

**TRIBUNALE di FOGGIA**  
**ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DI LUCERA**

---

CAUSA CIVILE n. 219/2012

Attore

Convenuti

---

**Allegato "E" – Relazione di stima Lotto 1**

**G.E. Dott.ssa F. MARI**  
**C.T.U. ing. Michele DEL MASTRO**

---

## Relazione di stima

### Lotto 1

#### 1. ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Unità immobiliari site in abitato di Torremaggiore (FG), specificatamente:

- a. **Deposito 1** posto in piano terra (v. allegato "E/a" ed allegato "E/c") con accesso dalla S.P. n°12 Torremaggiore-Lucera, passando attraverso cancello di ingresso, piazzale recintato e portone in ferro, sviluppante 96 mq di superficie netta coperta e 112 mq di superficie lorda coperta, confinante a ovest con il terreno F.63 p.lle 168-170, a nord con il deposito F.63 p.la 4 sub. 9, a est con il deposito F.63 p.la 4 sub. 10 e a sud con il piazzale F.63 p.lle 169—172, **attualmente censito in catasto** Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) al F. 63 part.la 4 sub.8 (v. allegati "E/b/1-6-7") - Categoria C/2 – classe 2 – consistenza 116 m<sup>2</sup> – rendita €.347,47 - Indirizzo: STRADA PROVINCIALE 12; piano: T; Ditta:
- b. **Deposito 2** posto in piano terra (v. allegato "E/a" ed allegato "E/c") con accesso dalla S.P. n°12 Torremaggiore-Lucera, passando attraverso cancello di ingresso, piazzale recintato e portone in ferro, sviluppante 100 mq di superficie netta coperta e 115 mq di superficie lorda coperta, confinante a ovest con il deposito F.63 p.la 4 sub. 8, a nord con il deposito F.63 p.la 4 sub. 11, a est con il deposito F.63 p.la 4 sub. 14 e a sud con il piazzale F.63 p.lle 169—172, **attualmente censito in catasto** Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) al F. 63 part.la 4 sub.10



(v. allegati "E/b/2-6-8") - Categoria C/2 – classe 2 – consistenza 100 m<sup>2</sup>  
– rendita €.299,55 - Indirizzo: STRADA PROVINCIALE 12; piano: T;  
Ditta:

c. **Deposito 3** posto in piano terra (v. allegato "E/a" ed allegato "E/c") con accesso dalla S.P. n°12 Torremaggiore-Lucera, passando attraverso cancello di ingresso, piazzale recintato e portone in ferro, sviluppante 236 mq di superficie netta coperta e 246 mq di superficie lorda coperta, confinante a ovest con il deposito F.63 p.lla 4 sub. 10, a nord con il deposito F.63 p.lla 4 sub. 15, a est e a sud con il piazzale F.63 p.lle 169—172, **attualmente censito in catasto** Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) al F. 63 part.lla 4 sub.14 (v. allegati "E/b/3-6") - Categoria C/2 – classe 4 – consistenza 220 m<sup>2</sup> – rendita €.886,24 - Indirizzo: STRADA PROVINCIALE 12; piano: T; Ditta:

d. **Terreno/Piazzale** (v. allegato "E/a" ed allegato "E/c/1") con accesso diretto dalla S.P. n°12 Torremaggiore-Lucera, passando attraverso cancello di ingresso, **attualmente censito in catasto** Terreni del Comune di Torremaggiore (FG) al:

- F. 63 part.lla 169 (v. allegati "E/b/4-6") – Qualità-Classe: SEMINATIVO 3 – Superficie are 36 ca 82 – Reddito Dominicale €.15,21 - Reddito Agrario €.9,51 ; Ditta:
- F. 63 part.lla 172 (v. allegati "E/b/5-6") – Qualità-Classe: SEMINATIVO 2 – Superficie are 15 ca 14 – Reddito Dominicale



**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail (certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

€.8,60 - Reddito Agrario €.4,69 ; Ditta:

**Si specifica che tutti gli immobili di cui sopra sono di proprietà per 1/2 della**  
**debitrice esecutata, anche se catastalmente risulta**  
**essere proprietaria unica la**

-----  
*Tribunale di Foggia - Articolazione Territoriale di Lucera*  
*C.C. n.219/2012*  
-----



## 2. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Al fine di una completa descrizione dei luoghi e per una migliore comprensione, si rimanda agli elaborati grafici (v. allegato "E/c") e fotografici (v. allegato "E/a").

### Depositi :

I primi due depositi, identificati catastalmente al F.63 p.lla 4 subb.8 e 10, fanno parte di un capannone in muratura di maggiori dimensioni. Essi possiedono due accessi distinti costituiti da portoni in ferro delle dimensioni pari a circa 4,00x3,00 mt. Entrambi i depositi, rifiniti internamente, versano in discrete condizioni di manutenzione; essi sono pavimentati con battuto di cemento; in tali ambienti c'è l'impianto elettrico ridotto nelle sue funzioni essenziali. L'altezza netta interna è pari a circa 3,50 m. I due depositi hanno una superficie lorda totale pari a circa 227 mq., mentre possiedono una superficie netta pari a circa 196 mq

Il terzo deposito, identificato catastalmente al F.63 p.lla 4 sub.14, fa parte di un capannone in acciaio di maggiori dimensioni, con copertura a falde e in lamiera grecata. Esso possiede un accesso costituito da portoni in ferro delle dimensioni pari a circa 5,00x4,50 mt. Le pareti esterne non risultano essere intonacate; la pavimentazione è in battuto di cemento; in tale ambiente c'è l'impianto elettrico ridotto nelle sue funzioni essenziali. L'altezza massima interna è pari a circa 6,10 m; Il tutto per una superficie lorda totale pari a circa 246 mq, e una superficie netta pari a circa 236 mq.

### Area di pertinenza dei depositi

L'area di pertinenza dei depositi, identificata catastalmente al F.63 p.lle 169-172, si



**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail (certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

estende per una superficie di circa 5.100 mq; tale area risulta essere delimitata con recinzione realizzata con basamento in calcestruzzo armato dell'altezza di circa 60 cm. su cui è presente una ringhiera metallica avente un'altezza di circa 140 cm, per un'altezza complessiva pari a circa 2,00 mt.

Inoltre per l'accesso all'area in questione, direttamente dalla S.P. 12 tramite invito, è presente un cancello di ingresso della larghezza di circa 7 mt.

L'area in questione attualmente è destinata a deposito di materiale edile ed impiantistico.

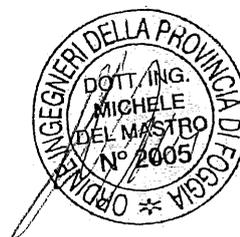
Sull'area in questione è altresì presente:

- un locale adiacente al terzo deposito, avente una superficie netta pari a 18 mq e una superficie lorda di circa 20 mq, altezza interna pari a 2,80 mt., non risultante nelle planimetrie catastali;
- un alloggio custode/guardiana, avente una superficie netta pari a 38 mq e una superficie lorda di circa 45 mq, altezza interna pari a 2,80 mt., non risultante nelle planimetrie catastali.

---

Tribunale di Foggia - Articolazione Territoriale di Lucera  
C.C. n.219/2012

---



### 3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In sede di sopralluogo si appurava che gli immobili erano in possesso

### 4. VALUTAZIONE

La stima del valore delle UU.II. è stata eseguita avendo in conto lo stato degli immobili, così come innanzi descritto.

#### 4.1 Procedimento di stima

Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale, in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico.

Il parametro di base per la valutazione dell'abitazione, dei locali deposito e del terreno/area di pertinenza (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali immobili di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive e rispondenti alle normative vigenti, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

Momento di stima: attualità (dicembre 2013).

Il valore totale sarà approssimato per € 100.



#### 4.2 Fonti di informazione

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quello in esame, svolgeva indagini di mercato presso enti pubblici (Agenzia del Territorio – Ufficio Tecnico Comunale) ed operatori del settore.

#### 4.3 I criteri di stima

##### Adeguamenti e correzioni della stima

- stato d'uso e manutenzione

Al momento del sopralluogo lo stato di manutenzione generale degli immobili può considerarsi discreto.

