C/2	4	127 m ²	Totale: 168 m ²	Euro 511,60	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/05/2019 Pratica n. FG0071597 in atti dal 23/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12476.1/2019)
Indirizzo VIALE UGO LA MALFA n. 160 Piano T												
Mod.58												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune L273 - Foglio 94 - Particella 5713

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		94	5713	23			C/2	4	127 m ²	Totale: 168 m ²	Euro 511,60	Variazione del 23/05/2018 Pratica n. FG0073938 in atti dal 23/05/2018 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 13637.1/2018)
Indirizzo VIALE UGO LA MALFA n. 160 Piano T												
Mod.58												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/05/2018

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI TORREMAGGIORE Sede in TORREMAGGIORE (FG) del 23/05/2018 Pratica n. FG0073938 in atti dal 23/05/2018 UNITA'AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 13637.1/2018)		84000710719*		(1) Proprietà 1/1	
DATI DERIVANTI DA						

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/06/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		94	5713	6			F/1		130 m ²			Variazione del 30/06/2015 Pratica n. FG0146435 in atti dal 30/06/2015 UNITA'AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 57112.1/2015)
Indirizzo		VIALE UGO LA MALFA n. 160 Piano T									Mod.58	
Notifica		Partita										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/06/2015

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI TORREMAGGIORE Sede in TORREMAGGIORE (FG) del 30/06/2015 Pratica n. FG0146435 in atti dal 30/06/2015 UNITA'AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 57112.1/2015)		84000710719*		(1) Proprietà 1/1 fino al 23/05/2018	
DATI DERIVANTI DA						

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/06/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		94	5713	2			F/1		487 m ²			VARIAZIONE del 29/06/2015 Pratica n. FG0144818 in atti dal 29/06/2015 DET-DIV-VMI (n. 36581.1/2015)
Indirizzo		VIALE UGO LA MALFA n. 162 Piano T									Mod.58	
Notifica		Partita										



01/01/2024

01/01/2024

01/01/2024

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2023



Direzione Provinciale di Foggia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/06/2015

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TORREMAGGIORE Sede in TORREMAGGIORE (FG)	84000710719*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 30/06/2015
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 29/06/2015 Pratica n. FG0144818 in atti dal 29/06/2015 DET-DIV-VMI (n. 56581.1/2015)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/10/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		94	404				D/1				Euro 9.386,60 L. 18.175.000	CLASSAMENTO del 06/10/1987 in atti dal 28/10/1999 PIA-STRA.98/99 (n. 144.2/1987)
Indirizzo		VIA GIRO ESTERNO SUD Interno 2 Piano T - 1				Partita		1943	Mod.58		442	
Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/1987												
N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		94	404									VARIAZIONE del 06/10/1987 in atti dal 18/03/1997 FRAZIONAMENTO E AMPLIAMENTO. (n. 144.1/1987)
Indirizzo		VIA GIRO ESTERNO SUD Interno 2 Piano T - 1				Partita		1943	Mod.58		442	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/10/1987

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA (E.N.E.L.)		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 27/03/1973
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 06/10/1987 in atti dal 18/03/1997 FRAZIONAMENTO E AMPLIAMENTO. (n. 144.1/1987)			





Direzione Provinciale di Foggia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2023

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/03/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TORREMAGGIORE Sede in TORREMAGGIORE (FG)	84000710719*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 29/06/2015
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 27/03/1973 Pubblico ufficiale DOTI CORCIULO NICO Sede TORREMAGGIORE (FG) Repertorio n. 1593 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione Volume 179 n. 2337 registrato in data 09/05/1973 - CONTRATTO DI CESSIONE Voltura n. 10609-1/2015 - Pratica n. FG0141863 in atti dal 25/06/2015			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente all'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		94	404 655				D/1					Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
Notifica												
GIRO ESTERNO SUD n. 66 Piano PT							Parrita	1943			Mod.58	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENTE NAZIONALE PERL ENERGIA ELETRICA (E.N.E.L.)		fino al 06/10/1987
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica
 Tributi speciali: Euro 0,90
 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



