

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzione Immobiliare

promossa da:
MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.
Vs

R.G. 219/2017

Giudice Dott.ssa Valentina Patti
ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Agr. Maurizio Mazzeo

iscritto all'Albo della provincia di Foggia al N. 291

iscritto all'Albo del Tribunale di Foggia

C.F. MZZMRZ62L05D643S- P.Iva 01012050710

con studio in Foggia (Foggia) Viale Michelangelo 68

telefono: 0881 1885585

fax: 08811880157

email: mau.mazzeo@tiscali.it email Pec: m.mazzeo@epap.conafpec.it

Indice:

- Premessa pag. 2-3
- Risposte sommarie ai quesiti - pag. 4
- Schede e descrizioni dei lotti
 - Lotto 1 pag.6
 - Lotto 2 pag. 15
 - Lotto 3 pag. 22
 - Lotto 4 pag. 62
- Prospetto riepilogativo pag. 74

Allegati:

- a) planimetrie catastali
- b) visure catastali
- c) Documentazione fotografica
- d) Contratti di affitto
- e) Copia Relazione con nomi mascherati (privacy)
- f) Certificato di destinazione urbanistica
- g) Documentazione urbanistica per il Lotto 3
- h) N. 6 Attestati di prestazione energetica (APE)



Premessa

Il sottoscritto, dott. Maurizio Mazzeo, domiciliato a Foggia in Viale Michelangelo n.68, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi, al n. 291, ed all'Albo dei C.t.u. del Tribunale di Foggia, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.E. dott.ssa Patti

Presentatosi all'udienza del 11.11.2020, ha prestato il giuramento di rito, ed otteneva l'autorizzazione a procedere nelle indagini, ed a depositare relazione scritta entro 90 gg. (Termine poi differito causa emergenza COVID-19) per rispondere ai seguenti quesiti:

“ Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto.

1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti relativi all'art. 567, comma 2 c.p.c.... (omissis)

1.bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti

1.ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.....

1. quater alla sussistenza di altre procedure esecutive....

1. quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio,

2. all'identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali:

2.bis all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o foto satellitari o stralcio di foto satellitari ed ortofoto reperibili anche sui siti web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate da SOGEL, 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

3.alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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 e di alcune fotografie degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche

4.alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superfici dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo.....

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*
5. *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato, L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero de della sola quota, tenendo conto.....*
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, 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*
8. *all'accertamento di eventuali formalità, vincoli od 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.....*
9. *all'accertamento dell'esistenza di 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 del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.....*
11. *alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggio, provvedendo, qualora esso 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 e, per il caso negativo a darne atto nell'elaborato tecnico es 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 prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'emissione del decreto di trasferimento dei beni;*

c. *Accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967 ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro, 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 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.....*

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.*

g. *Per gli immobili ad **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 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*

12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater legge 18 dicembre 2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, (omissis)

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo.....

In ottemperanza all'incarico affidato, il sottoscritto, previa analisi del fascicolo, ha effettuato i sopralluoghi, insieme al Custode Giudiziario Avv. Venanzio Dell'Aquila, in data 08/01/2021 e in data 20/01/2020, alla presenza della parte debitrice.

Si è provveduto quindi a rilevare caratteristiche e condizioni degli immobili oggetto di procedura anche per ½ di fotografie che in seguito si allegano

Risposte ai quesiti:

Di seguito sono riportate le risposte sommarie ai quesiti, meglio esplicate nelle schede degli immobili

1. è presente la documentazione relativa a iscrizioni e trascrizioni nel ventennio precedente
1.bis vicende traslative riportate nella scheda di descrizione dei lotti
1.ter corrispondenza verificata tra dati catastali / atto di pignoramento / nota di trascrizione:

Conformi

- 1. quater** non risultano altre procedure esecutive sui medesimi immobili
1.quinquies regime patrimoniale del debitore: ██████████
2. bis documentazione fornita in allegato sotto la lettera ‘a’, fotografie inserite nel corpo della perizia ed in allegato ‘c’
3. analitica descrizione dei beni: di seguito nelle schede; allegate planimetrie
4. Stima dei beni: vedasi schede
4. bis superfici rilevate in accordo con Manuale OMI: dettagliate nella scheda
5. Gli Immobili sono in vendita così suddivisi:

Prospetto riepilogativo dei Lotti		
	Descrizione	Valore di stima
Lotto 1	terreno agricolo esteso ettari 1,6890 in Agro di Troia, località Santa Giusta	28.000,00
Lotto 2	terreno agricolo esteso ettari 12,7715 in Agro di Troia, località Santa Giusta	223.000,00
Lotto 3	Agriturismo /Sala ricevimenti situato in Troia, località Santa Giusta denominato 'Torre Andriana Relais' Con numerosi fabbricati, giardino e parco esteso su una superficie di ettari 5,29	1.367.000,00
Lotto 4	Abitazione unifamiliare sita in Troia, località Santa Giusta, con piscina e giardino esteso su un'area di 0,3010 ettari.	97.000,00
		1.715.000,00

:

- 6.** individuazione dei lotti: come sopra individuati numero 4 Lotti
7. stato di possesso (dettagli nelle schede dei lotti):
 Lotto 1 : ██████████ con contratto di fitto
 Lotto 2 : ██████████ con contratto di fitto
 Lotto 3 : ██████████
 Lotto 4 : ██████████ con contratto di fitto

- 8.** vincoli condominiali e altri permanenti: non rinvenuti
9. vincoli cancellabili: assenti
10. regolarità edilizia ed urbanistica: Lotto 4 non conforme
11. Attestato di Prestazione Energetica
 • Redatti n. 6 Attestati di Prestazione energetica per gli immobili per cui sono obbligatori

Rifiuti tossici: assenza al momento del sopralluogo

- 12.** non ricorre

Specchio riepilogativo in coda a tutte le schede descrittive che seguono

Segue SCHEDA dettagliata degli immobili

TRIBUNALE ORDINARIO - FOGGIA - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 219/2017

LOTTO 1 – TERRENO AGRICOLO IN AGRO DI TROIA (FG)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

terreno agricolo a TROIA, della superficie commerciale di **1,6890** ettari per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- **foglio 19 particella 366** (catasto terreni), qualità/classe uliveto, superficie ha 0,2172, reddito agrario 7,85 €, reddito dominicale 15,14 €, intestato a [REDACTED] di [REDACTED]
è così distinto per tabella di variazione del 16/12/2011 prot. fg0393543 trasmissione Agea del precedente terreno censito al f. 19 mappale 366 seminativo di ettari 0.2172 così distinto per frazionamento del 26/11/2010 prot. fg0288234 del precedente terreno censito al f 19 mapp. 32 seminativo di ettari 0.7970
- **foglio 19 particella 57** (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2° , superficie ha 0,3480, reddito agrario 12,58 €, reddito dominicale 24,26 €, intestato a [REDACTED] di [REDACTED]
così distinto da impianto meccanografico del 22/12/1976
- **foglio 19 particella 362** (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie ha 0,8320, reddito agrario 30,08 €, reddito dominicale 58,01 €, indirizzo catastale: contrada Santa Giusta, intestato a [REDACTED] di [REDACTED]
derivante da frazionamento del 226/110/2010 prot. fg0288234 del precedente terreno censito al f. 19 p.lla.31 seminativo di are 84.50
- **foglio 19 particella 364** (catasto terreni), **porzione AA**, qualità/classe seminativo, superficie ha 0,1409, reddito agrario 5,09 €, reddito dominicale 9,82 €, intestato a [REDACTED] di [REDACTED]
è così distinto per tabella di variazione del 16/12/2011 prot. fg0393542 trasmissione Agea del precedente terreno censito al f. 19 mappale 364 seminativo di ettari 0.2918 così distinto per frazionamento del 26/11/2010 prot. fg0288234 del precedente terreno censito al f 19 mapp. 32 seminativo di ettari 0.7970
- **foglio 19 particella 364** (catasto terreni), **porzione AB**, qualità/classe uliveto, superficie ha 0,1509, reddito agrario 5,46 €, reddito dominicale 10,52 €, intestato a [REDACTED] di [REDACTED]
è così distinto per tabella di variazione del 16/12/2011 prot. fg0393542 trasmissione Agea del precedente terreno censito al f. 19 mappale 364 seminativo di ettari 0.2918 così distinto per frazionamento del 26/11/2010 prot. fg0288234 del precedente terreno censito al f 19 mapp. 32 seminativo di ettari 0.7970

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente misto argilloso/calcareo, nessun sistema irriguo, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna.

Il fondo confina a Nord con canale di bonifica, a est con Tratturo regio, p.lla 363 (stessa proprietà). 370, a sud con particella 39 ed a Ovest con strada consorziale di Bonifica n. 24

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **1,6989 ettari**
Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.726,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.000,00**

Data della valutazione:

24/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto durata 30 anni, stipulato il 08/03/2017, con scadenza il 07/03/2047, registrato il 09/03/2017 a Foggia ai nn. 1238 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3000 euro /anno.

In rapporto al totale del contratto (ettari 17.93.15) il canone annuo del lotto (ettari 1.6890) è di euro 282,57

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune TROIA identificata al fg19 mappali 3 e217 , stipulato il 30/06/2003 a firma di Notaio Di Taranto Rocco ai nn. 6973 di repertorio, trascritto il 16/07/2003 a Lucera ai nn. 6815/5675, a favore di Comune di Troia, contro [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Atto unilaterale di obbligo edilizio

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria**, stipulata il **30/06/2003** a firma di Notaio di Taranto Rocco ai nn. 6970 di repertorio, iscritta il 02/07/2003 a Lucera ai nn. **6406/682**, a favore di MPS Banca Verde S.p.A. c.f. 00658040480, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 2.064.000,00.
Importo capitale: 1.032.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni.

La formalità è riferita solamente a fg. 19 mappali 31,32,57,3,53,54,55 e 217.
Erogazione a Saldo in data 03/08/2005 ai nn. 6522/771

- ipoteca **volontaria**, stipulata il **30/06/2003** a firma di Notaio Di Taranto Rocco ai nn. 6970 di repertorio, iscritta il 08/09/2003 a Lucera ai nn. **8529/894**, a favore di MPS Banca Verde S.p.A., contro [REDACTED], derivante da concessione a Garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 2.064.000,00.

Importo capitale: 1.032.000,00.

Durata ipoteca: 14.

La formalità è riferita solamente a fg. 19 p.lle 31,32,57,3,53,54,55 e 217.
Erogazione a saldo in data 03/08/2005 ai n. 6523/772

- ipoteca **legale**, stipulata il 12/05/2011 a firma di Equitalia ai nn. 116542 di repertorio, iscritta il 23/05/2011 a Lucera ai nn. 4476/702, a favore di Equitalia ETR S.p.A. di Cosenza, contro [REDACTED], derivante da Atto Equitalia ETR S.p.A. di Cosenza n 116542 di rep del 12/05/2011.