- lo stato di possesso

- Aggiornamento catastale

Le planimetrie catastali dei primi due depositi, identificati con subb.8 e 10, dovranno essere aggiornate; relativamente al terzo deposito non è presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio e pertanto la relativa planimetria deve essere elaborata; infine sull'area di pertinenza identificata dalla p.lla 169 del F.63, dovranno essere inserite sia la planimetria dell'alloggio custode sia il locale adiacente al terzo deposito. Risulterà necessario provvedere alla regolarizzazione delle difformità catastali.

**Alla luce di quanto sopra, al valore di tutto il compendio costituente il LOTTO**

**1 è opportuno applicare un coefficiente di correzione pari a 0,90.**



#### 4.4 Valore del bene

In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per beni simili a quelli pignorati, considerando inoltre i parametri oggettivi degli stessi beni, lo scrivente ha ritenuto assegnare al singolo bene, i valori unitari che hanno poi determinato il valore totale del lotto.

#### Valutazione depositi

In base ai criteri di stima di cui sopra ed in considerazione degli indici di adeguamento da applicare, si può attribuire alla superficie commerciale dei depositi i valori di mercato indicati nella seguente tabella riepilogativa:

**tabella riepilogativa dei valori unitari di mercato**

Descrizione	Valore unitario di riferimento	Coeff. Di adeguamento
Depositi con H interna pari a circa 3,5 mt.	€/mq 400,00	0,90
Deposito con H max pari a circa 6,1 mt.	€/mq 500,00	0,90
Locale con H max pari a circa 2,80 mt.	€/mq 400,00	0,90

Applicando gli anzidetti valori unitari di mercato ai parametri dimensionali dei depositi (superficie commerciale), si ottiene il relativo valore di mercato che viene meglio evidenziato nella seguente tabella riassuntiva:

**tabella riepilogativa dei valori di mercato**

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore totale
Depositi con H interna pari a circa 3,5 mt.	mq 227,00	€/mq 400,00	€ 90.800,00
Deposito con H max pari a circa 6,1 mt.	mq 246,00	€/mq 500,00	€ 123.000,00
Locale con H max pari a circa 2,80 mt.	mq 20,00	€/mq 400,00	€ 8.000,00
<b>Valore totale di mercato</b>			<b>€ 221.800,00</b>



A tale valore di mercato dovrà essere applicato il coefficiente riduttivo pari a 0,90 per quanto sopra detto. Il congruo valore dei depositi è pertanto il seguente:

$$\text{Valore dei depositi} = \text{Valore di Mercato} \times 0,90 = \\ = \text{€ } 221.800,00 \times 0,90 = \text{€ } 199.620,00$$

### Valutazione dell'area di pertinenza

In base ai criteri di stima di cui sopra, si può attribuire all'area di pertinenza (aree parcheggio/stoccaggio – recinzioni – alloggio custode) i valori di mercato indicati nella seguente tabella riepilogativa:

tabella riepilogativa dei valori unitari di mercato

Descrizione	Valore unitario di riferimento
Area stoccaggio/parcheggio	€/mq 10,00
Recinzione con muretto e ringhiera	€/ml. 70,00
Cancello di ingresso carrabile	€/cad. 3.500,00
Alloggio custode/guardiania	€/mq. 600,00

Applicando gli anzidetti valori unitari di mercato ai parametri dimensionali dell'area di pertinenza, si ottiene il relativo valore di mercato che viene meglio evidenziato nella seguente tabella riassuntiva:

tabella riepilogativa dei valori di mercato

Descrizione	Valori unitari	Valore unitario di mercato	Valore totale
Area stoccaggio/parcheggio	mq 5.100	€/mq 10,00	€ 51.000,00
Recinzione con muretto e ringhiera	mq 270	€/ml. 70,00	€ 18.900,00
Cancello di ingresso carrabile	cad. 1	€/cad. 3.500,00	€ 3.500,00
Alloggio custode/guardiania	mq. 45	€/mq. 600,00	€ 27.000,00
<b>Valore totale di mercato</b>			<b>€ 100.400,00</b>

Il congruo valore dell'area di pertinenza dei depositi è pertanto il seguente:

$$\text{Valore dell'area di pertinenza dei depositi} =$$

**€ 100.400,00**



Ing. Michele DEL MASTRO  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail (certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

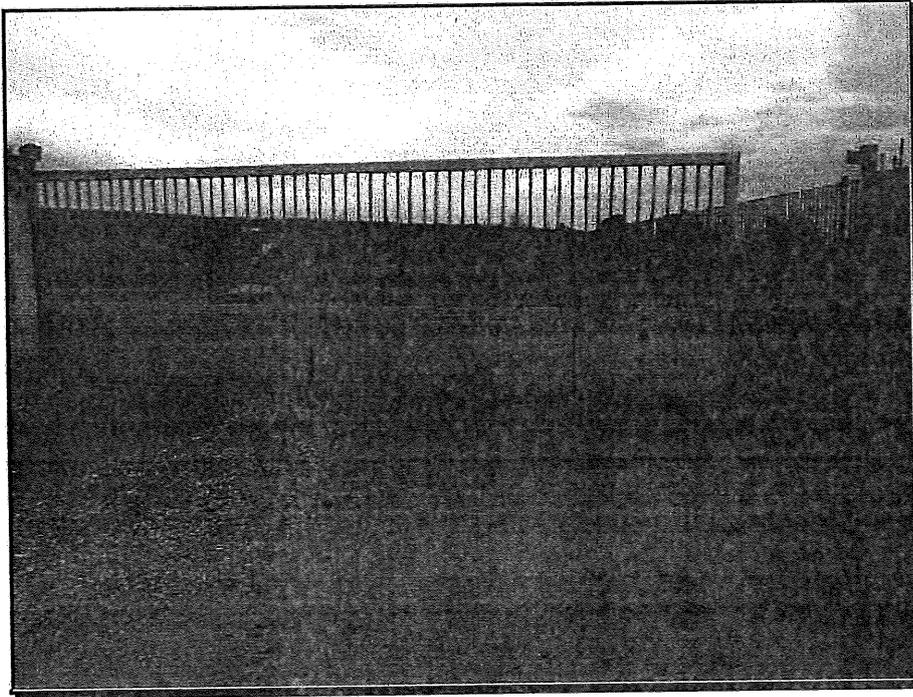
Il Prezzo a base d'asta del **LOTTO 1** è quindi pari a:  
Valore dei depositi + Valore dell'area di pertinenza =  
€ 199.620,00 + € 100.400,00 = € 300.000,00

**Prezzo a base d'asta € 300.000,00**  
**(diconsi Euro trecentomila/00)**

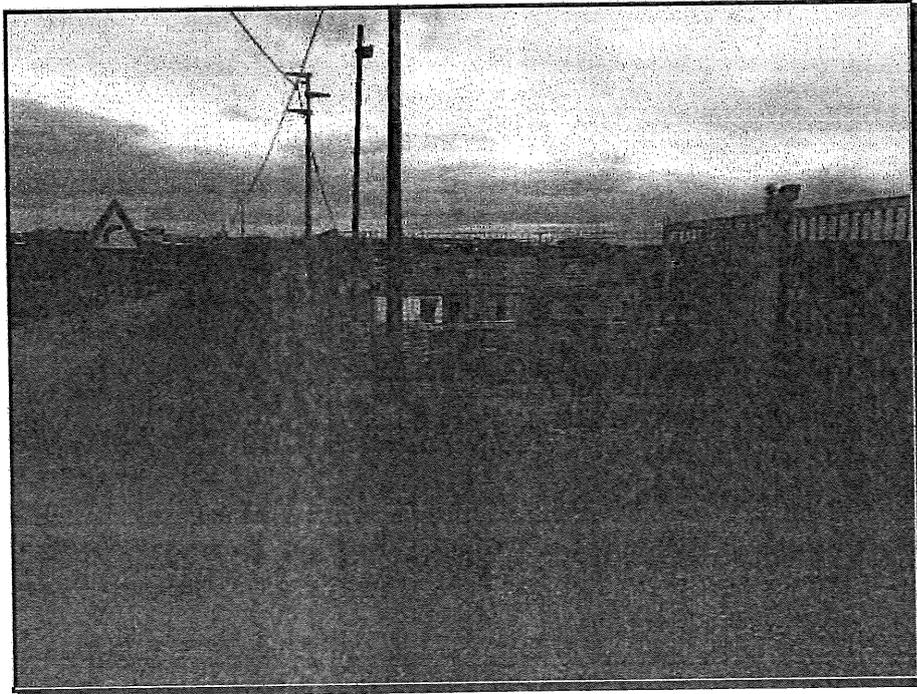


Studio di Consulenza e Progettazione  
Ing. Michele DEL MASTRO  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