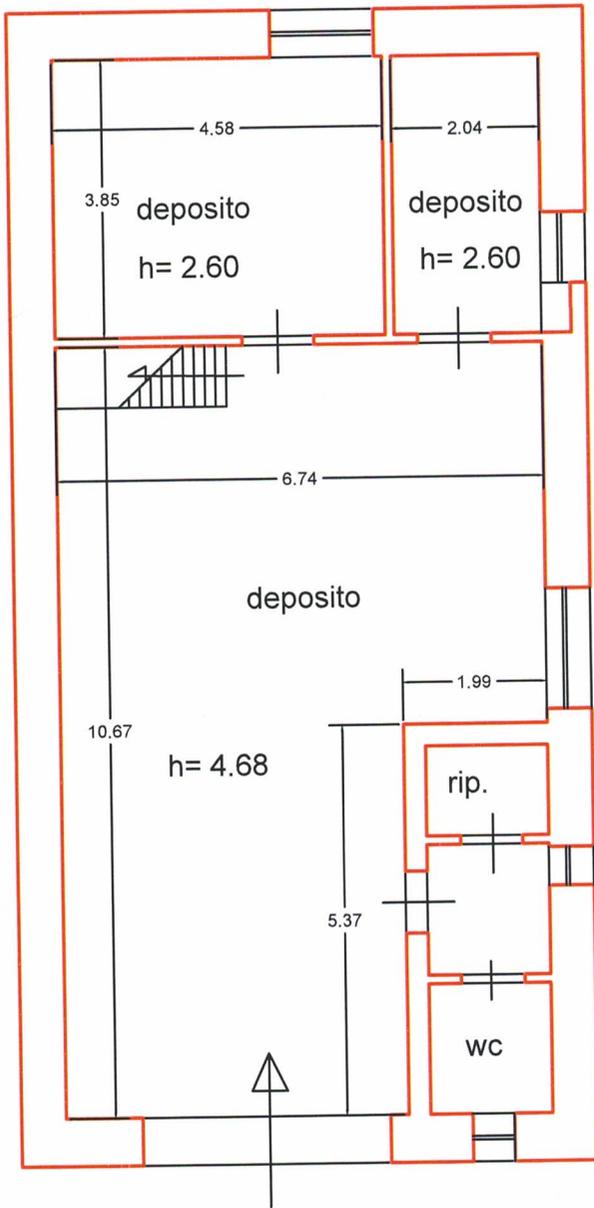
**RILIEVO DELL'IMMOBILE
PLANIMETRIE IN SCALA 1:100**