Importo ipoteca: 135.367,22.

Importo capitale: 67.683,61.

La formalità è riferita solamente a fg. 19 mappali 362,364,366 e57

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 19/04/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Trib di Foggia , trascritto il 16/05/2017 a Lucera ai nn. 3800/3101, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili

La formalità è riferita solamente a fg. 19 mapp. 315 sub1 e 363 e terreni di cui al fg. 19 mappali 362,364,365,366,57,609,311,306,308,310,312,313,314 e 315

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di conferimento in società (dal 01/10/2014), con atto stipulato il 01/10/2014 a firma di Notaio Pascucci Fabrizio ai nn. 17343/10311 di repertorio, trascritto il 08/10/2014 a Lucera

ai nn. 7548/6218.
Il titolo è riferito solamente a FG19 mappali 362, 364, 366 e 57

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di conferimento in società (dal 19/12/1983 fino al 30/06/2003), con atto stipulato il 19/12/1983 a firma di Notaio Giuliani L.P.M.A. ai nn. 15153 di repertorio, trascritto il 21/12/1983 a Lucera ai nn. 9639/398316
Il titolo è riferito solamente a terreni di cui al fg19 mappali 3,9,31,32,53,54,55,57 ed altro
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2003 fino al 30/06/2003), con atto stipulato il 30/06/2003 a firma di Notaio Di Taranto Rocco ai nn. 6969 di repertorio, trascritto il 02/07/2003 a Lucera ai nn. 6405/5327. Terreni di cui ai fg 19 mappali 31, 32 57,3,53, 54, 55 e217
- [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 30/06/2003 fino al 01/10/2014), con atto stipulato il 30/06/2003 a firma di Notaio DI Taranto Rocco ai nn. 6972 di repertorio, trascritto il 16/07/2003 a Lucera ai nn. 6814/5674.
Il titolo è riferito solamente a terreni di cui al foglio 19 mappali 3, 53, 54, 55 e 217

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera di Giunta Regionale n.1003 del 12/07/2006, l'immobile ricade in zona "E1/t" 100% zona PUG.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona omogenea "e" - Verde Agricolo

iff: = 0,03mc/mq

H max fabbricati = m. 7,50

Numero Piani max 2 fuori terra.

Inoltre aree di rispetto delle componenti culturali e insediative 100m Rete Tratturi e norme tecniche attuative del PPTR (artt. 82 e 81)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Pignoramento effettuato a nome di " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Titolarità catastale: [REDACTED]
[REDACTED]

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

TERRENO AGRICOLO

terreno agricolo a TROIA, della superficie commerciale di **1,6890 ettari** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di terreno antistante l'abitazione ma da questa separato. per la maggior parte seminativo ed in piccola parte oliveto (p.lla 366 e 364 in parte).

L'oliveto di circa 20/30 anni con sesto di impianto di circa 5 x5m vede un numero totale di circa 60 piante oltre ad un'altra decina reimpiantate di recente

Esso è mantenuto in buone condizioni agronomiche.

La parte a seminativo è attualmente coltivata a cereali.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente misto argilloso/calcareo, sistemi irrigui: nessuno, sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: grano duro, arboree: oliveto in parte





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	Consistenza ettari	■	%	=	commerciale
superficie seminativo ettari	1,3209	■	100 %	=	1,32
superficie uliveto ettari	0,3681	■	100 %	=	0,37
Totale:	1,6890				1,69



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzata il metodo di stima sintetico-comparativo, che prevede il confronto con terreni similari in zona.

Dall'analisi e dalla conoscenza delle compravendite in zona nonché dalla consultazione delle banche dati immobiliari si è potuto rilevare che il prezzo medio nella zona per i seminativi in asciutto oscilla tra i 18 ed i 23.000 euro ad ettaro mentre per gli oliveti il valore oscilla dai 22 ai 28.000 euro/ettaro. Effettuando una media ponderata tra i diversi valori si ottiene un valore medio pari a 22.000 euro ad ettaro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,69 ■ 22.000,00 = **37.158,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.158,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.158,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Foggia, ufficio del registro di Foggia , conservatoria dei registri immobiliari di Foggia, ufficio tecnico di Troia, agenzie: Troia

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1,69	0,00	37.158,00	37.158,00
				37.158,00 €	37.158,00 €

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€. 7.431,60
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.726,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	€. 1.486,32
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 240,08

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

TRIBUNALE ORDINARIO - FOGGIA - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 219/2017

LOTTO 2 – TERRENO AGRICOLO IN AGRO DI TROIA (FG)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

terreno agricolo a TROIA esteso complessivamente ettari 12,7715

Identificazione catastale:

- **foglio 19 particella 306** (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie ha 3,6421, reddito agrario 131,67 €, reddito dominicale 253,93 €, intestato a [REDACTED]
derivante da frazionamento del 29/09/22005 protfg0172184 del precedente terreno F19 p.lla53 seminativo di ettari 04.03.20
- **foglio 19 particella 308** (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie ha 0,8500, reddito agrario 30,73 €, reddito dominicale 59,26 €, intestato a [REDACTED]
derivante da frazionamento del 29/09/22005 protfg0172184 del precedente terreno F19 p.lla54 seminativo di ettari 01.09.68
- **foglio 19 particella 310** (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie ha 0,4600, reddito agrario 16,63 €, reddito dominicale 32,07 €, intestato a [REDACTED]
derivante da frazionamento del 29/09/22005 protfg0172184 del precedente terreno F19 p.lla55 seminativo di ettari 0.7314
- **foglio 19 particella 312** (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie ha 1,3937, reddito agrario 50,39 €, reddito dominicale 97,17 €, intestato a [REDACTED]
derivante da frazionamento del 29/09/22005 protfg0172184 del precedente terreno F19 p.lla217 seminativo di ettari 12.07.19 a sua volta originato dal frazionamento del 12/04/2001 prot. 119916 del precedente terreno di cui al F.19 mappale 9, pascolo di ettari 23.47.83; quest'ultimo a sua derivato dal frazionamento del precedente mappale n.9 pascolo di ettari 31.11.38
- **foglio 19 particella 314** (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie ha 6,4257, reddito agrario 232,30 €, reddito dominicale 448,01 €, intestato a [REDACTED]
derivante da frazionamento del 29/09/22005 protfg0172184 del precedente terreno F19 mappale 217 seminativo di ettari 12.07.49, così distinto per frazionamento del 12/04/2001 prot 119916 del precedente terreno censito al f. 19 mapp. 9 seminativo di 23.47.83

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente misto argilloso/calcareo, nessun sistema irriguo, sistemazioni agrarie: nessuna.

Il fondo confina a Nord-ovest con strada interpoderale p.lla 87, a Nord-est con p.lla 70 stesso foglio, a sud-est con particella 218 ed a sud-ovest con strada consorziale di Bonifica n. 24

La formalità è riferita solamente a fg. 19 p.lle 31,32,57,3,53,54,55 e 217.
Erogazione a saldo in data 03/08/2005 ai n. 6523/772

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/06/2003 a firma di Notaio di Taranto Rocco ai nn. 6970 di repertorio, iscritta il 02/07/2003 a Lucera ai nn. **6406/682**, a favore di MPS Banca Verde S.p.A. c.f. 00658040480, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 2.064.000,00.
Importo capitale: 1.032.000,00.
Durata ipoteca: 14 anni.
La formalità è riferita solamente a fg 19 mappali 31,32,57,3,53,54,55 e 217.
- Erogazione a Saldo in data 03/08/2005 ai nn. 6522/771

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 19/04/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Trib di Foggia , trascritto il 16/05/2017 a Lucera ai nn. 3800/3101, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili

La formalità è riferita solamente a fg. 19 mapp. 315 sub1 e 363 e terreni di cui al fg. 19 mappali 362,364,365,366,57,609,311,306,308,310,312,313,314 e 315

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di conferimento in società (dal 01/10/2014), con atto stipulato il 01/10/2014 a firma di Notaio Pascucci Fabrizio ai nn. 17343/10311 di repertorio, trascritto il 08/10/2014 a Lucera ai nn. 7548/6218.

Il titolo è riferito solamente a FG19 mappali 362, 364, 366 e 57

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di conferimento in società (dal 19/12/1983 fino al 30/06/2003), con atto stipulato il 19/12/1983 a firma di Notaio Giuliani LPMA ai nn. 15153 di repertorio, trascritto il 21/12/1983 a Lucera ai nn. 9639/398316. Il titolo è riferito solamente a terreni di cui al fg19 mappali 3,9,31,32,53,54,55,57 ed altro
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2003 fino al 30/06/2003), con atto stipulato il 30/06/2003 a firma di Notaio Di

Taranto Rocco ai nn. 6969 di repertorio, trascritto il 02/07/2003 a Lucera ai nn. 6405/5327.
Terreni di cui ai fg 19 mappali 31, 32 57,3,53, 54, 55 e 217

- [REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 30/06/2003 fino al 01/10/2014), con atto stipulato il 30/06/2003 a firma di Notaio DI Taranto Rocco ai nn. 6972 di repertorio, trascritto il 16/07/2003 a Lucera ai nn. 6814/5674.
Il titolo è riferito solamente a terreni di al foglio 19 mappali 3, 53, 54, 55 e 217

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera di Giunta Regionale n.1003 del 12/07/2006, l'immobile ricade in zona "E1/t" 100% zona PUG.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona omogenea "e" - Verde Agricolo

iff: = 0,03mc/mq

H max fabbricati = m. 7,50

Numero Piani max 2 fuori terra.

Inoltre aree di rispetto delle componenti culturali e insediative 100m Rete Tratturi e norme tecniche attuative del PPTR (artt. 82 e 81)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Pignoramento effettuato a nome di "[REDACTED]"

Titolarità catastale: [REDACTED]

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

TERRENO AGRICOLO

terreno agricolo a TROIA, della superficie commerciale di **12,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

terreno pianeggiante di forma irregolare, suddiviso in due blocchi posti ai lati dell'agriturismo 'Torre Andriana' di cui al Lotto 3.

Attualmente coltivato a cereali

proporzione al totale del contratto (ettari 17.93.15) il canone del lotto (ettari 1.6890) è di euro 282,57

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie ettari	12,77	■	100 %	=	12,77
Totale:	12,77				12,77



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo, che prevede il confronto con terreni similari in zona.