FOTOGRAFIE LOTTO 1

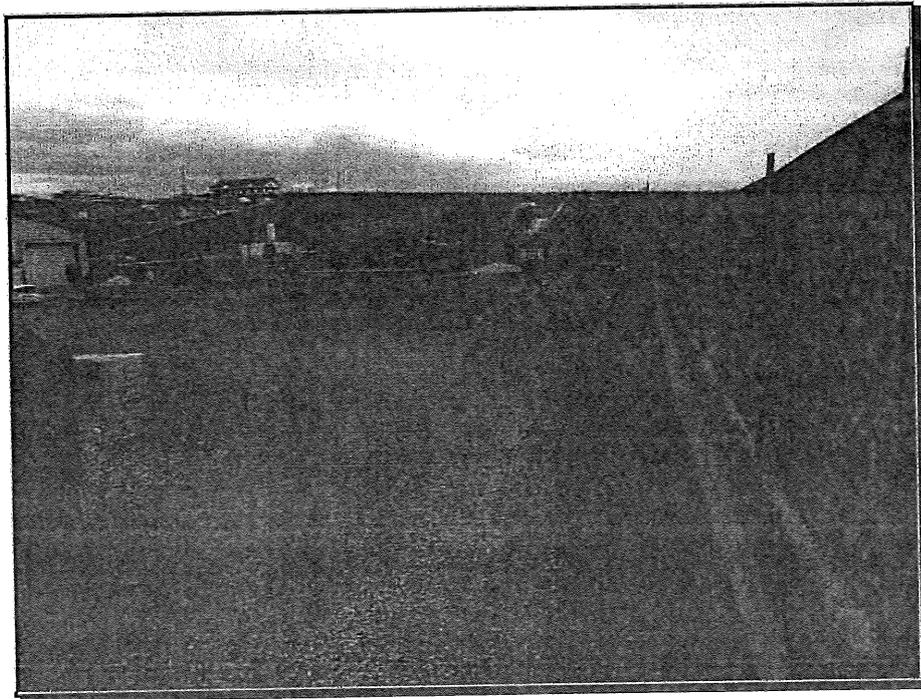
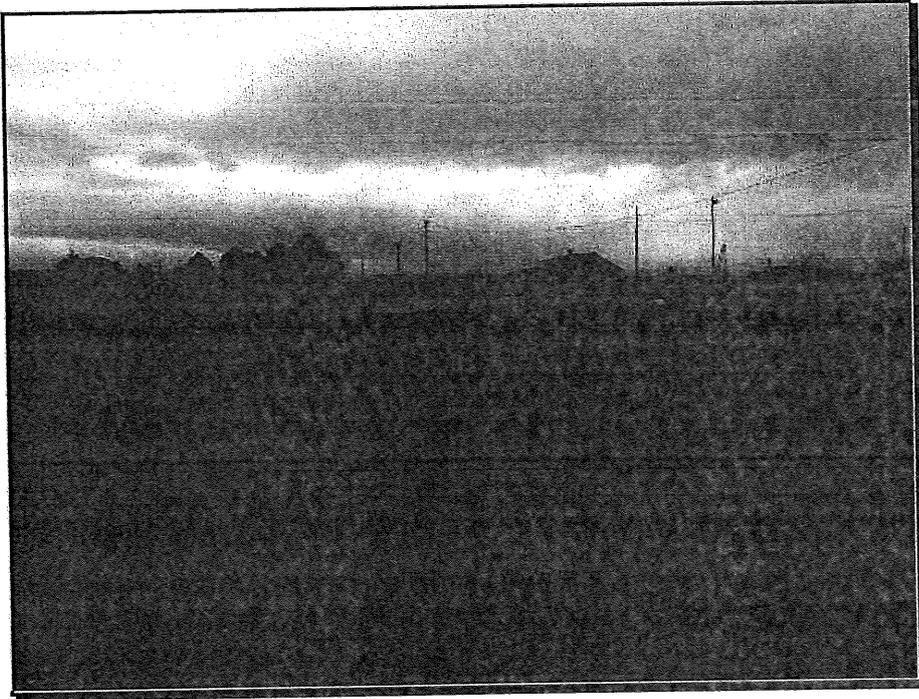


*Foto 1-2 – VISTA INGRESSO  
(dalla S.P.12)*



Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

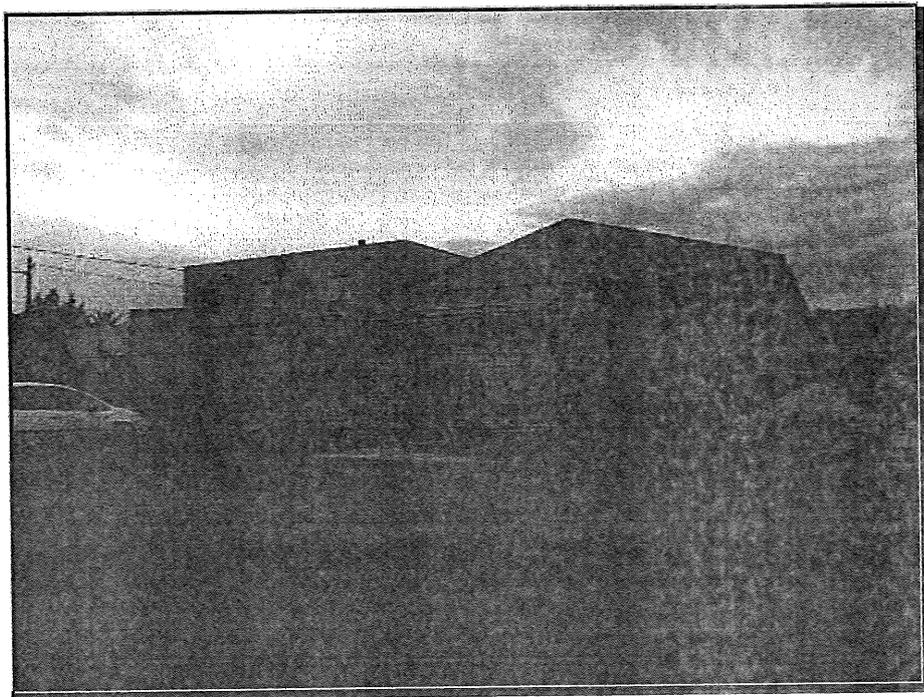
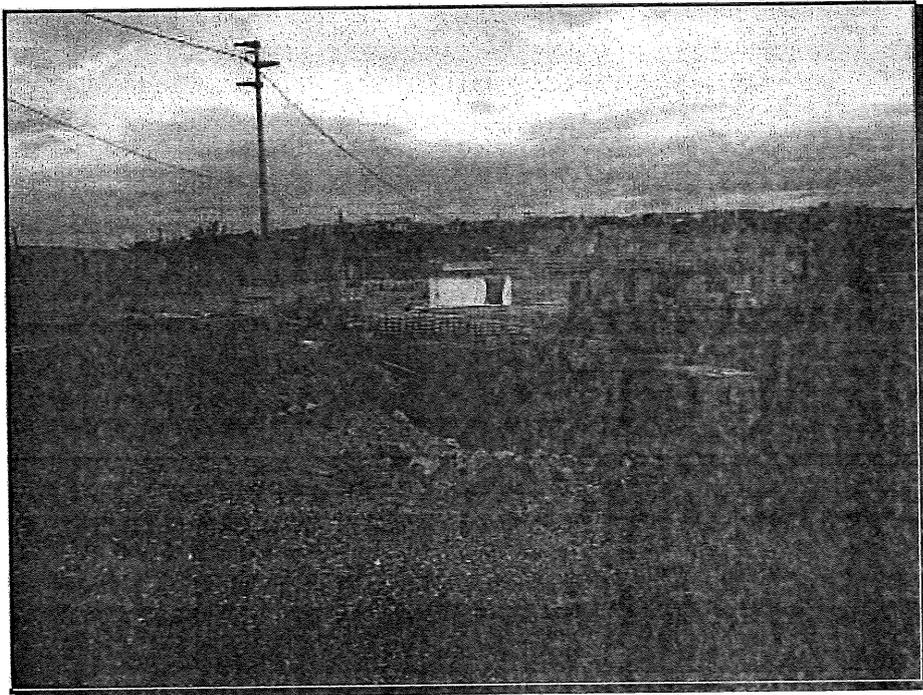
FOTOGRAFIE LOTTO 1