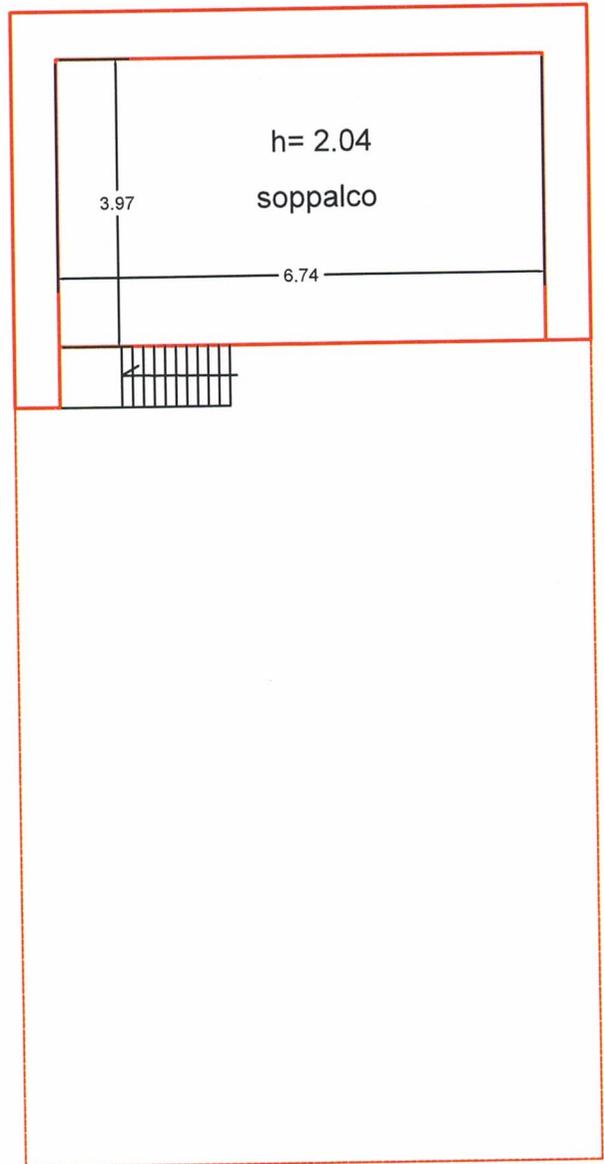
SECRET



DEPOSITO
foglio 94 particella 5713 sub 23
piano terra



DEPOSITO
foglio 94 particella 5713 sub 23
piano primo





PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI



27/01/2014

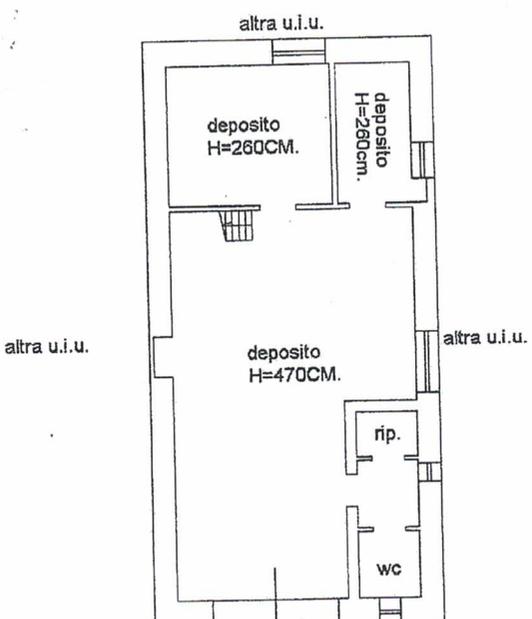


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Foggia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Torremaggiore	
Viale Ugo La Malfa	civ. 160
Identificativi Catastali:	Compilata da: Landella Giuseppe
Sezione:	Isoritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico
Foglio: 94	Prov.: _____ N.
Particella: 5713	
Subalterno: 23	

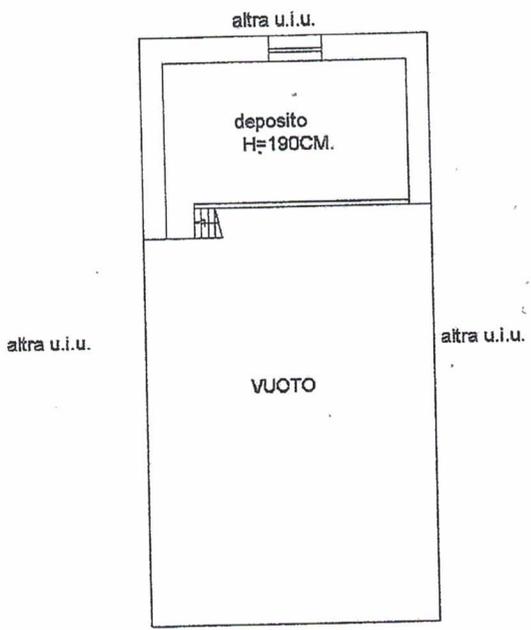
Carta n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