Dall'analisi e dalla conoscenza delle compravendite in zona nonché dalla consultazione delle banche dati immobiliari si è potuto rilevare che il prezzo medio nella zona per i seminativi in asciutto oscilla tra i 18 ed i 23.000 euro ad ettaro

Vista la giacitura, la posizione e la forma piuttosto regolare sembra si è ritenuto opportuno prendere le quotazioni massime riscontrate

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,77 ■ 23.000,00 = **293.744,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 293.744,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 293.744,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Foggia, ufficio del registro di Foggia , conservatoria dei registri immobiliari di Foggia, ufficio tecnico di Troia, agenzie: Troia, osservatori del mercato immobiliare Foggia, ed inoltre: notai

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	12,77	0,00	293.744,50	293.744,50
				293.744,50 €	293.744,50 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 58.748,90**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 234.995,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 11.749,78**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 245,82**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 223.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FOGGIA - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 219/2017

LOTTO 3 – COMPLESSO AGRITUISTICO ‘TORRE ANDRIANA’

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

La struttura denominata "Torre Andriana" di proprietà della [REDACTED], è classificata come struttura agrituristica, ma è stata nel tempo trasformata in struttura ricettiva per cerimonie e banchetti. In tal senso l'attività agricola è praticamente separata dalla ricettività turistica
Il complesso è distinto da diversi corpi e diversi edifici riportati ed analizzati singolarmente

CORPO A

Sala ricevimenti a TROIA località Santa Giusta, della superficie commerciale di **923,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]).
Il corpo A è il fabbricato principale, oggetto della ristrutturazione iniziale, che al suo interno oltre che sala ristorante, mantiene le cucine ed i depositi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,5. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 315 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie ha 5,2851 comprendente i mappali 3,307,309,311 e 313 come da tabella di variazione del 29/09/2005 prot. FG0172184 (n. 172184.1/2005)
- foglio 19 particella 315 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 12.574,00 Euro, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

A.1 impianto di trattamento acque ad osmosi inversa, sviluppa una superficie commerciale di **circa 20 mq**

CORPO B

locale deposito e servizi a TROIA località Santa Giusta, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Fabbricato, quasi adiacente il corpo A, adibito a deposito, spogliatoio dipendenti e vano tecnico.

Essendo un vano tecnico non adibito ad abitazione , non necessita di Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50. L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B.2 Celle frigorifere, poste all'esterno sotto tettoia sviluppano una superficie commerciale di **15,00** Mq.

CORPO C1 e C2

n. 2 casette in legno per abitazione dipendenti a TROIA località Santa Giusta, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di due casette in legno, utilizzate quale alloggio dipendenti. Poste in vicinanza dal corpo principale sono separate da siepi e arbusti che le isolano e le rendono indipendenti.

Sono all'interno suddivise in due stanze con disimpegno e bagno. Coibentate e dotate di pompe di calore sono utilizzabili in qualsiasi periodo dell'anno.

L'unità immobiliari oggetto di valutazione sono poste al piano terra, hanno un'altezza interna di 2,60. . Immobile costruito nel 2006.

CORPO D

Vasca di accumulo acqua a TROIA località Santa Giusta, della superficie commerciale di **1.855,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Separata dai fabbricati principali permette l'accumulo di acque, estratte da pozzi, per l'utilizzo sia per il parco a corredo della struttura e sia, previo trattamento per l'utilizzo sanitario nella struttura stessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

CORPO E

Parcheggio ad uso dei clienti località Santa Giusta, della superficie commerciale di **6.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Parcheggio auto posto all'esterno nella parte posteriore della struttura.

In asfalto è mantenuto in buone condizioni.

Comprende anche le vie di accesso alla struttura sempre conglomerato bituminoso

CORPO F

piazzale esterno attrezzato a TROIA località Santa Giusta, della superficie commerciale di **1.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Piazzale attrezzato, piastrellato in cotto, circostante la struttura ricettiva e particolarmente esteso nella parte antistante la stessa (est). è Arricchito con alberi mantenuti in aiuole circolari, illuminazione e gazebi amovibili per poter meglio affrontare

Presenta una forma irregolare.

CORPO G

terreno circostante la struttura a TROIA località Santa Giusta, della superficie commerciale di **24.900,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Il parco che circonda l'intera struttura è ben tenuto e con piante ed essenze, ben curate. è abbastanza esteso, fornito di impianto di irrigazione

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: impianto di subirrigazione e aspersione (misto)

CORPO H

Sala Polifunzionale a TROIA località Santa Giusta, della superficie commerciale di **243,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Costruita tra il 2006 ed il 2012, collaudata nel 2013, ma ristrutturata negli impianti nel 2016 è una sala, a forma ottagonale, con struttura in legno ed ampie vetrate, posta adiacente al Corpo A con vista sul piazzale.

Dall'aspetto gradevole e moderno si presta all'utilizzo di pranzi, cerimonie e feste
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 8 metri al colmo.
L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2012 ristrutturato nel 2016.

CORPO I terreno a TROIA località Santa Giusta, della superficie commerciale di **5,29** ettari per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Trattasi della superficie totale su cui sono posizionati i diversi corpi di cui sopra.

Nel calcolo di un edificio va sempre considerata il valore dell'area su cui giace: in questo caso si è preferito farlo in maniera globale ed in modo che consideri tutti i corpi di questo singolo lotto.

L'intero complesso ha la seguente identificazione catastale:

- foglio 19 particella 315 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie ha 5,2851 comprendente i mappali 3,307,309,311 e 313 come da tabella di variazione del 29/09/2005 prot. FG0172184 (n. 172184.1/2005)
- foglio 19 particella 315 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 12.574,00 Euro, intestato a [REDACTED]

Confina a Nord con p.lle 306-308-310-312 del foglio 19 (stessa proprietà)

A ovest con p.lla 79 del foglio 19

A sud con p.lla 314 (stessa proprietà)

A est con strada di Bonifica n. 24

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza complessiva unità principali:	52.851 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.614.170,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.372.000,00
Data della valutazione:	24/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.
[REDACTED] ha realizzato un'attività imprenditoriale agrituristica (di sola ristorazione) con la denominazione "Torre Andriana Relais" e gestita da [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/06/2003 a firma di Notaio di Taranto Rocco ai nn. 6970 di repertorio, iscritta il 02/07/2003 a Lucera ai nn. 6406/682, a favore di MPS Banca Verde S.p.A. c.f. 00658040480, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 2.064.000,00.
Importo capitale: 1.032.000,00.
Durata ipoteca: 14 anni.
La formalità è riferita solamente a fg 19 mappali 31,32,57,3,53,54,55 e 217.
- Erogazione a Saldo in data 03/08/2005 ai nn. 6522/771
- ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/06/2003 a firma di Notaio Di Taranto Rocco ai nn. 6970 di repertorio, iscritta il 08/09/2003 a Lucera ai nn. 8529/894, a favore di MPS Banca Verde S.p.A., contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], derivante da concessione a Garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 2.064.000,00.
Importo capitale: 1.032.000,00.
Durata ipoteca: 14.
La formalità è riferita solamente a fg. 19 p.lle 31,32,57,3,53,54,55 e 217.
Erogazione a saldo in data 03/08/2005 ai n. 6523/772
- ipoteca **legale**, stipulata il 12/05/2011 a firma di Equitalia ai nn. 116542 di repertorio, iscritta il 23/05/2011 a Lucera ai nn. 4476/702, a favore di Equitalia ETR S.p.A. di Cosenza, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], derivante da Atto Equitalia ETR S.p.A. di Cosenza n 116542 di rep del 12/05/2011.
Importo ipoteca: 135.367,22.
Importo capitale: 67.683,61.
La formalità è riferita solamente a fg. 19 mappali 362,364,366 e57

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

verbale di pignoramento, del 19/04/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Trib di Foggia , trascritto il 16/05/2017 a Lucera ai nn. 3800/3101, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili

La formalità è riferita solamente a fg. 19 mapp. 315 sub1 e 363 e terreni di cui al fg. 19 mappali 362,364,365,366,57,609,311,306,308,310,312,313,314 e 315

utilizzo di immobili non più idonei all'uso agricolo, rilasciata il 18/09/2003 con il n. 49 di protocollo

- Permesso di costruire in variante al P.C. n.49 del 18/09/03 N. **03/2005** e successive varianti, intestata a [REDACTED], presentata il 24/01/2005 con il n. 1564 di protocollo, rilasciata il 18/03/2005 con il n. 03 di protocollo
- Permesso di costruire N. **13/2006** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di realizzazione di una sala polifunzionale in ampliamento ad una struttura agrituristica di cui al progetto a firma dell'arch. Elio Aimola, presentata il 13/02/2006 con il n. 3017 di protocollo, rilasciata il 01/03/2006 con il n. 13 di protocollo, agibilità del 16/04/2012 con il n. 11 di protocollo
- Autorizzazione sanitaria ASL FG/3 stretto 4 di Troia N. **7401**, intestata a [REDACTED], rilasciata il 19/04/2005 con il n. 7401 di protocollo
- Certificato di agibilità N. **10/2013**, intestata a [REDACTED], agibilità del 28/05/2013 con il n. 10 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a sala polifunzionale in ampliamento struttura agrituristica
- In data 21/03/2013 la Regione Puglia (Sez. Urbanistica9 con protocollo n03186 ha espresso parere contrario al "Progetto per il cambio di destinazione d'uso da struttura agrituristica a struttura ricettiva di tipo commerciale di manufatti edilizi esistenti, ubicati in contrada Santa Giusta. [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ:

MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Pur avendo reperito le autorizzazioni edilizie mancano certificati di collaudo e agibilità per i seguenti corpi:

- Corpo A sala principale e cucine,
- Corpo C agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: regolarizzazione comunale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione con collaudo delle strutture e richiesta agibilità al Comune: €.10.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A e Corpo C

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

DESCRIZIO DETTAGLIA

SALA RICEVIMENTI

DI CUI AL CORPO A

Sala ricevimenti a TROIA località Santa Giusta, della superficie commerciale di **923,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