*Foto 3-4 – AREA DI PERTINENZA  
DEI DEPOSITI (identificata  
Catastralmente al F.63 p.lle 169-172)*

Studio di Consulenza e Progettazione  
Ing. Michele DEL MASTRO  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

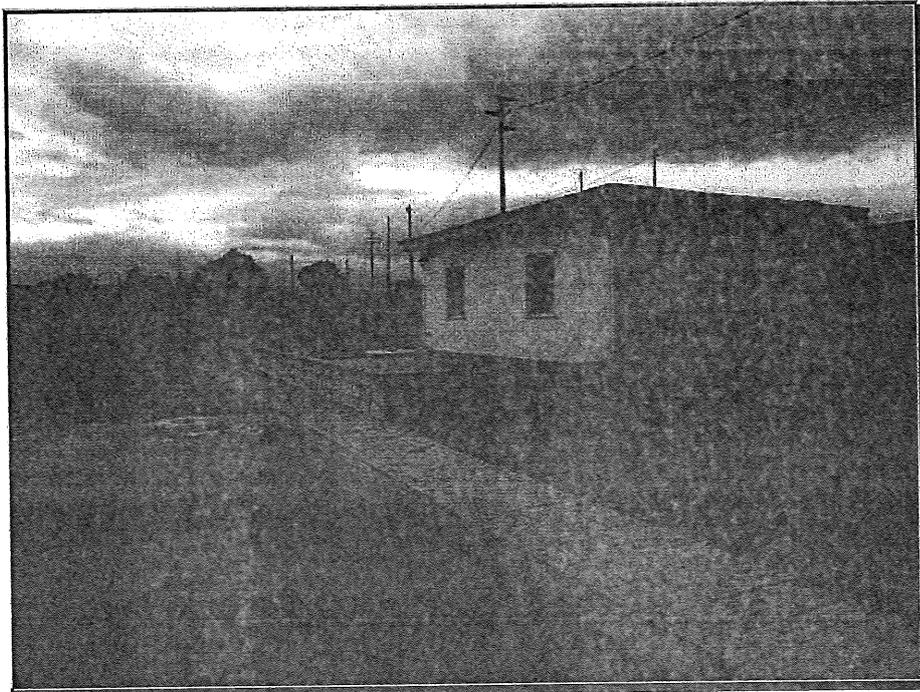
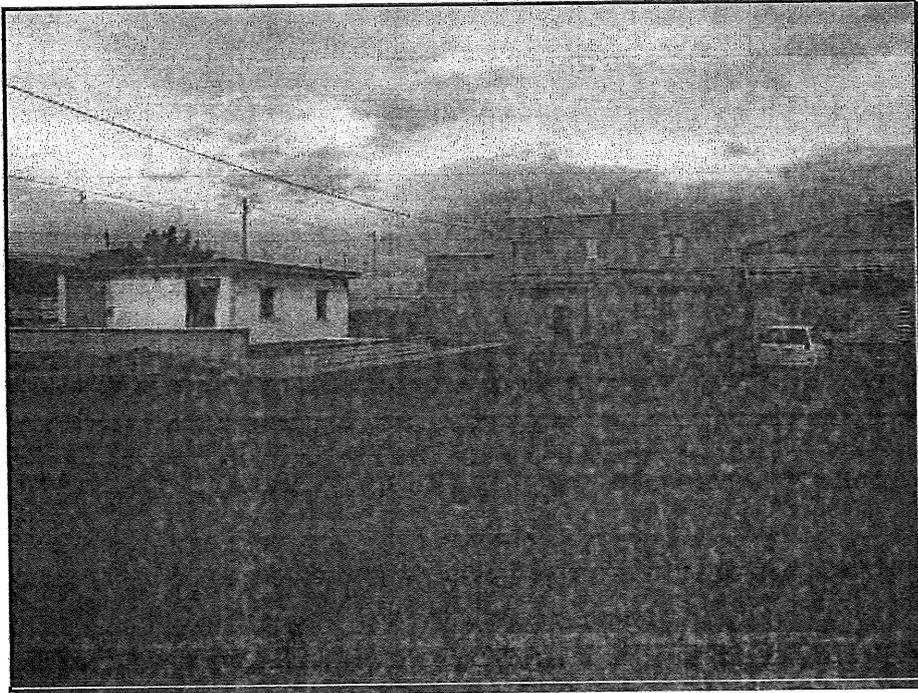
FOTOGRAFIE LOTTO 1