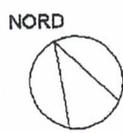


via ugo la malfa civ. 160

PIANO SOPPALCATO



via ugo la malfa civ. 160





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





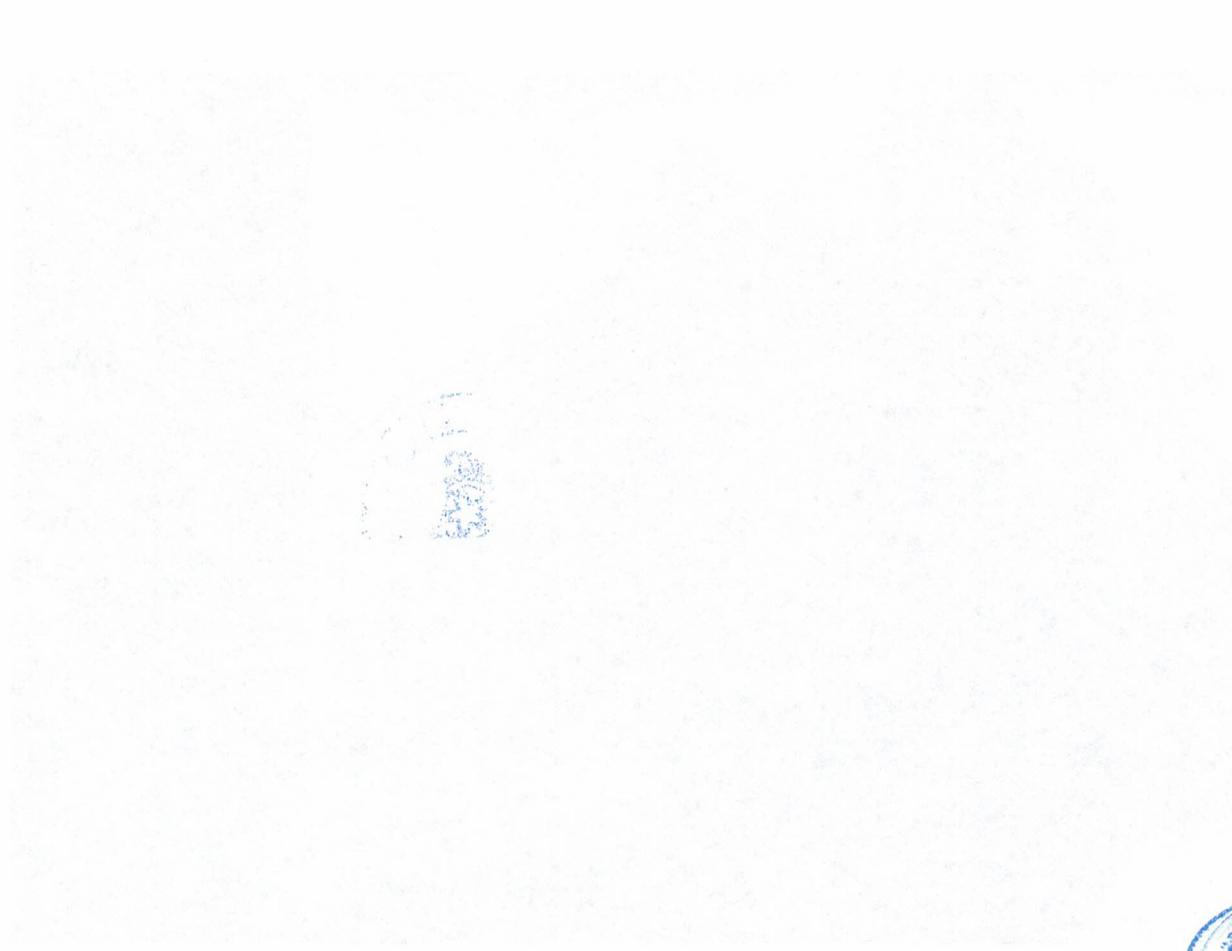
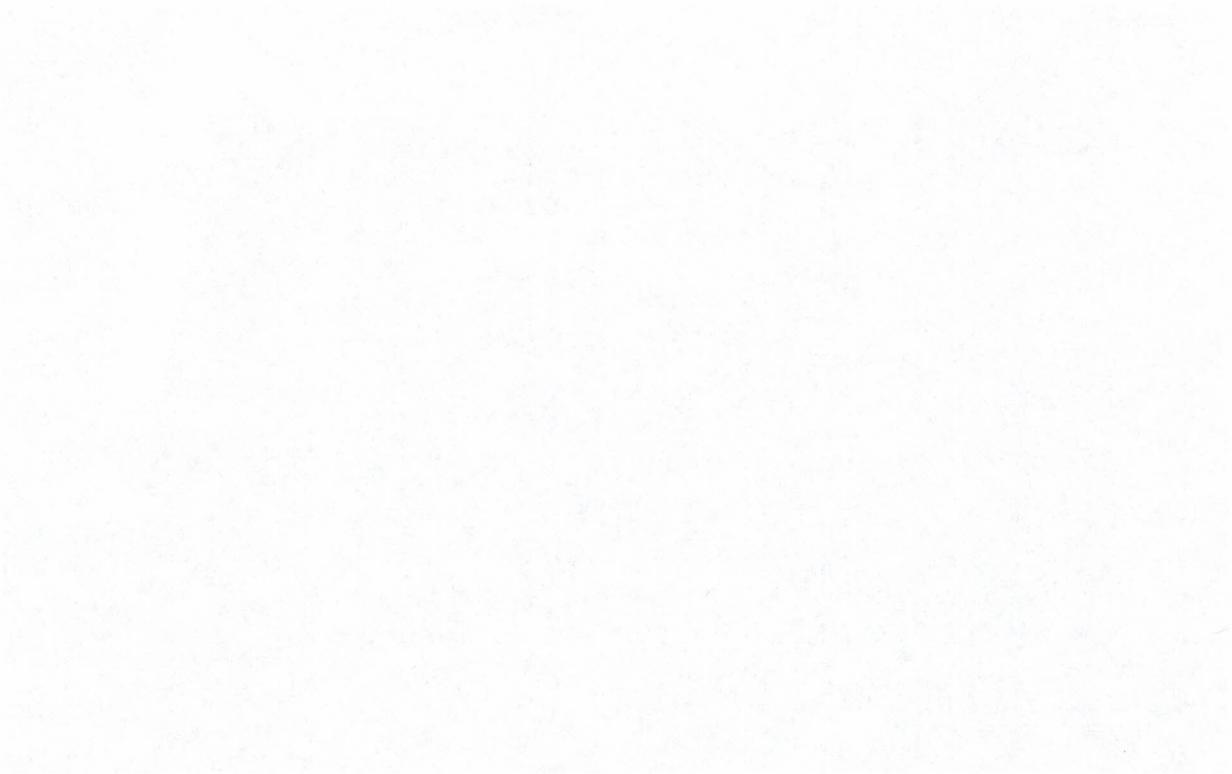
Printed on 100% recycled paper