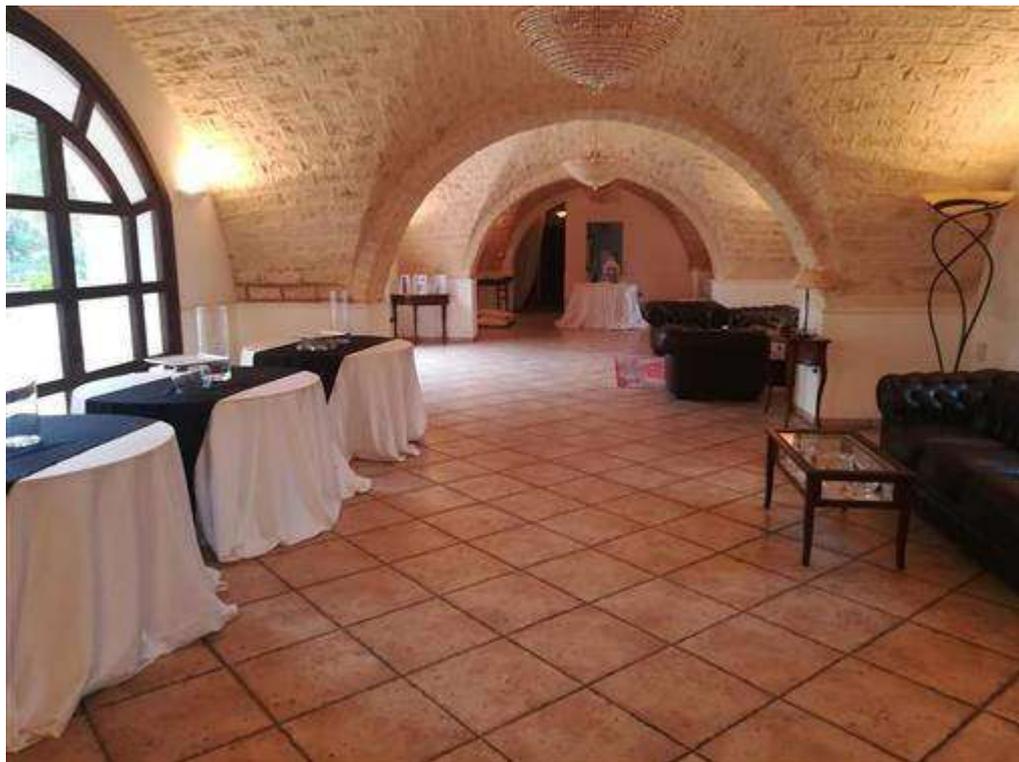
La struttura denominata "Torre Andriana relais" di proprietà della [REDACTED], è classificata come struttura agrituristica, ma è stata nel tempo trasformata in struttura ricettiva per cerimonie e banchetti

. In tal senso l'attività agricola è praticamente separata dalla ricettività turistica.

Il corpo A è il fabbricato principale, oggetto della ristrutturazione iniziale, che al suo interno oltre al ristorante, mantiene le cucine ed i depositi.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito indicativamente nelle prime decenni del 1900 ristrutturato nel 2003.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Troia), i parcheggi sono ottimi. Attrazioni storico paesaggistiche vicine: Territorio dei Monti Dauni .



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono



esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

al di sopra della media



stato di manutenzione generale:

ottimo



servizi:

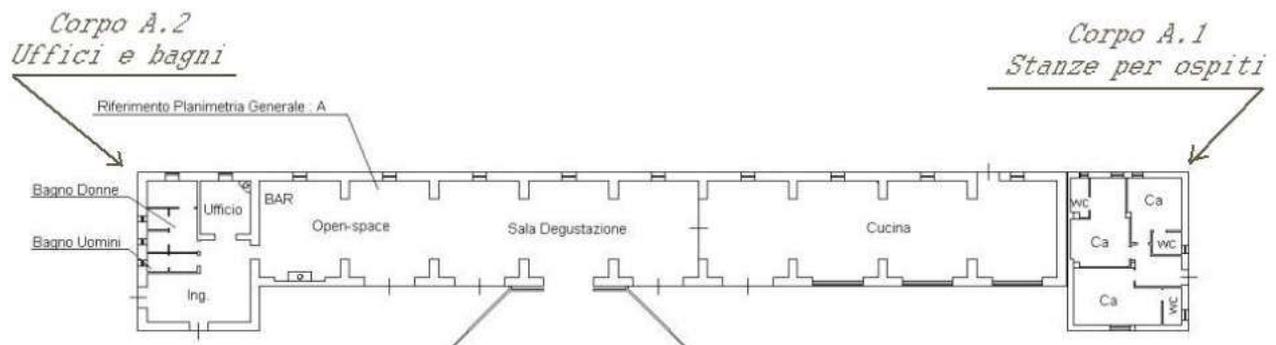
al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fabbricato originato dalla ristrutturazione di una masseria e di un ovile, mantenendo le caratteristiche volte a botte e la struttura in pietre e mattoni.

La costruzione originaria risale probabilmente ad inizio ■ secolo, e la ristrutturazione è iniziata nel 2006, cercando di mantenere la struttura originaria della stalla sono conservate ancora alcune mangiatoie degli animali).



Il corpo definito A1, di fatto indipendente dalla struttura è destinato a 3 stanze con bagno per l'ospitalità dei clienti.

L'edificio principale è invece destinato nella parte a Nord-est a cucine, vede poi un'ampia parte con accessi sul giardino destinata a sala ricevimenti, ed infine la parte terminale (A.2) uffici e bagni.

Per quanto riguarda gli impianti occorre dire che la centrale termica posta a servizio dell'intera struttura era al momento del sopralluogo non funzionante ed inattiva. Per il riscaldamento ed il raffrescamento vengono utilizzate pompe di calore, comunque fuori norma in quanto prive dei libretti di impianto e delle relative certificazioni.

Motivo per il quale l'APE emesso deve essere considerato valido **fino al 31.12.2022** come da normativa in vigore.

Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno
- manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto
- pavimentazione esterna:* realizzata in Ceramica in cotto
- pavimentazione interna:* realizzata in cotto
- rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento
- rivestimento interno:* realizzato in mattone

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

condizionamento: pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in termoconvettori

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------	---------------------

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220/380 conformità: n.d.

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------	---------------------

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in struttura portante in pietre e mattoni

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------	---------------------

CLASSE ENERGETICA:



[844.38 KWh/m²/anno]

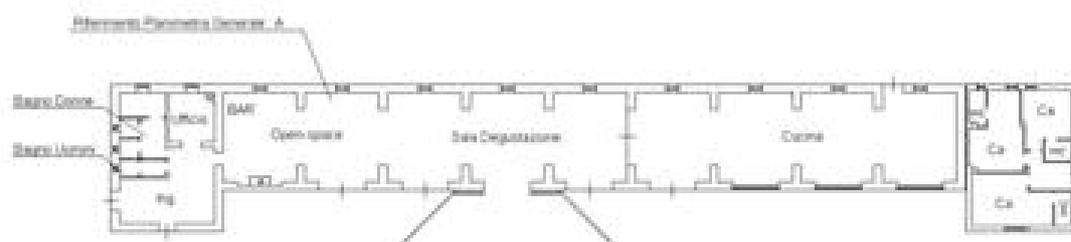
Certificazione APE N. 7105821000120058 registrata in data 23/03/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	Consistenza mq		indice		commerciale
Sala Polifunzionale comprendente Open Space e cucina	765,00	■	100 %	=	765,00
Corpo adiacente a sudovest comprendente bagni, ufficio e ingresso mq	79,00	■	100 %	=	79,00
Corpo a Nord-est con tre camere e bagni	79,00	■	100 %	=	79,00
Totale:	923,00				923,00



ACCESSORI:

impianto di trattamento acque ad osmosi inversa, sviluppa una superficie di **12,00** Mq.



VALUTAZIONE ACCESSORI: A CORPO

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non potendo utilizzare la classica metodologia della stima per confronto, essendo poche le strutture similari e ancor meno quelle oggetto di compravendita, si adotterà il criterio del 'Costo di ricostruzione'; tale metodologia prevede una valutazione del costo di costruzione a nuovo di un edificio uguale a quello in oggetto, per poi adeguare tale valore alla vetustà dell'immobile oggetto di valutazione tramite opportuni coefficienti normalmente reperibili in pubblicazioni di estimo.

Inoltre, essendo state consegnate dalla parte esecutata buona parte delle fatture di acquisto e lavori sostenute durante la ristrutturazione dell'immobile, si potrà procedere anche ad un confronto tra i valori che emergono con la procedura su descritta (A) ed una valutazione fatta calcolando la sommatoria delle fatture di ristrutturazione. (B).

Dalla mediazione di questi valori si arriverà a determinare il più precisamente possibile un valore per la struttura in oggetto.

- A).valutazione a costo di ricostruzione: da indagini svolte presso costruttori ed imprese del settore, fornendo indicazioni relative alla struttura presente al momento della ricostruzione e confrontando questa con l'attuale situazione, nonché elaborando i prezziari della Regione Puglia per costruzioni similari, è stato stimato che il costo per ottenere un edificio simile a quello in oggetto pari a circa 1.700 euro/mq
 questo costo, valido per un edificio nuovo nel 2021 deve essere equiparato alla situazione attuale con idoneo coefficiente di vetustà. Considerando che la struttura è stata ricostruita nel 2005/2006 si ricava che per un'età di circa 15 anni il coefficiente di vetustà è pari a 0,81 (*Stima e Gestione dei Beni rustici ed urbani - Gualberto Porciani - Edagricole*), per cui il valore del fabbricato per l'unità di superficie (1 mq) è pari ad euro 1.377,00 (1700 ■ 0,81)
- B) valutazione con analisi delle fatture: dalla sommatoria delle fatture relative al solo corpo oggetto di valutazione è emerso che essa è pari ad euro 1.142.800,00 che riportati ai 923 mq equivale ad un costo per mq pari ad euro 1.238,00. In questo caso non occorre utilizzare coefficienti in quanto sono valori già riferiti al momento della costruzione. (teoricamente questo valore dovrebbe essere riportato all'attualità per poi vedere applicato il coefficiente di vetustà: poiché le due operazioni utilizzano parametri simili ma di segno opposto, le stesse si annullano per cui si prenderà il valore già ottenuto).