**Foto 5-6 – VISTA AREA DI  
PERTINENZA E INGRESSO DEI  
DEPOSITI**

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

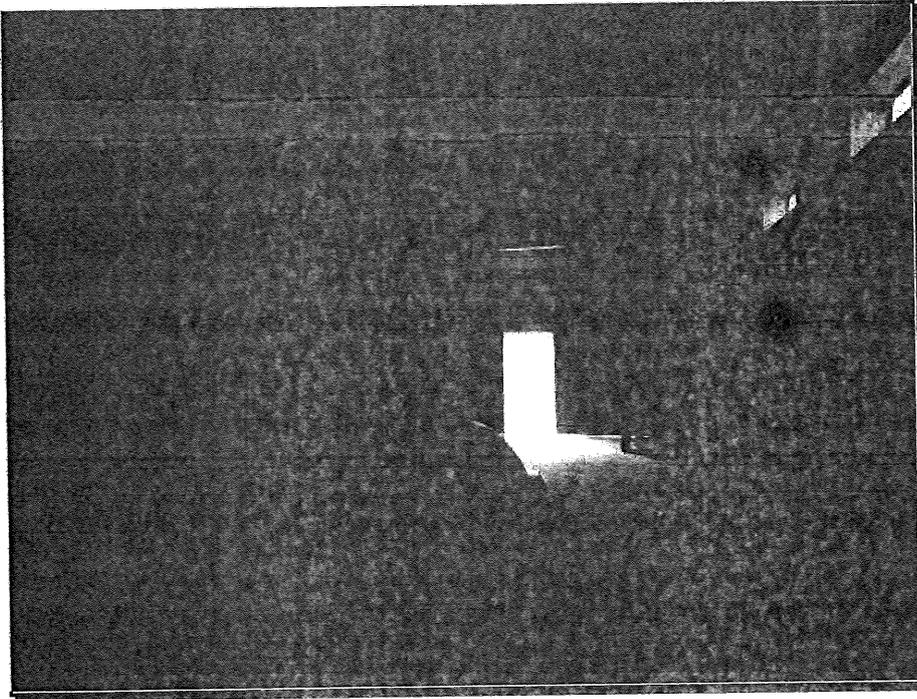
FOTOGRAFIE LOTTO 1



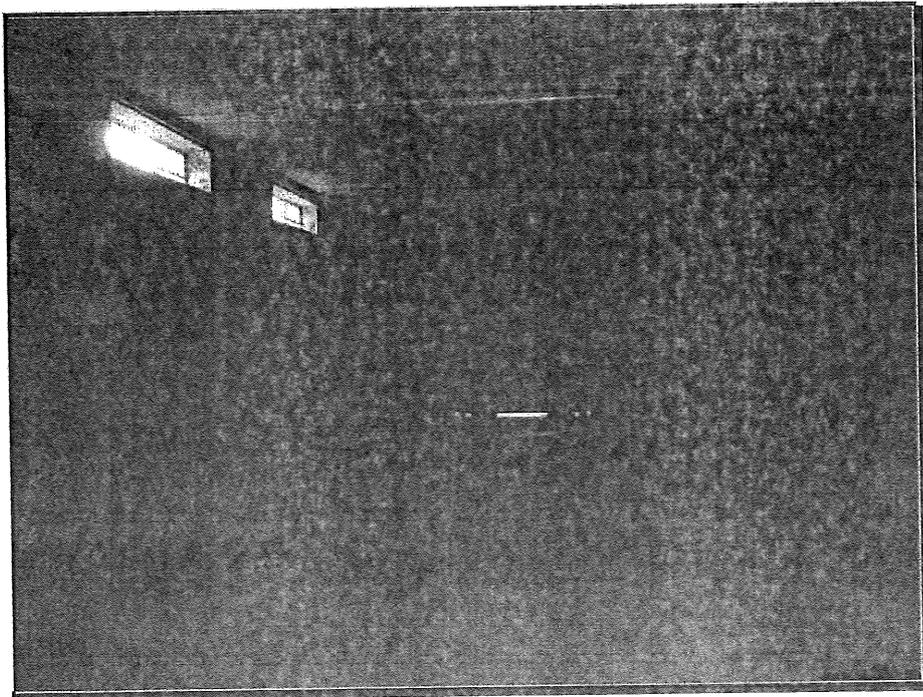
**Foto 7-8 – VISTA INGRESSO DEI  
DEPOSITI E ALLOGGIO  
CUSTODE**

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

**FOTOGRAFIE LOTTO 1**

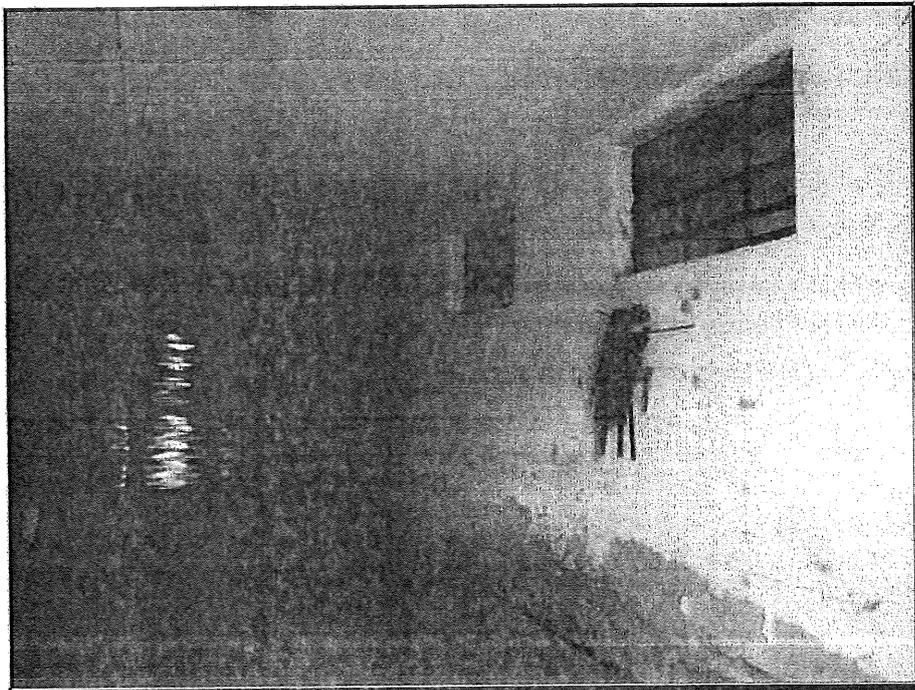


**Foto 9-10 – VISTA INTERNA  
DEPOSITO (identificato catastalmente  
al F.63 p.lla 4 sub.8)**

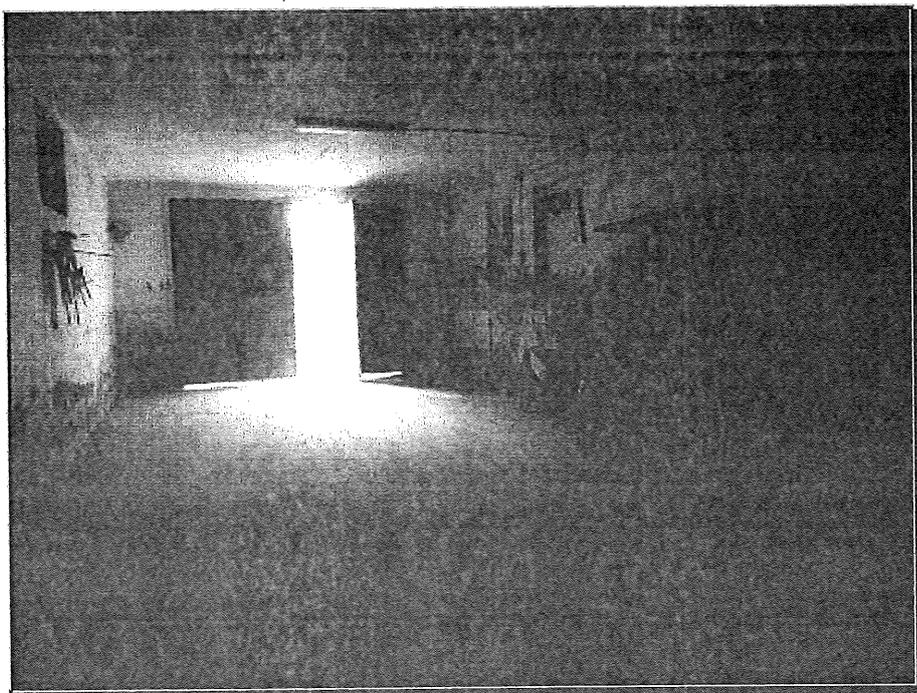


Studio di Consulenza e Progettazione  
Ing. Michele DEL MASTRO  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

FOTOGRAFIE LOTTO 1

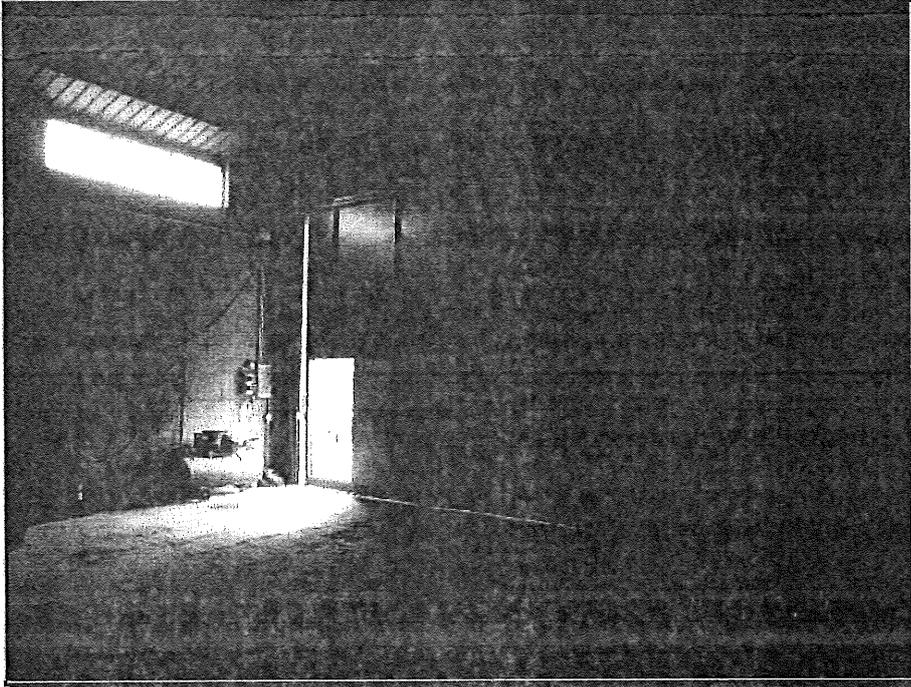


*Foto 11-12 – VISTA INTERNA  
DEPOSITO (identificato catastalmente  
al F.63 p.lla 4 sub.10)*