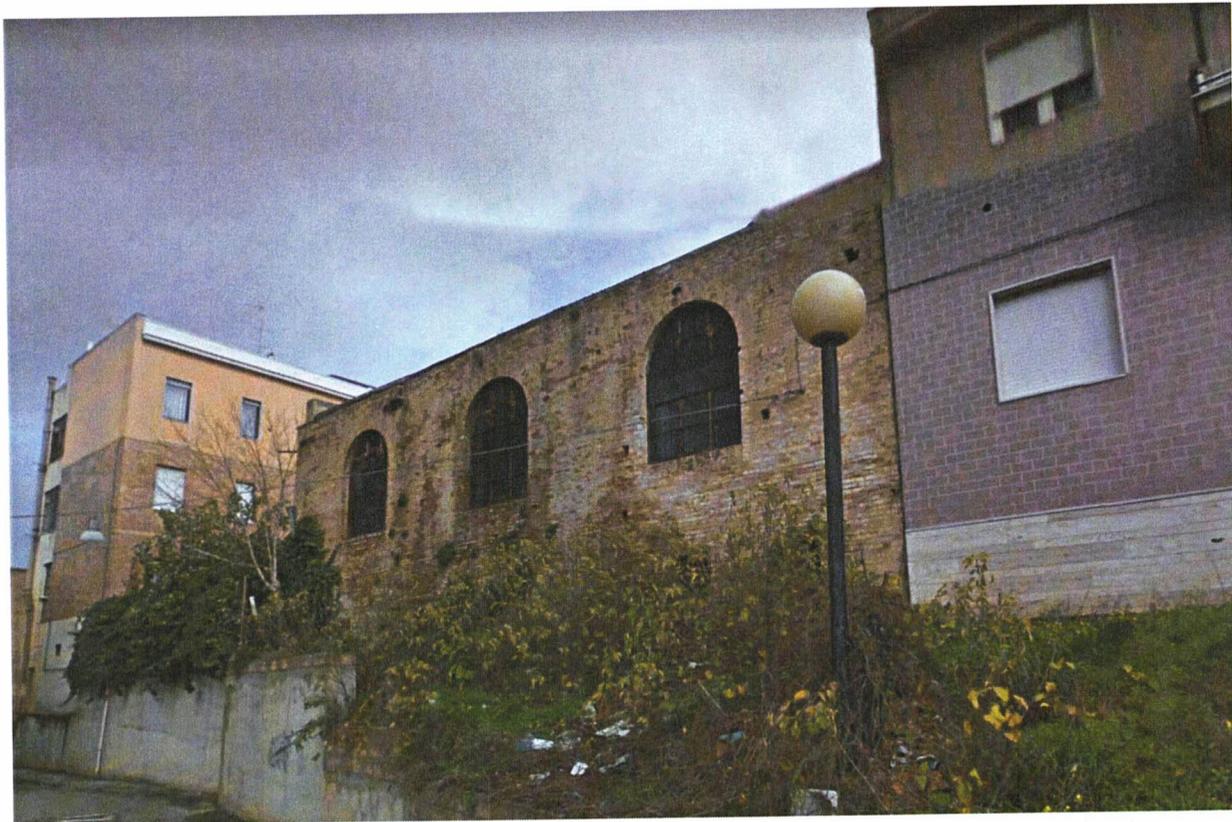
Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
Agenzia Entrate
00030773 00007CCA W1A19001
00009473 09/05/2024 12:33:11
4578-00010 AEGAGF63C20503FD
IDENTIFICATIVO : 01201901604133
0 1 20 190160 413 3