La **media** tra i due valori ottenuti è **pari ad euro 1.307,50** valore che si prenderà per base per il successivo calcolo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	923,00	■	1.307,50	= 1.206.822,50
Valore accessori: impianto osmosi inversa per trattamento acque		A corpo		15.690,00
				1.222.512,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
decurtazione per centrale termica non funzionante	5%	-61.125,63

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 1.161.386,88
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.161.386,88

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

LOCALE DEPOSITO E SERVIZI

DI CUI AL CORPO B

locale deposito e servizi a TROIA località Santa Giusta, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

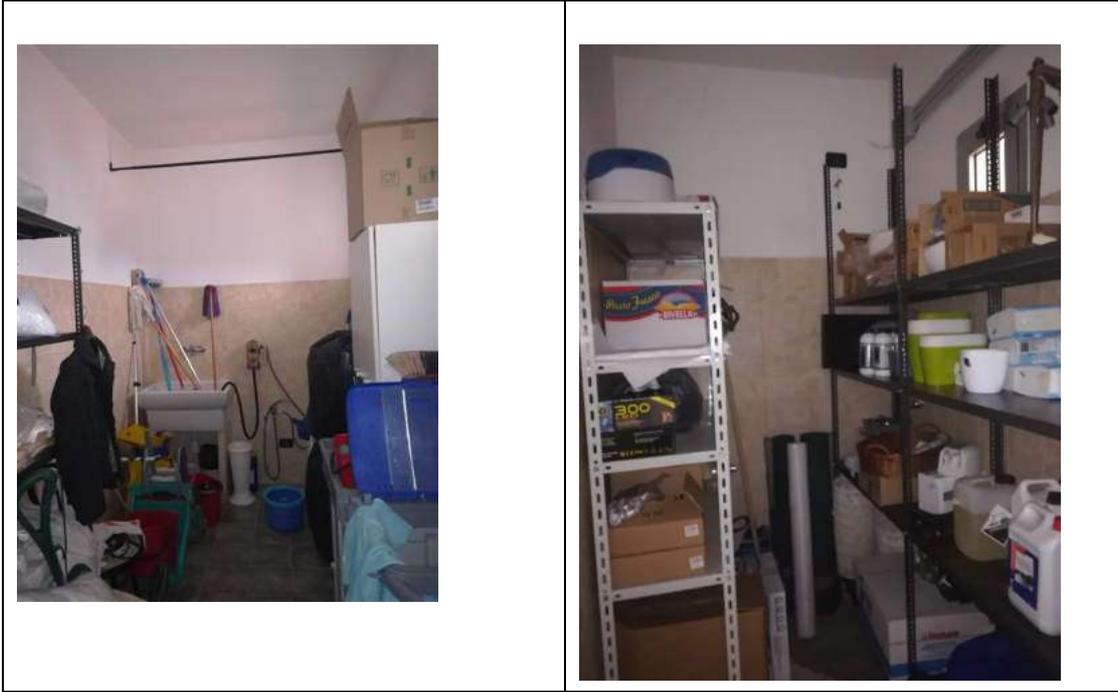
Fabbricato, quasi adiacente il corpo A, adibito a deposito, spogliatoio dipendenti e vano tecnico.

Essendo un vano tecnico non adibito ad abitazione , non necessita di Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

costruzione in muratura di pianta rettangolare con diversi accessi dall'esterno.

In questo corpo sono incluse n. 2 celle frigorifere, a servizio delle cucine di cui una posta sotto tettoia esterna,

Esse sono state valutate a corpo come accessori di questa struttura.

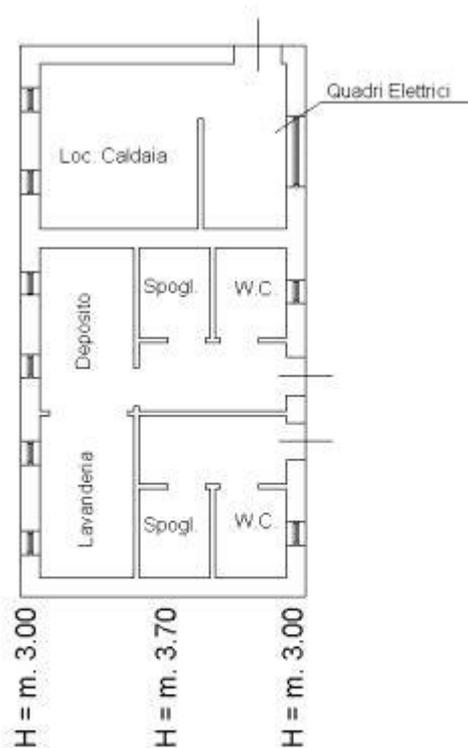
Questo corpo non necessita di Attestato di Prestazione Energetica non essendo destinata a permanenza di persone o abitazione

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie in mq	55,00	■	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00



ACCESSORI:

Celle frigorifere, di circa di **15,00 Mq**,



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Accessori: *stima a corpo con metodo a vista*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Anche in questo caso si valuterà un costo di costruzione decurtato del coefficiente di vetustà.

Trattandosi di struttura molto più semplice il costo di costruzione è stato valutato in euro 800 x metro quadrato

il coefficiente, come nel precedente corpo è pari a 0,81 per cui si applicherà un valore a mq di euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	55,00	x	648,00	=	35.640,00
Valore celle a corpo				=	9.720,00
					45.360,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 45.360,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 45.360,00

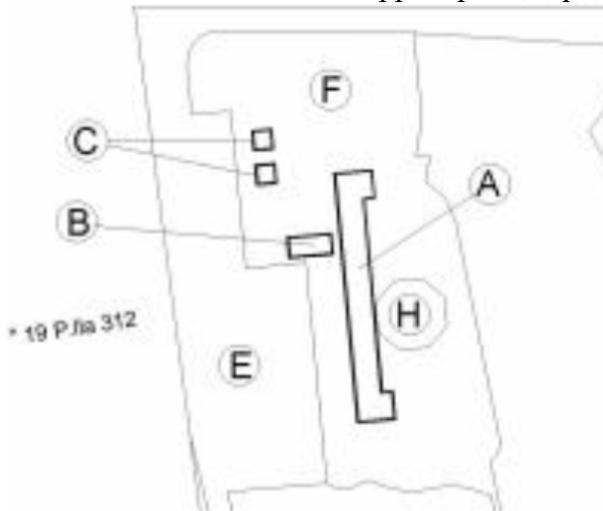
DESCRIZIONE DI
N. 2 CASETTE IN LEGNO PER ABITAZIONE DIPENDENTI
DI CUI AL CORPO C

n. 2 casette in legno per abitazione dipendenti a TROIA località Santa Giusta, della superficie totale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di due casette in legno, utilizzate quale alloggio dipendenti. Poste in vicinanza dal corpo principale sono separate da siepi e arbusti che le isolano e le rendono indipendenti.

Sono all'interno suddivise in due stanze con disimpegno e bagno. Coibentate e dotate di pompe di calore sono utilizzabili in qualsiasi periodo dell'anno.

Le unità immobiliare oggetto di valutazione sono poste al piano terra, hanno un'altezza interna media di 2,60. L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella medi



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le casette prefabbricate interamente in legno sono ben mantenute; Destinate ad abitazione di guardiano e dipendenti,

Sono dotate di riscaldamento con pompe di calore elettriche.

Sono state oggetto di apposita valutazione per l'Attestazione di Prestazione energetica, per le quali è stato necessario redigere due documenti separati.

Anche in questo caso, mancando i libretti di impianto gli APE emessi hanno validità fino al 31.12.2022

CLASSE ENERGETICA:



[934 KWh/m²/anno]

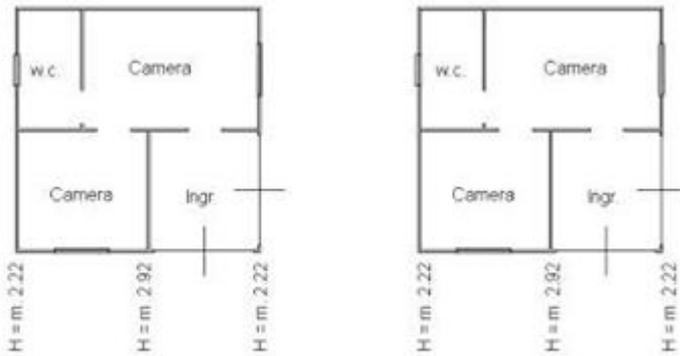
Certificazione APE N. 7105821000120483 / 7105821000120485 registrati in data 24/03/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
1a casetta mq	30,00	■	100 %	=	30,00
2a casetta mq	30,00	■	100 %	=	30,00
Totale:	60,00				60,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo* con costo di costruzione

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di questi piccoli edifici si hanno le fatture di acquisto del materiale del gennaio 2005 pari a 9.000 euro cadauna. a questo occorre aggiungere la messa in opera, (comprese le piattaforme in cemento) e l'impiantistica.

Normalmente in questo tipo di costruzioni fatto 100 il costo finale, il rapporto tra costo del materiale, il costo degli impianti ed il lavoro per la messa in opera è pari a 40+40+20 per cui considerando il costo di 9.000 della solo struttura il valore finale sarà stato (nel 2005) di circa 22.500 euro cadauno.

Questo è un valore a nuovo nel 2005 che deve essere riportato al valore attuale e poi rideterminata con un coefficiente di vetustà per l'utilizzo avuto negli anni.

A differenza del Corpo A in questo caso occorre procedere a tale calcolo, in quanto la vita utile di questi edifici normalmente è considerata inferiore a quella degli edifici in muratura per cui il coefficiente di vetustà potrebbe far differenziare il valore finale.

Per cui, utilizzando le tabelle Istat per la rivalutazione dei capitali tramite gli indici FOI (prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) si ha che:

Capitale Iniziale: € 22500,00

Anno Iniziale: 2005

Anno Finale: 2021

Ultimo indice FOI annuale disponibile: 2019

Rivalutazione storica dal 2005 al 2019 (con indici annuali)

Coefficiente di rivalutazione: 1,2041

Capitale rivalutato al 2019: € 27.091,86

Rivalutazione residua relativa all'ultimo periodo 2019-2021(con indice FOI mensile)

Coefficiente di rivalutazione dal gennaio 2020 al febbraio 2021: 1,004

Capitale rivalutato a gennaio 2021: € 27.200,23

Quindi ogni edificio costruito oggi varrebbe 27.200 euro. Ma questo valore occorre riparametrarlo con un opportuno indice di utilizzo: è stato considerato il periodo di 16 anni (su una vita utile di circa 50 anni)

In questo caso utilizzeremo la formula della UEPCEF (Unione Europea dei Periti Contabili Economici e Finanziari) così espressa:

$$d = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

d = aliquota di deprezzamento

A= % età/vita utile dell'immobile

da cui si ottiene che per un utilizzo di 16 anni su 50 anni di vita utile il coefficiente di deprezzamento è pari a 0,089 (8.9%) per cui il valore attuale di ogni casetta è pari a 27.200 -8.9%= 24.597 euro che per due edifici porta ad un totale di euro 49.194,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **49.194,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
manca documentazione tecnica e basso valore di prestazione energetica	10%	-4.919,40

RIEPILOGO VALORI CORPO ((N.2 CASETTE):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 44.274,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 44.274,60

DESCRIZIONE DETTAGLIA
VASCA DI ACCUMULO ACQUA
DI CUI AL CORPO D

Vasca di accumulo acqua a TROIA località Santa Giusta, della superficie commerciale di **1.855,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) Separata dai fabbricati principali permette l'accumulo di acque, estratte da pozzi, per l'utilizzo sia per il parco a corredo della struttura e sia, previo trattamento per l'utilizzo sanitario nella struttura stessa. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vasca di accumulo di forma rettangolare di dimensioni esterne di circa mt 35 [REDACTED] 53. rivestita con telo in pvc ha un volume utile di circa 4.500/5.000 mc

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
mq area della vasca compreso parte sovrastante della sponda	1.855,00	[REDACTED] 100 %	= 1.855,00
Totale:	1.855,00		1.855,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base ad analisi di mercato ed a esperienza personale vasche di accumulo in terreno agricolo come quella in oggetto hanno un costo di costruzione, costituito da scavo, riporto del terreno, rivestimento, recinzione e rifiniture accessorie pari a circa 4 euro al metro cubo.