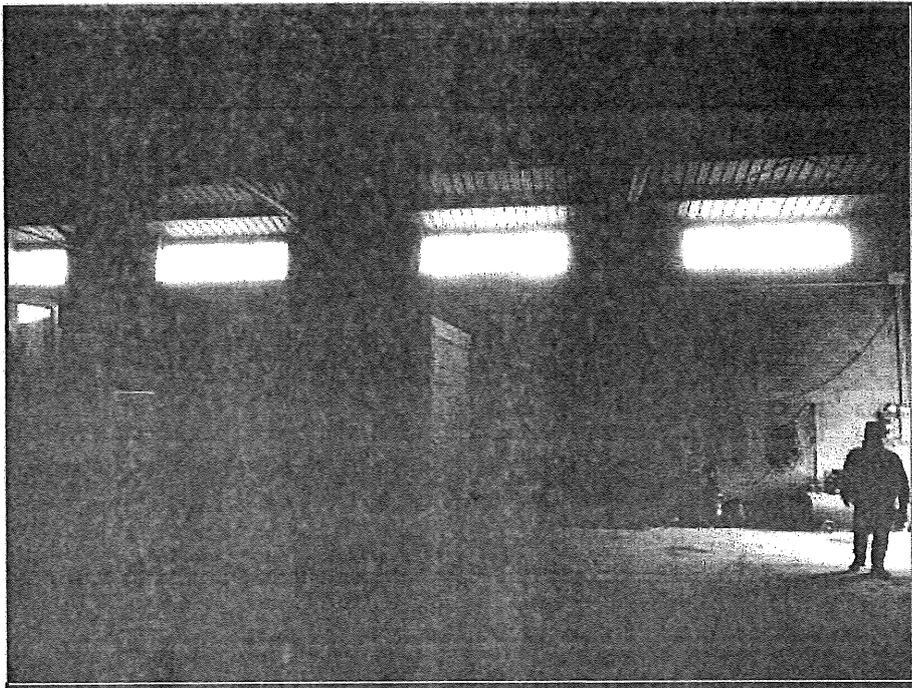


Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

FOTOGRAFIE LOTTO 1



*Foto 13-14 – VISTA INTERNA  
DEPOSITO (identificato catastalmente  
al F.63 p.lla 4 sub.14)*



6

Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. ING. FRANCO DE SANTIS

Vis. tel. (0.90 euro)

25-Mag-2014 17:46  
Pct. n. T10575/2014

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: TORREMGGIORE  
Foglio: 63

I Particella: 170



N=2900

E=13500

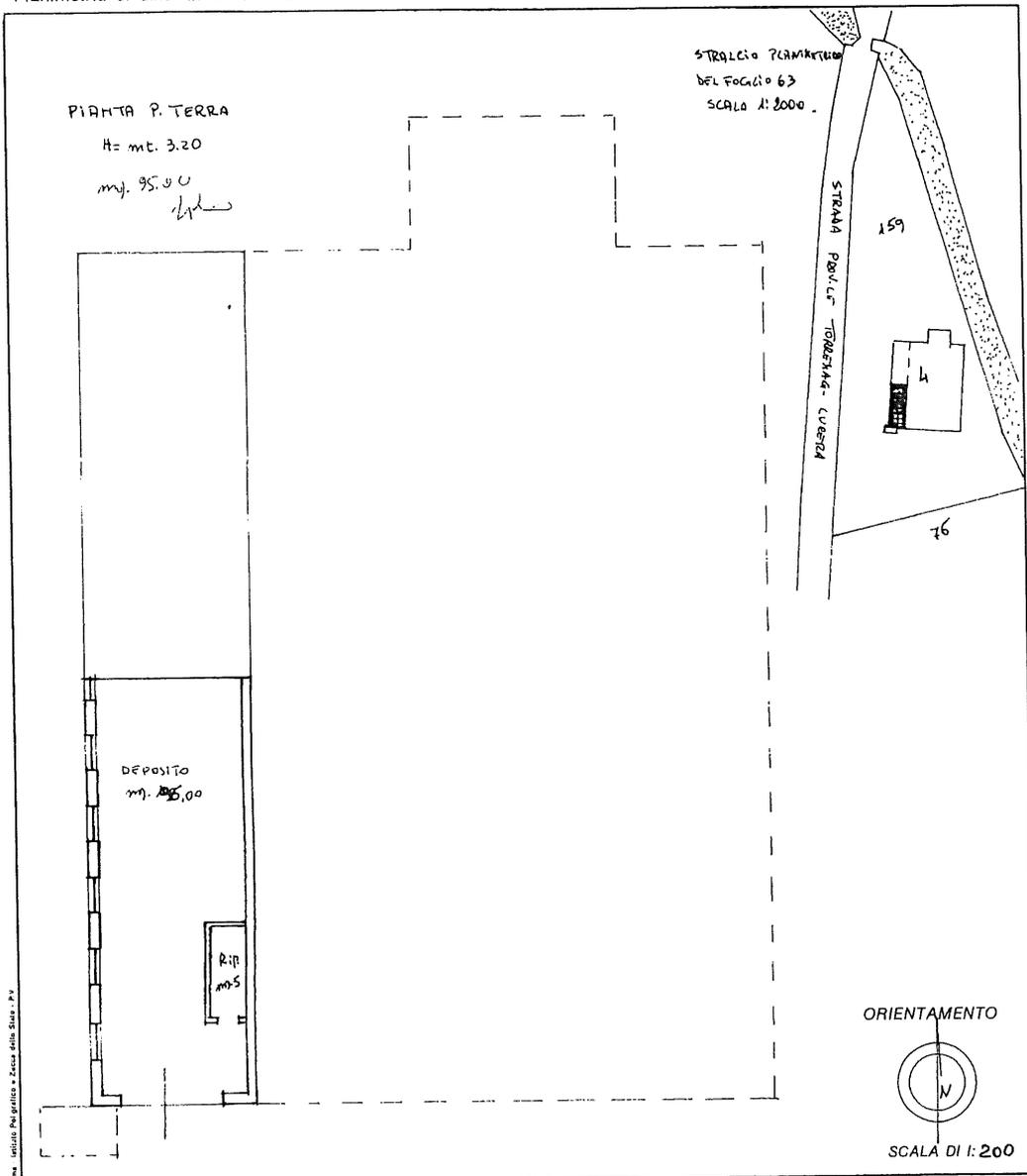
MODULARIO  
F. fig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)  
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TORRE MAGGIORE via STRADA PARALLELA TORRE MAGGIORE - LUERA civ. ....



Borsa Indotto Poligrafico - Zona della Stata - PV

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 F. 63  
 n. 4 sub. 8

Compilata dal .....  
 Iscritto all'albo de. .....  
 della provincia di FG n. .....  
 data 17-12-1998 Firma .....

RISERVATO ALL'UFFICIO  
.....