Ingresso su Via La malfa





Affaccio su Via Generale Tanzi



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate

MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00

00030773 00007CCA W1AJ9001
00009472 09/05/2024 12:33:05
4578-00010 EEC010088FA97464
IDENTIFICATIVO : 01201901604144

0 1 20 190160 414 4



Ufficio del Giudice

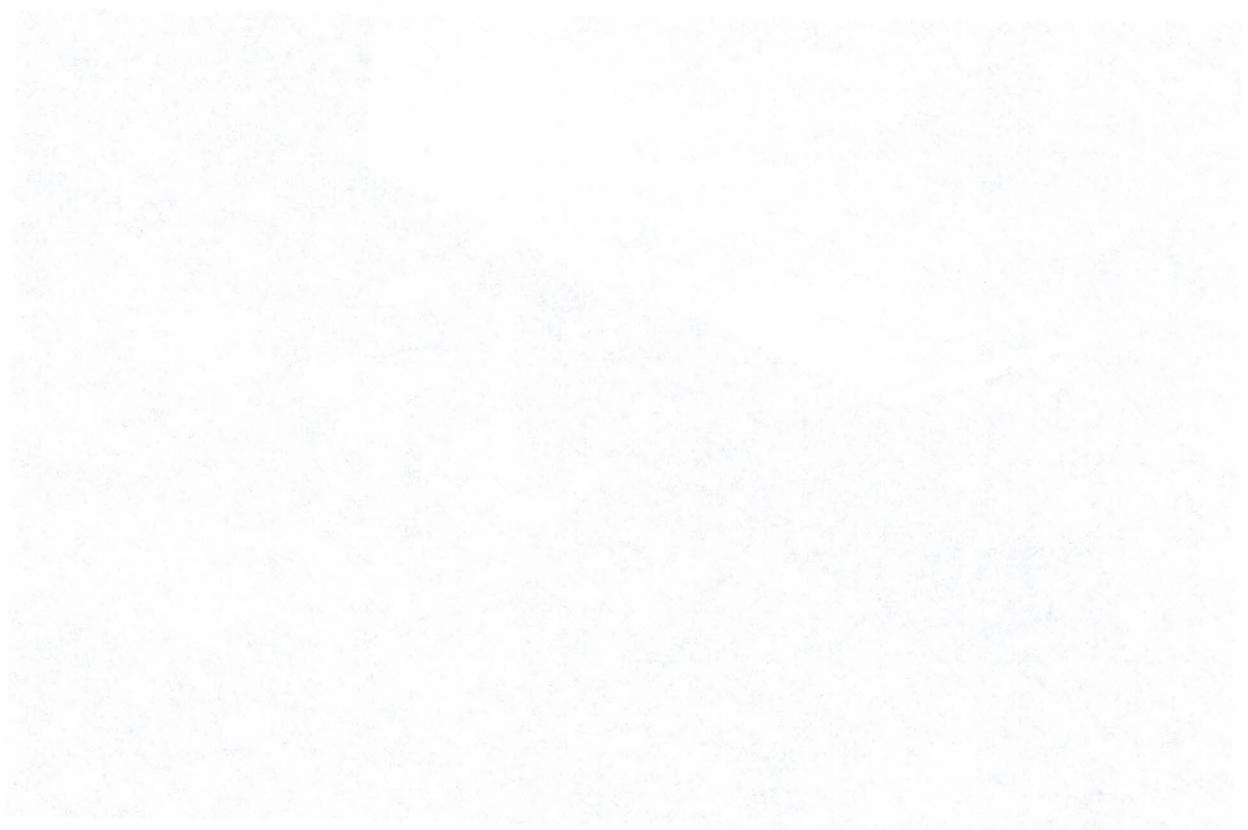
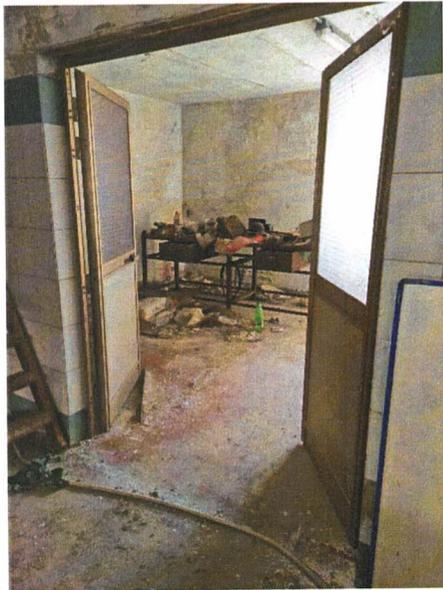
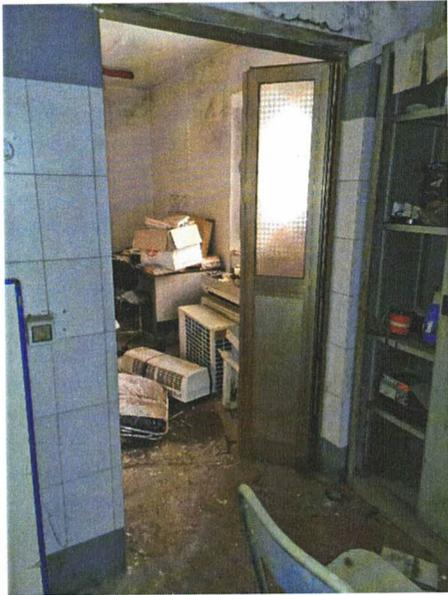
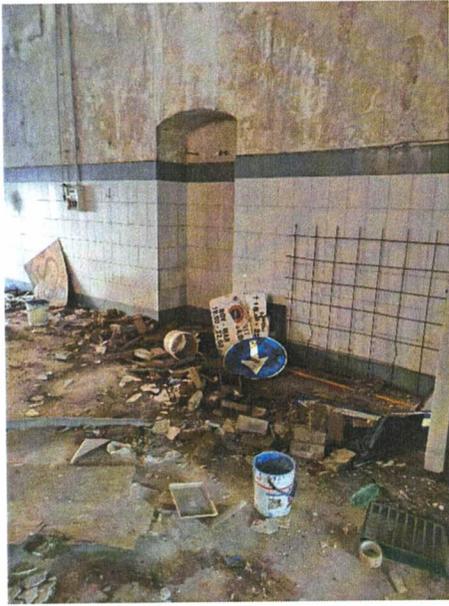