Stimando il volume della vasca in circa 5.000 mc il valore di costruzione ad oggi della stessa è pari a circa 20.000.

Lo stato della vasca era buono ed il telo (maggior elemento di usura) denotava una usura normale per un telo posto circa 15 anni fa.

Dovendo prevedere comunque una sua sostituzione nell'arco dei 30 anni, considerando che il suo costo incide per circa il 40% sul valore totale si può calcolare un deprezzamento pari:

$$D = \frac{\text{Costo telo} \times \text{anni utilizzo}}{\text{Vita utile}}$$

Costo telo = 20.000 ■ 40% = 8000

Anni utilizzo 15

Vita utile = 30

Deprezzamento

$$\text{Deprezzamento} = \frac{8000 \times 15}{30} = 4.000$$

Che sottratto al costo della vasca porta ad un valore finale di 16.000 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

BENI IN TROIA LOCALITÀ SANTA GIUSTA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO E

Parcheggio per auto degli ospiti, della superficie commerciale di **6.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████)

Parcheggio auto posto all'esterno nella parte posteriore della struttura.

In asfalto è mantenuto in buone condizioni.

Comprende anche le vie di accesso alla struttura sempre conglomerato bituminoso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

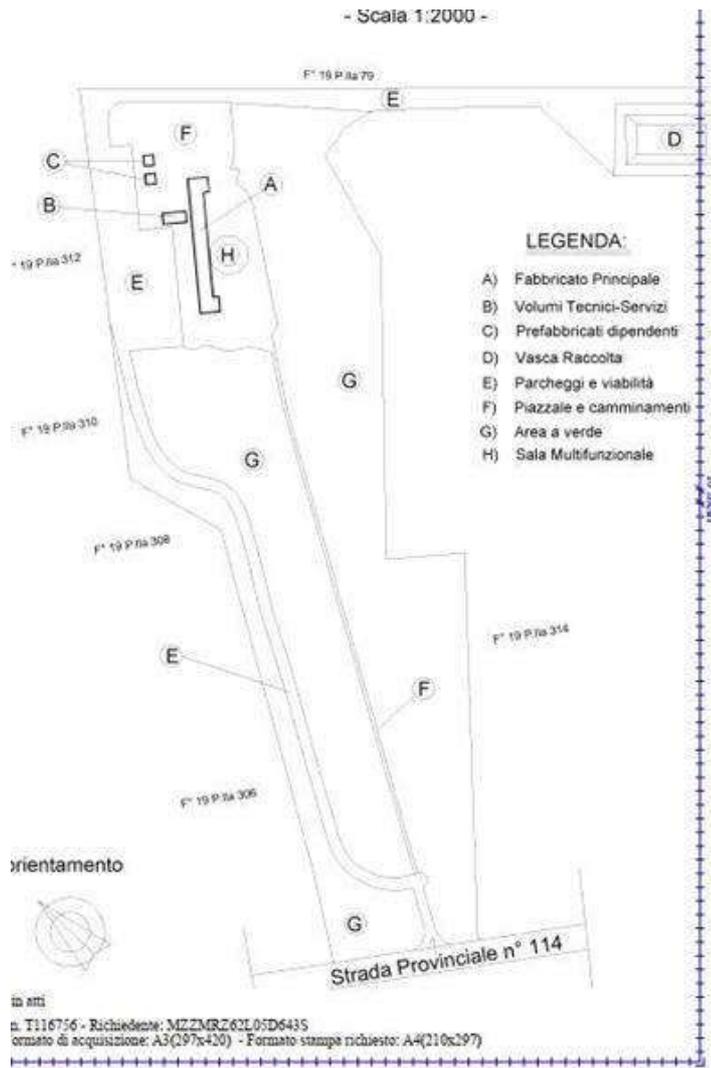
Il parcheggio (CORPO “E” della planimetria) situato nella parte posteriore della tenuta è facilmente accessibile dalla strada di accesso tramite un comodo viale che si sviluppa nel parco della tenuta stessa.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
superficie coperta da asfalto destinata a parcheggi e strade	6.500,00	█ 100 %	= 6.500,00
Totale:	6.500,00		6.500,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima al costo valutata per metro quadro. stante il buono stato di conservazione non verrà deprezzata. con la sommatoria delle voci interessate dal Prezziario per le opere edili Pubblicato da Regione Puglia (ultima edizione 2019) si è arrivati ad un costo per l'opera in oggetto di circa 6 euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.500,00 ■ 6,00 = **39.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 39.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 39.000,00

DESCRIZIONE DEL PIAZZALE ESTERNO ATTREZZATO DI CUI AL PUNTO F

piazzale esterno attrezzato a della superficie commerciale di **1.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Piazzale attrezzato, piastrellato in cotto, circostante la struttura ricettiva e particolarmente esteso nella parte antistante la stessa (est). è Arricchito con alberi mantenuti in aiuole circolari, illuminazione e gazebo amovibili per poter meglio affrontare



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fondo in ceramiche di cotto, attiguo al circostante giardino con cui non ha soluzione di continuità nella parte antistante, mentre in quella adiacente al parcheggio (retro struttura) è separato da una siepe.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
metri quadri calcolati	1.500,00	■	100 %	=	1.500,00
Totale:	1.500,00				1.500,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica al costo di costruzione: Da ricerche fatte presso fornitori di materiale e posa in opera di giardini e terrazzi, si è potuto valutare che il costo di tale struttura è pari a circa 18 euro/mq.

Essendo in ottime condizioni con piante in buono stato vegetativo, non si effettueranno detrazioni per vetustà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.500,00 ■ 18,00 = **27.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.000,00

DESCRIZIONE DEL GIARDINO E DEL PARCO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO G

Giardino e Parco della superficie commerciale di **24.900,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████)

Il parco che circonda l'intera struttura è ben tenuto e con piante ed essenze, ben curate. È abbastanza esteso, fornito di impianto di irrigazione

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, con sistema di irrigazione automatico; la valutazione considera il solo valore aggiunto relativo a piante, viali illuminazione e impianti e non tiene conto (come per tutti gli altri corpi) del valore del terreno nudo che si valuterà a parte



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nella valutazione della superficie si sono considerate due zone, quella principale, adiacente ai fabbricati, curata nel dettaglio e con maggior presenza di impianti e sovrastrutture, ed una più periferica, che circonda le vie di accesso, e curata meno nei dettagli. Per quest'area si è considerato un valore pari al 40% della precedente

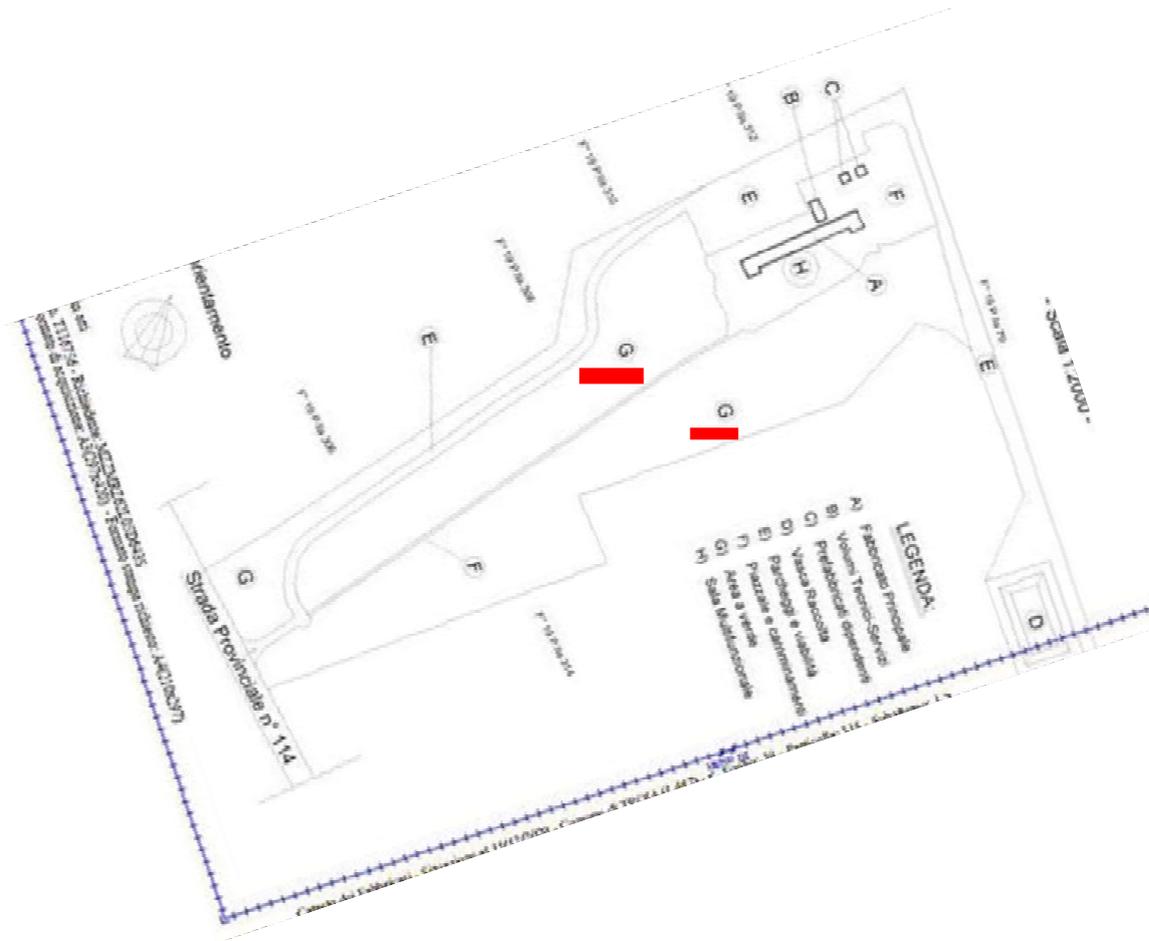
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
parco attrezzato e mantenuto a giardino	22.500,00	■	100 %	=	22.500,00
zona ad est dell'ingresso, terreno nudo	6.000,00	■	40 %	=	2.400,00
Totale:	28.500,00				24.900,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla comparazione con valutazioni di giardini di ville e similari si è potuto arrivare ad un valore oscillante tra i 4 ed i 6 euro/mq.