Comune di TORRE MAGGIORE (L.273) - Foglio: 63 - Particella: 4 - Subalterno: 8 >

10 metri

MODULARIO  
F. rig. rend. 487

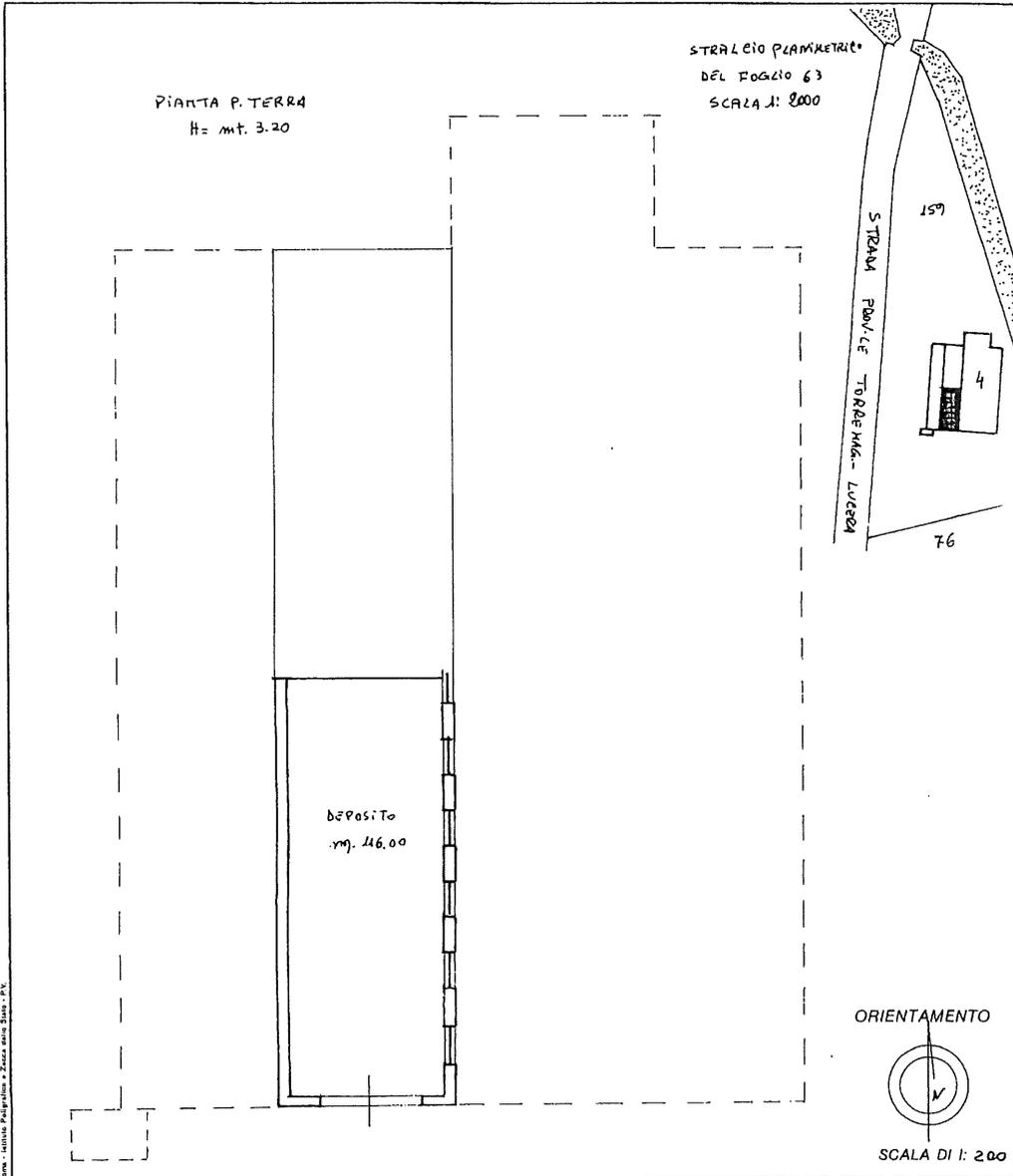


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (ROL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TORREMAGGIORE via STRADA PROV. TORREMAGGIORE - LUCERA civ. ....



10 metri

Data presentazione: 19/12/1998 - Data: 09/02/2014 - n. T7891 - Richiedente: I  
Comune di TORREMAGGIORE (L.273) - Foglio: 63 - Particella: 4 - Subalterno: 10 -  
CATASTO EDILIZIO URBANO - Situazione al 09/02/2014 - Comune di TORREMAGGIORE (L.273) - Foglio: 63 - Particella: 4 - Subalterno: 10 -  
CATASTO EDILIZIO URBANO - Situazione al 09/02/2014 - n. T7891 - Richiedente: I  
Totale sheet: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
Ultima planimetria in atti

Dato: Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.N.

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 F. 63  
 n. 4 sub. 10

Compilata dal ...  
 Iscritto all'albo del ...  
 della provincia di ...  
 data 11-12-1998 Firma J.P. ...

RISERVATO ALL'UFFICIO

**TRIBUNALE di FOGGIA**  
**ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DI LUCERA**

---

CAUSA CIVILE n. 219/2012

Attore

Convenuti

---

**Allegato "F" – Relazione di stima Lotto 2**

**G.E. Dott.ssa F. MARI**

**C.T.U. ing. Michele DEL MASTRO**

---

## Relazione di stima

### Lotto 2

#### 1. ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Unità immobiliari site in abitato di Torremaggiore (FG), specificatamente:

- a. **Deposito 1** posto in piano seminterrato (v. allegato "F/a" ed allegato "F/c/1-2") con accesso dalla S.P. n°12 Torremaggiore-Lucera, passando attraverso area non recintata e portone in ferro, sviluppano 236 mq di superficie netta coperta e 246 mq di superficie lorda coperta, confinante a ovest con il deposito F.63 p.Illa 4 sub. 11, a nord con il piazzale F.63 p.Illa 170 e con il **Deposito 4** ad esso contiguo e posto in piano terra (sviluppano 35 mq di superficie netta coperta e 39 mq di superficie lorda coperta); a sud con il deposito F.63 p.Illa 4 sub. 14, **attualmente censiti in catasto** Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) al F. 63 part.Illa 4 sub.15 (v. allegati "F/b/3-7") - Categoria C/2 – classe 4 – consistenza 263 m<sup>2</sup> – rendita €.1.059,46 - Indirizzo: STRADA PROVINCIALE 12; piano: T;
- b. **Deposito 2** posto in piano seminterrato (v. allegato "F/a" ed allegato "F/c/1-2") con accesso dalla S.P. n°12 Torremaggiore-Lucera, passando attraverso area non recintata e portone in ferro, sviluppano 96 mq di superficie netta coperta e 112 mq di superficie lorda coperta, confinante a ovest con il deposito (reso comunicante) F.63 p.Illa 4 sub. 9; a nord con il fondo F.63 p.Illa 170 , a est con il deposito F.63 p.Illa 4 sub. 15 e a sud



con il deposito F.63 p.IIa 4 sub. 10, **attualmente censito in catasto** Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) al F. 63 part.IIa 4 sub.11 (v. allegati "F/b/2-7-9") - Categoria C/2 – classe 2 – consistenza 100 m<sup>2</sup> – rendita €.299,55 - Indirizzo: STRADA PROVINCIALE 12; piano: T;

c. **Deposito 3** posto in piano seminterrato (v. allegato "F/a" ed allegato "F/c/1-2") con accesso dalla S.P. n°12 Torremaggiore-Lucera, passando attraverso il Deposito 2, sviluppante 96 mq di superficie netta coperta e 112 mq di superficie lorda coperta, confinante a nord e a ovest con il piazzale F.63 p.IIa 170, a est con il deposito F.63 p.IIa 4 sub. 11 (con il quale è intercomunicante) e a sud con il deposito F.63 p.IIa 4 sub. 8, **attualmente censito in catasto** Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) al F. 63 part.IIa 4 sub.9 (v. allegati "F/b/1-7-8") - Categoria C/2 – classe 2 – consistenza 116 m<sup>2</sup> – rendita €.347,47 - Indirizzo: STRADA PROVINCIALE 12; piano: T;

d. **Deposito 4** posto in piano rialzato (v. allegato "F/a" ed allegato "F/c/1-3") con accesso dalla S.P. n°12 Torremaggiore-Lucera, passando attraverso area non recintata, scale e portone in ferro, sviluppante 157 mq di superficie netta coperta e 175 mq di superficie lorda coperta, confinante a nord con il con il piazzale F.63 p.IIa 170, a ovest con il deposito F.63 p.IIa 4 sub. 6 (con il quale è intercomunicante), a sud con l'abitazione F.63 p.IIa 4 sub. 5; a est con il capannone in acciaio, **attualmente censito in catasto** Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) al F. 63 part.IIa 4 sub.7 (v. allegati "F/b/4-7-11") - Categoria C/2 – classe 1 –



consistenza 164 m<sup>2</sup> – rendita €.415,02 - Indirizzo: STRADA PROVINCIALE 12; piano: 1;

- e. **Deposito 5** posto in piano rialzato (v. allegato "F/a" ed allegato "F/c/1-3") con accesso dalla S.P. n°12 Torremaggiore-Lucera, passando attraverso area non recintata, scale e portone in ferro, sviluppante 157 mq di superficie netta coperta e 175 mq di superficie lorda coperta, confinante a nord e a ovest con il piazzale F.63 p.lla 170, a est con il deposito F.63 p.lla 4 sub. 7 (con il quale è intercomunicante), a sud con l'abitazione F.63 p.lla 4 sub. 5, **attualmente censito in catasto** Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) al F. 63 part.lla 4 sub.6 (v. allegati "F/b/5-7-10") - Categoria C/2 – classe 1 – consistenza 141 m<sup>2</sup> – rendita €.356,82 - Indirizzo: STRADA PROVINCIALE 12; piano: 1;
- f. **Terreno** (v. allegato "F/a" ed allegato "F/c/1") con accesso diretto dalla S.P. n°12 Torremaggiore-Lucera **attualmente censito in catasto** Terreni del Comune di Torremaggiore (FG) al: F. 63 part.lla 170 (v. allegati "F/b/6-7") – Qualità-Classe: SEMINATIVO 3 – Superficie are 41 ca 22 – Reddito Dominicale €.17,03 - Reddito Agrario €.10,64 ;



## **2. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO**

Al fine di una completa descrizione dei luoghi e per una migliore comprensione, si rimanda agli elaborati grafici (v. allegato "F/c") e fotografici (v. allegato "F/a").