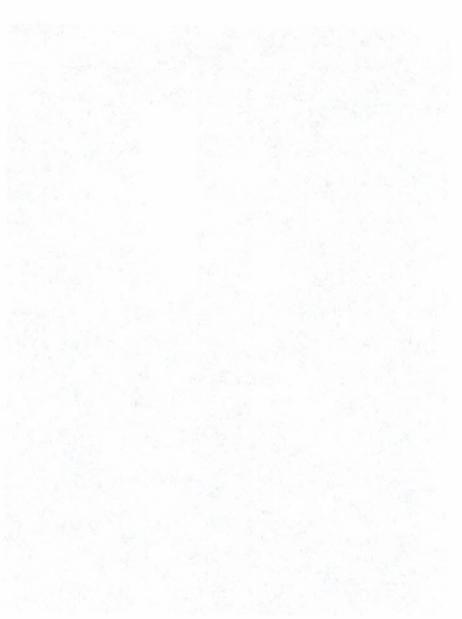
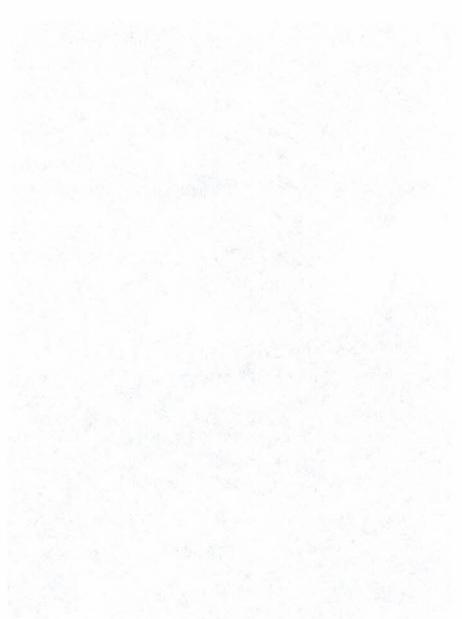
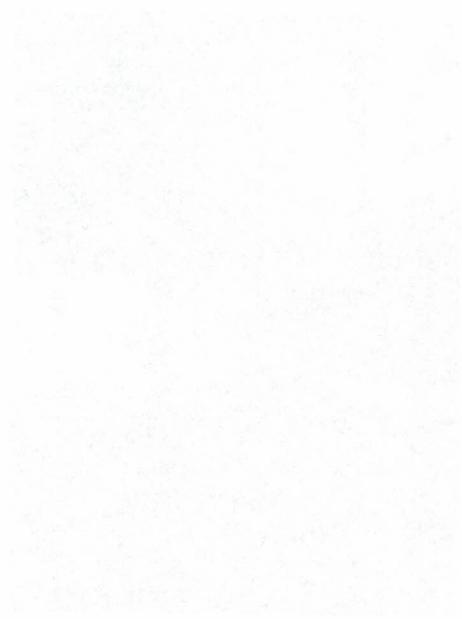
Foto locali interni

