COMUNE DI TORREMAGGIORE

STIMA IMMOBILE URBANO

Indice degli argomenti

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:

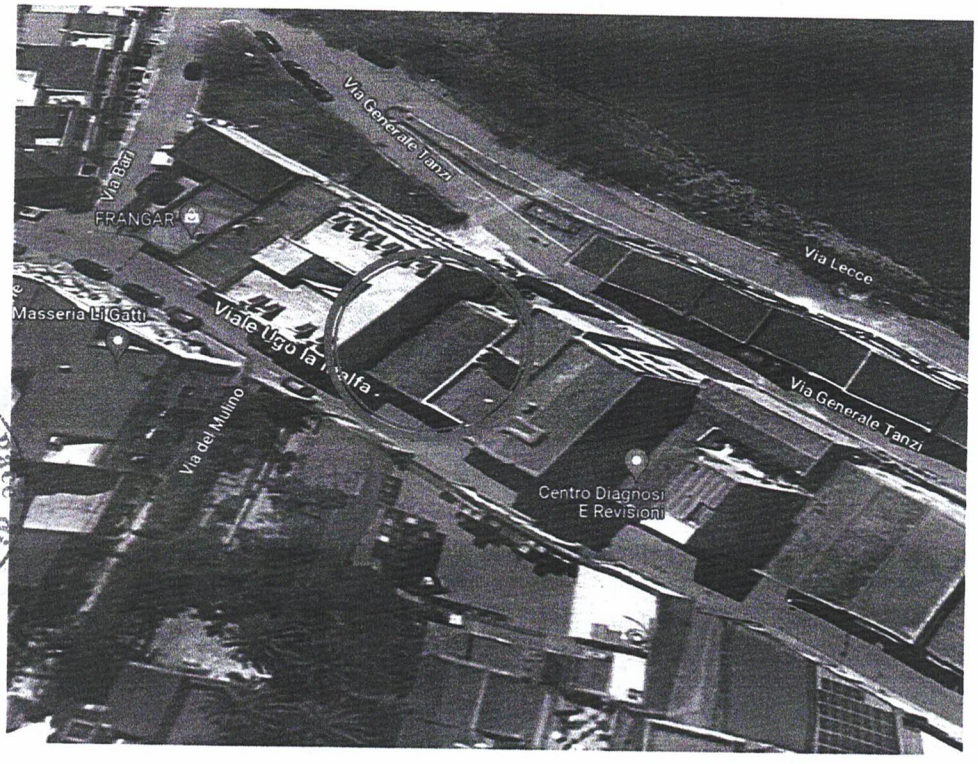
- ✓ nell'acquisizione della documentazione catastale fornita dal Comune di Torremaggiore;
- ✓ nel reperimento delle planimetrie catastali degli immobili;
- ✓ nella verifica dei dati urbanistici presso il Comune di Torremaggiore;
- ✓ nel sopralluogo e misurazione dell'immobile;
- ✓ nella ricerca e reperimento 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.

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 assomma 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 cemento armato con solaio di copertura a terrazzo anch'essa in c.a.

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.

2.4 Formalità gravanti sugli immobili.

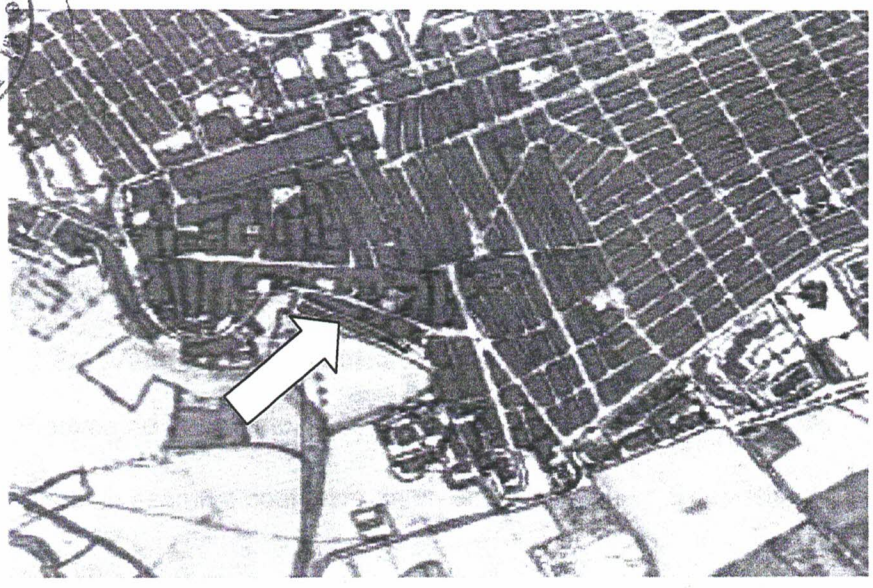
Non risultano formalità gravanti sull'immobile dai dati forniti dall'Amministrazione comunale.

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)

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 ~~8~~ 5713 subalterno 23**, categoria C/21 classe 4, consistenza mq. 127, rendita €. 511,60, Via Ugo La malfa, in ditta al Comune di Torremaggiore per 1000/1000;

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

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

Lucera, 01/04/2023

Il TECNICO INCARICATO

Dott. Forest. Ernesto Maria Giannetta

Dott. Forest. GIANNETTA ERNESTO MARIA N° 466 ORDINE DOTT. AGRONOMI E DOTT. FORESTALI PROV. DI FOGGIA

Giudice di Pace

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€3,81
TRE/81
Agenzia Entrate
00002141 00007548 W1FS1001
00002768 17/11/2023 09:00:11
4578-00010 B4669AE4C8EAEDA
IDENTIFICATIVO : 01201651113016 2

GIUDICE DI PACE DI LUCERA
(Prov. di Foggia)

N. 1043/23 RG

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2023 il giorno 15 del mese di novembre 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 01/04/2023 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 .

Ufficio del Giudice di Pace di Lucera

IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE
Barbara RINALDI