Si è preso il valore medio pari a 5 euro/mq. la parte antistante lasciata a seminativo è stata già considerata in superficie come equivalente al 40% di quella attrezzata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24.900,00 ■ 5,00 = 124.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 124.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 124.500,00

DESCRIZIONE

SALA POLIFUNZIONALE

DI CUI AL PUNTO H

Sala Polifunzionale della superficie commerciale di **243,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Costruita tra il 2006 ed il 2012, collaudata nel 2013, ma ristrutturata negli impianti nel 2016 è una sala, a forma ottagonale, con struttura in legno ed ampie vetrate, posta adiacente al Corpo A con vista sul piazzale.

Dall'aspetto gradevole e moderno si presta all'utilizzo per pranzi, cerimonie e feste

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 8 metri al colmo.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	ottimo	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	ottimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bella struttura interamente in legno con pareti vetrate esposte sul giardino. Copertura anche in legno con rivestimento in rame di forma ottagonale e tetto a falde sfalsate .

Sia la parte interna che esterna è ben mantenuta e gli infissi (porte scorrevoli a vetrata) sono di buona qualità.

Climatizzazione attuata con impianto a pompe di calore elettriche, anch'esse NON fornite di libretti di impianto.

Durata dell'APE come per i precedenti fino al 31.12.2022

CLASSE ENERGETICA:



[528.90 KWh/m²/anno]

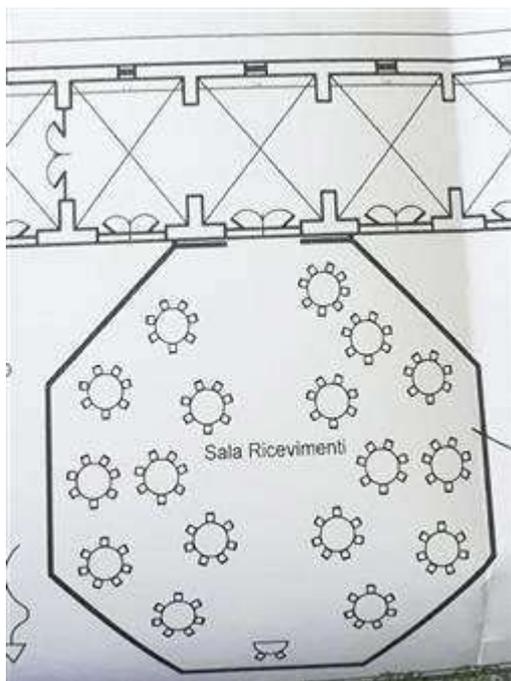
Certificazione APE N. 7105821000120374 registrata in data 23/03/2031

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
superficie della struttura mq	243,00	█	100 %	243,00
Totale:	243,00			243,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica a costo di costruzione.

Come per il corpo A, avendo disponibili le fatture di acquisto si può procedere ad una stima per valore di costruzione opportunamente riparametrato.

analizzando le fatture relative al corpo oggetto di valutazione è emerso che la sommatoria della fatture fornite è pari ad euro 200.353,00 euro .

Tali fatture sono comprensive della posa in opera e installazione delle strutture e degli impianti acquistati salvo per alcune spese accessorie (carri gru, ponteggi, spese permanenza squadre operai, etc.) che possono incidere sul valore finale per circa il 10%.

Il costo totale della struttura è quindi valutabile in euro 220.000,00

Essendosi protratta la costruzione in diversi anni ed essendo il costo indicato comprensivo anche di alcuni costi di ristrutturazione avvenuti nel 2016, si può considerare tale valore come ancora attuale, anche in considerazione del fatto che nell'ultimo anno e mezzo, causa l'emergenza sanitaria, è rimasta praticamente inutilizzata.

Non occorre quindi effettuare adeguamenti di tale valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **220.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 220.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 220.000,00**

BENI IN TROIA LOCALITÀ SANTA GIUSTA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO I

terreno a TROIA località Santa Giusta, della superficie commerciale di **5,29** ettari per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi della superficie totale su cui sono posizionati i diversi corpi di cui sopra.

Nel calcolo di un edificio va sempre considerata il valore dell'area su cui giace: in questo caso si è preferito farlo in maniera globale ed in modo che consideri tutti i corpi di questo singolo lotto.

Ovviamente nelle valutazioni precedenti è stato mantenuto fuori il valore del terreno su cui giacciono gli immobili

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 315 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 5,2851

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	Consistenza ettari	indice	commerciale
superficie catastale della particella espressa in ettari	5,2851	100 %	= 5,29
Totale:	5,2851		5,29

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come detto la superficie considerata comprende quella di tutti i corpi precedenti e stante la sua origine agricola, adottando i criteri della stima sintetico-comparativa, è da confrontarsi con il valore dei terreni agricoli circostanti, in quanto tutte le sovrastrutture sono state considerate come a se stanti.

In zona i terreni seminativi e misti arborati, come già indicato precedentemente oscillano tra i 18.000 ed i 23.000 euro. Stante la vocazione, la posizione e la presenza in origine del fabbricato poi ristrutturato, si assumerà il valore maggiore tra questi

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5,29 ■ 23.000,00 = **121.557,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 121.557,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 121.557,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella stima di questo lotto si sono adottati criteri diversi a seconda dei corpi, di volta in volta descritti. Trattandosi di immobili di natura particolare, non reperibili facilmente sul mercato immobiliare e di cui non è possibile effettuare confronti di valore, non è stato possibile procedere con una stima sintetico comparativa, ma si è dovuto procedere per lo più con una Stima con valore di costruzione, di volta in volta riportato all'attualità secondo necessità e secondo periodo di costruzione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Foggia, ufficio tecnico di Troia, agenzie: Troia, ed inoltre: imprese del settore edilizio ed artigiani

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

CORPO	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Agriturismo /Sala ricevimenti	923,00	12,00	1.161.386,88	1.161.386,88
B	locale deposito e servizi	55,00	15,00	45.360,00	45.360,00

C	n. 2 cassette in legno per abitazione dipendenti	60,00	0,00	44.274,60	44.274,60
D	Vasca di accumulo acqua	1.855,00	0,00	16.000,00	16.000,00
E	Parcheggio	6.500,00	0,00	39.000,00	39.000,00
F	piazzale esterno attrezzato	1.500,00	0,00	27.000,00	27.000,00
G	Giardino e Parco	24.900,00	0,00	124.500,00	124.500,00
H	Sala Polifunzionale	243,00	0,00	220.000,00	220.000,00
I	terreno	5,29	0,00	121.557,30	121.557,30
				1.799.078,78 €	1.799.078,78 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
riduzione per difficoltà nella gestione ordinaria di un bene similare e opportunità di mercato basse	-5%	-89.953,94
		89.953,94 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 89.953,94**
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.609.170,90**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 241.375,63**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
 Riduzione per arrotondamento: **€. 795,26**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.367.000**

TRIBUNALE ORDINARIO - FOGGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 219/2017

LOTTO 4 ABITAZIONE UNIFAMILIARE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Corpo A casa signorile a TROIA, della superficie commerciale di **233,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna media di 3 metri.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 363 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, intestato a [REDACTED] di [REDACTED] giusta costituzione del 14/12/2010 prot fg0318354

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nella prima metà del 1900 ristrutturato nel 2010.

Corpo A.1 tettoia, composto da Tettoia esterna con pilastri in mattoni e copertura in coppi, sviluppa una superficie commerciale di **3,91** Mq. quota calcolata di tettoia su superficie della società eseguita

Corpo A.2 Piscina esterna, sviluppa una superficie commerciale di **23,98** Mq.

Corpo A.3 Forno, sviluppa una superficie commerciale di **12,00** Mq.

Corpo B terreno residenziale a TROIA, della superficie commerciale di **3.010,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

trattasi del terreno su cui giace il fabbricato residenziale e gli accessori, con viale di accesso e giardino, attrezzato nella parte posteriore a parcheggio e nella parte anteriore a giardino è in buono stato di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 363 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 0,301

comprendeva il mappale 365 così distinto per tipo mappale del 26/11/2010 prot. FG0288234 (N. 288234.2/2010) del precedente terreno censito al fg 19 mappale 363, ente urbano di are 01.30 così distinto per frazionamento del 26/11/2010 prot. FG0288234 presentato il 25/11/2010 (288234.1/2010) del precedente terreno censito al fg 19 mapp. 31 seminativo di are 84.50, così distinto per variazione d'ufficio del 15/01/1995 in atti dal 31/01/1995 nro/94 del precedente terreno censito al fg 19 mapp. 31 incolto produttivo di are 84.50 così distinto da impianto meccanografico del 22/12/1976.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante

Coerenze: A nord p.lle 364 e 362 stessa proprietà, a Est p.lle 369 e 370 (tratturo regio), a sud p.lla 366 (stessa proprietà, a ovest strada comunale di bonifica n.24

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali
(compreso superficie fabbricati): **3.010,0 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.613,36**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.000,00**
Data della valutazione: **24/03/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] [REDACTED] con contratto di affitto tipo 8+8, stipulato il 08/03/2017, con scadenza il 07/03/2025, registrato il 10/03/2017 a Foggia ai nn. 1263/T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4800 euro/anno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/06/2003 a firma di Notaio di Taranto Rocco ai nn. 6970 di repertorio, iscritta il 02/07/2003 a Lucera ai nn. **6406/682**, a favore di MPS Banca Verde S.p.A. c.f. 00658040480, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], derivante da concessione a [REDACTED] garanzia di [REDACTED] mutuo.
Importo ipoteca: 2.064.000,00.
Importo capitale: 1.032.000,00.
Durata ipoteca: 14 anni.
La formalità è riferita solamente a fg 19 mappali 31,32,57,3,53,54,55 e 217.
- Erogazione a Saldo in data 03/08/2005 ai nn. 6522/771
- ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/06/2003 a firma di Notaio Di Taranto Rocco ai nn. 6970 di repertorio, iscritta il 08/09/2003 a Lucera ai nn. **8529/894**, a favore di MPS Banca Verde S.p.A., contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], derivante da concessione a Garanzia di [REDACTED] mutuo.
Importo ipoteca: 2.064.000,00.
Importo capitale: 1.032.000,00.
Durata ipoteca: 14.

La formalità è riferita solamente a fg. 19 p.lle 31,32,57,3,53,54,55 e 217.
Erogazione a saldo in data 03/08/2005 ai n. 6523/772

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento del 19/04/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Trib di Foggia , trascritto il 16/05/2017 a Lucera ai nn. 3800/3101, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. ___7, contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili
- La formalità è riferita solamente a fg. 19 mapp. 315 sub1 e 363 e terreni di cui al fg. 19 mappali 362,364,365,366,57,609,311,306,308,310,312,313,314 e 315

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di conferimento in società (dal 01/10/2014), con atto stipulato il 01/10/2014 a firma di Notaio Pascucci Fabrizio ai nn. 17343/10311 di repertorio, trascritto il 08/10/2014 a Lucera ai nn. 7548/6218.