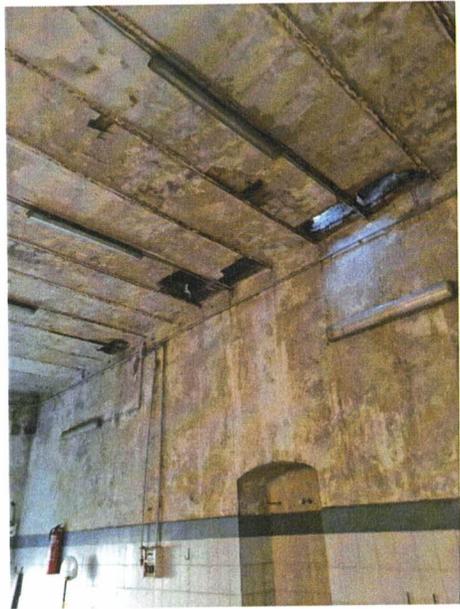
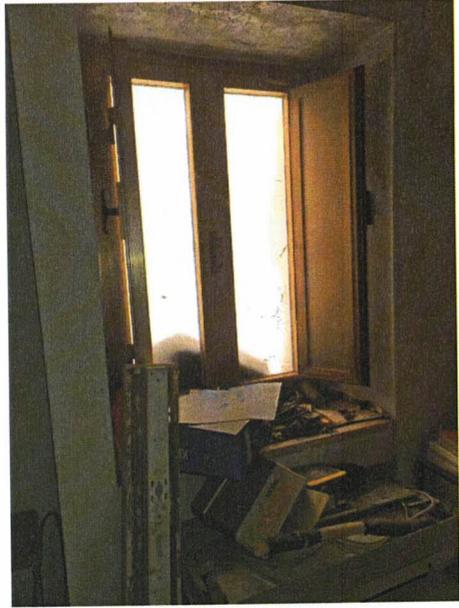
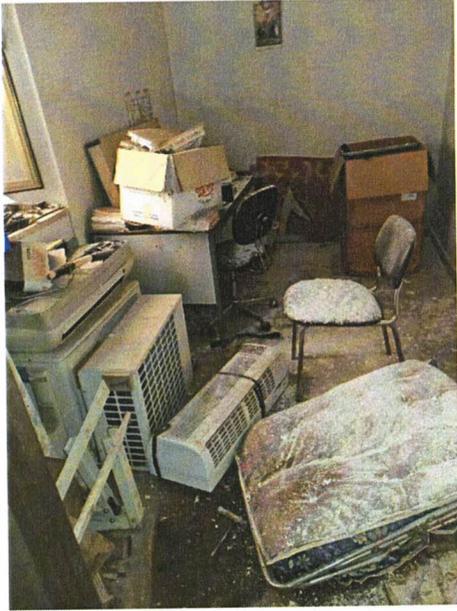


Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
00030773 00007CCA W1A39001
00009471 09/05/2024 12:32:59
4578-00010 885AA567ECF8F8F6
IDENTIFICATIVO : 01201901604156
0 1 20 190160 415 6



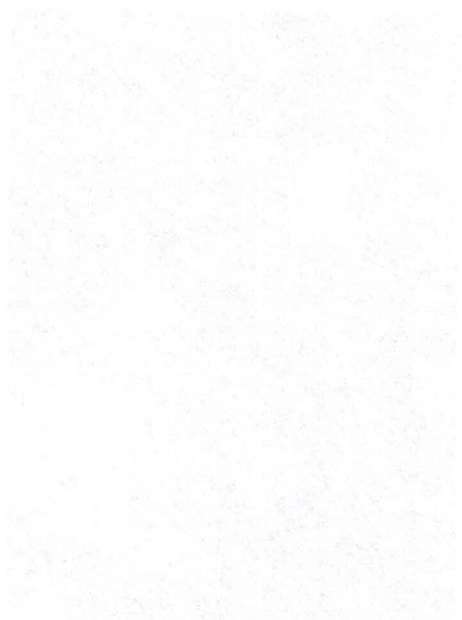
100





0 1 20 190160 416 7





100

100

Soppalco