Il titolo è riferito solamente a FG19 mappali 362, 364, 366 e 57

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di conferimento in società (dal 19/12/1983 fino al 30/06/2003), con atto stipulato il 19/12/1983 a firma di Notaio Giuliani LPMA ai nn. 15153 di repertorio, trascritto il 21/12/1983 a Lucera ai nn. 9639/398316.
Il titolo è riferito solamente a terreni di cui al fg19 mappali 3,9,31,32,53,54,55,57 e altro
- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2003 fino al 01/10/2014), con atto stipulato il 30/06/2003 a firma di Notaio Di Taranto Rocco ai nn. 6969 di repertorio, trascritto il 02/07/2003 a Lucera ai nn. 6405/5327.
Terreni di cui ai fg 19 mappali 31, 32 57,3,53, 54, 55 e217

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di abilitazioni alla costruzione o ricostruzione
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica in sanatoria per edificio esistente anteriore al 1967

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri concessori e onorari professionisti: €.8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- richiesta autorizzazione in sanatoria: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza documentazione centrali termiche

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

**DESCRIZIONE CASA SIGNORILE
DI CUI AL CORPO A**

casa signorile a TROIA, della superficie commerciale di **233,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, probabilmente ovile o posta di pecore. situato a ridosso ed in parte sopra il Tratturo Regio Foggia-Camporeale, ristrutturato di recente (presumibilmente nel 2010).

Attualmente è edificio residenziale con rifiniture di livello medio alto

Si trova però 'frazionato' nella posizione a cavallo di 3 proprietari ([REDACTED] eseguita, [REDACTED] [REDACTED])

-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 363 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

giusta costituzione del 14/12/2010 prot fg0318354

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2010.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

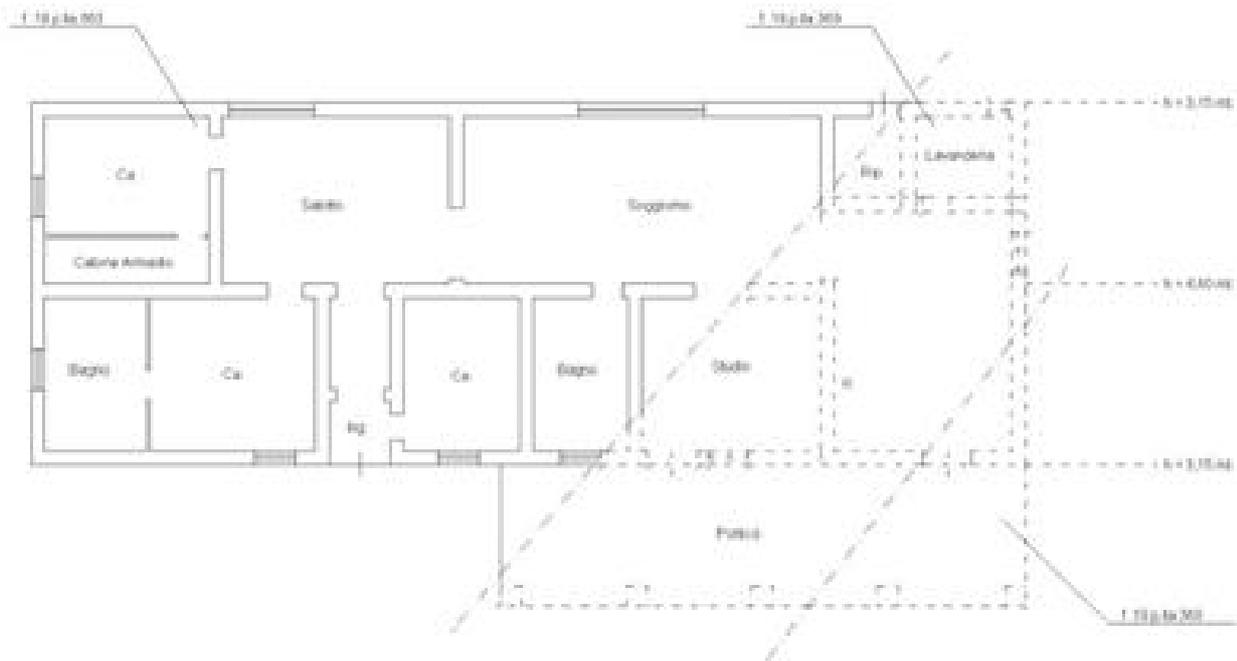
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è costituito catastalmente da 7,5 vani, ed è così distribuito:

Ampio open-space diviso in zona living e salotto, 3 camere da letto, studio 2 bagni + ripostiglio e lavanderia, ampia cucina abitabile

Inoltre una ampia tettoia con forno, una piscina con spogliatoio ed ampio giardino con parcheggio retrostante.



Considerando che la superficie lorda totale del fabbricato è pari a mq 307 e che la parte di fabbricato giacente sul suolo della [redacted] eseguita è di circa 233 mq, si **ricava che la quota posseduta di fabbricato dalla [redacted] è pari al 75,90%**

Per quanto riguarda gli impianti di climatizzazione, essi sono forniti da pompe di calore (sprovviste di documentazione) e n. 2 caminetti a legna, di ausilio per il riscaldamento invernale.

Impianto elettrico nello standard, e infissi esterni che necessitano di manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: A scorrimento realizzato in ferro con apertura elettrica

al di sopra della media



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

scarso



infissi interni: a bussola realizzati in legno massello

al di sopra della media



manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

al di sopra della media



pareti esterne: costruite in malta di cemento , il rivestimento è realizzato in intonaco

scarso



pavimentazione interna: realizzata in cotto

buono



portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello

al di sopra della media



protezioni infissi esterni: scuretti realizzate in legno

scarso



Degli Impianti:

citofonico:

nella media



elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

al di sopra della media



idrico: sottotraccia con alimentazione in pozzo

al di sopra della media



termico: pompe di calore con alimentazione in

elettrica i diffusori sono in termoconvettori

al di sopra della media



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in Pietrame e tufo

nella media



travi: costruite in cemento armato

nella media



CLASSE ENERGETICA:



[133.57 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 7105821000120486 registrata in data 23/03/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie calcolata	307,00	■ 75,9 %	= 233,01
Superficie del fabbricato giacente su proprietà di terzi	86,00	■ 0 %	= 0,00
Totale:	393,00		233,01

ACCESSORI:

A.1 tettoia, composto da Tettoia esterna con pilastri in mattoni e copertura in coppi, sviluppa una superficie commerciale di **3,91** Mq. quota calcolata di tettoia su superficie della società eseguita

A.2 Piscina esterna, sviluppa una superficie commerciale di **23,98** Mq.

A.3 Forno, sviluppa una superficie commerciale di **12,00** Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In questo caso si utilizzerà una stima sintetica comparativa praticata sul valore di edifici di simile disposizione e grado di rifinitura.

Considerando la ristrutturazione che riprende lo stile del vecchio fabbricato rurale, mantenendo lo stesso tipo di struttura (muratura portante con tetto a doppia falda), le rifiniture con infissi in legno, 2 camini interni e servizi adeguati il costo di costruzione, da indagini svolte presso ditte ed imprese del settore edile, è stato valutato in un range oscillante tra i 900 ed i 1000 euro mq. Si è assunto un valore intermedio praticando poi le opportune decurtazioni per lo stato di manutenzione.

Il costo degli accessori è stato calcolato anch'esso con il valore unitario di superficie.

Tali valutazioni NON tengono conto del terreno su cui giacciono i fabbricati che sarà valutato successivamente

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	233,01	█	950,00	=	221.362,35
Valore accessori:	39,88	█	950,00	=	37.887,90
					259.250,25

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
decurtazione per infiltrazioni di umidità nella muratura esterna	-5%	-12.962,51
decurtazione per infissi in legno esterni non ben mantenuti	-5%	-12.962,51
decurtazione per non divisibilità della casa, posizionata su proprietà del terreno diverse e non fruibilità della stessa in maniera indipendente	-40%	-103.700,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 129.625,13
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 129.625,13

**DESCRIZIONE TERRENO RESIDENZIALE
DI CUI AL CORPO B**

terreno residenziale a TROIA, della superficie commerciale di **3.010,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████)

trattasi del terreno su cui giace il fabbricato residenziale e gli accessori, con viale di accesso e giardino, attrezzato nella parte posteriore a parcheggio e nella parte anteriore a giardino è in buono stato di manutenzione.

Il giardino nel suo complesso è diviso in 3 proprietà:

- [REDACTED] eseguita

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- [REDACTED]

A differenza del fabbricato, comune ed indiviso giacente sulle tre proprietà, il giardino pure comune ed indiviso è comunque diviso catastalmente e teoricamente separabile dalle altre proprietà. Nella pratica anche il giardino perde in valore in quanto spezzettato nella titolarità

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie della particella (mq)	3.010,00	■	100 %	=	3.010,00
Totale:	3.010,00				3.010,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di verde attrezzato ad uso privato i valori riscontrati in zona sono pari a circa 4 euro a mq per case simili (ville con giardino), valore che verrà poi decurtato per le differenze riscontrate rispetto ad altri terreni simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.100,00 ■ 4,00 = **12.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
decurtazione per frazionamento irregolare della proprietà	-20	-2.480,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.920,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.920,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Foggia, ufficio del registro di Foggia , conservatoria dei registri immobiliari di Foggia, ufficio tecnico di Troia, agenzie: Troia, ed inoltre: imprese edili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa signorile	233,01	39,88	129.625,13	129.625,13
B	terreno residenziale	3.100,00	0,00	9.920,00	9.920,00
				139.545,13 €	139.545,13 €

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: €. **20.931,77**
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **10.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **108.613,36**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **10.861,34**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**
 Riduzione per arrotondamento: €. **752,02**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **97.000,00**

Prospetto riepilogativo dei Lotti			
	Descrizione		Valore di stima
Lotto 1	terreno agricolo esteso ettari 1,6890 in Agro di Troia, località Santa Giusta		28.000,00
Lotto 2	terreno agricolo esteso ettari 12,7715 in Agro di Troia, località Santa Giusta		223.000,00
Lotto 3	Agriturismo /Sala ricevimenti situato in Troia, località Santa Giusta denominato 'Torre Andriana Relais' Con numerosi fabbricati, giardino e parco esteso su una superficie di ettari 5,29		1.367.000,00
Lotto 4	Abitazione unifamiliare sita in Troia, località Santa Giusta, con piscina e giardino esteso su un'area di 0,3010 ettari.		97.000,00
			1.715.000,00

Foggia 28/03/2021

il tecnico incaricato
dott. agr. Maurizio Mazzeo