### Depositi :

Il primo deposito, identificato catastalmente al F.63 p.lla 4 sub.15, fa parte di un capannone in acciaio di maggiori dimensioni, con copertura a falde e in lamiera grecata. Esso possiede un accesso costituito da portoni in ferro delle dimensioni pari a circa 5,00x4,50 mt. Le pareti esterne non risultano essere intonacate; la pavimentazione è in battuto di cemento; in tale ambiente c'è l'impianto elettrico ridotto nelle sue funzioni essenziali. L'altezza massima interna è pari a circa 6,10 m. Adiacente a tale deposito, al lato del portone di ingresso, è presente un altro deposito costituito da muratura di tuffi e copertura in lamiera, il cui accesso è tramite portone in ferro, e altezza interna pari a 2,50 mt. Il tutto per una superficie netta coperta di 236 mq e una superficie lorda coperta di 246 mq. Entrambi i depositi, non rifiniti internamente, necessiterebbero di manutenzione;

I depositi 2 e 3, intercomunicanti e identificati catastalmente al F.63 p.lla 4 subb.9 e 11, fanno parte di un capannone in muratura di maggiori dimensioni. Si accede dall'esterno al solo deposito 2, tramite portone in ferro delle dimensioni pari a circa 4,00x3,00 mt., e tramite portale si accede al deposito 3.

Entrambi i depositi, non sono rifiniti internamente, necessiterebbero di manutenzione; essi sono pavimentati con battuto di cemento; in tali ambienti c'è



l'impianto elettrico ridotto nelle sue funzioni essenziali. L'altezza netta interna è pari a circa 3,50 m. I due depositi hanno una superficie lorda totale pari a circa 224 mq., mentre possiedono una superficie netta pari a circa 196 mq.

I depositi 4 e 5, intercomunicanti e identificati catastalmente al F.63 p.lla 4 subb.6 e 7, fanno parte del capannone in muratura di maggiori dimensioni. Si accede dall'esterno tramite scala e tramite due distinti portoni in ferro delle dimensioni pari a circa 1,50x2,00 mt. Entrambi i depositi, non sono rifiniti internamente, necessiterebbero di manutenzione; essi sono pavimentati con battuto di cemento; in tali ambienti non c'è l'impianto elettrico. L'altezza minima netta interna è pari a circa 1,35 m e massima 2,15. I due depositi hanno una superficie lorda totale pari a circa 350 mq, mentre possiedono una superficie netta pari a circa 314 mq.

#### Area di pertinenza

L'area di pertinenza, identificata catastalmente al F.63 p.lle 170, si estende per una superficie di circa 4.100 mq; tale area non risulta essere delimitata con recinzione e l'accesso all'area in questione avviene direttamente dalla S.P. 12 tramite invito. L'area in questione attualmente non risulta sistemata ma potrebbe essere utilizzata, previa realizzazioni di opere, a deposito/parcheggio.



### 3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In sede di sopralluogo si appurava che gli immobili erano in possesso

### 4. VALUTAZIONE

La stima del valore delle UU.II. è stata eseguita avendo in conto lo stato degli immobili, così come innanzi descritto.

#### 4.1 Procedimento di stima

Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale, in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico.

Il parametro di base per la valutazione dei locali deposito e del terreno/area di pertinenza (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali immobili di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive e rispondenti alle normative vigenti, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

Momento di stima: attualità (dicembre 2013).

Il valore totale sarà approssimato per € 100.



#### **4.2 Fonti di informazione**

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quello in esame, svolgeva indagini di mercato presso enti pubblici (Agenzia del Territorio – Ufficio Tecnico Comunale) ed operatori del settore.

#### **4.3 I criteri di stima**

##### **Adeguamenti e correzioni della stima**

- *stato d'uso e manutenzione*

Al momento del sopralluogo lo stato di manutenzione generale degli immobili può considerarsi fatiscente.

- *lo stato di possesso*

- *Aggiornamento catastale*

Le planimetrie catastali dei due depositi, identificati con subb.9 e 11, dovranno essere aggiornate; relativamente al terzo deposito (sub.15) la planimetria non è presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio e pertanto deve essere elaborata. Risulterà necessario provvedere alla regolarizzazione delle difformità catastali.

**Alla luce di quanto sopra, al valore dei depositi costituenti il LOTTO 2 è opportuno applicare un coefficiente di correzione pari a 0,80.**

#### **4.4 Valore del bene**

In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per beni simili a quelli pignorati, considerando inoltre i parametri oggettivi degli stessi beni, lo scrivente ha ritenuto



assegnare al singolo bene, i valori unitari che hanno poi determinato il valore totale del lotto.

### Valutazione depositi

In base ai criteri di stima di cui sopra ed in considerazione degli indici di adeguamento da applicare, si può attribuire alla superficie commerciale dei depositi i valori di mercato indicati nella seguente tabella riepilogativa:

**tabella riepilogativa dei valori unitari di mercato**

Descrizione	Valore unitario di riferimento	Coeff. Di adeguamento
Depositi con H interna pari a circa 3,5 mt.	€/mq 400,00	0,80
Deposito con H max pari a circa 6,1 mt.	€/mq 500,00	0,80
Locale con H max pari a circa 2,80 mt.	€/mq 400,00	0,80
Deposito con H max pari a circa 2,15 mt.	€/mq 200,00	0,80

Applicando gli anzidetti valori unitari di mercato ai parametri dimensionali dei depositi (superficie commerciale), si ottiene il relativo valore di mercato che viene meglio evidenziato nella seguente tabella riassuntiva:

**tabella riepilogativa dei valori di mercato**

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore totale
Depositi con H interna pari a circa 3,5 mt.	mq 224,00	€/mq 400,00	€ 89.600,00
Deposito con H max pari a circa 6,1 mt.	mq 246,00	€/mq 500,00	€ 123.000,00
Locale con H max pari a circa 2,80 mt.	mq 39,00	€/mq 400,00	€ 15.600,00
Deposito con H max pari a circa 2,15 mt.	mq 350,00	€/mq 200,00	€ 70.000,00
<b>Valore totale di mercato</b>			<b>€ 298.200,00</b>



A tale valore di mercato dovrà essere applicato il coefficiente riduttivo pari a 0,80 per carenze manutentive dei depositi. Il congruo valore dei depositi è pertanto il seguente:

$$\text{Valore dei depositi} = \text{Valore di Mercato} \times 0,80 = \\ = \text{€ } 298.200,00 \times 0,80 = \text{€ } 238.560,00$$

#### Valutazione dell'area di pertinenza

In base ai criteri di stima di cui sopra, si può attribuire all'area di pertinenza il valore di mercato indicato nella seguente tabella riepilogativa:

tabella riepilogativa dei valori unitari di mercato

Descrizione	Valore unitario di riferimento
Area pertinenza	€/mq 3,00

Applicando l'anzidetto valore unitario di mercato ai parametri dimensionali dell'area di pertinenza, si ottiene il relativo valore di mercato che viene meglio evidenziato nella seguente tabella riassuntiva:

tabella riepilogativa dei valori di mercato

Descrizione	Valori unitari	Valore unitario di mercato	Valore totale
Area pertinenza	mq 4.100	€/mq 3,00	€ 12.300,00
Valore totale di mercato			€ 12.300,00

Il congruo valore dell'area di pertinenza dei depositi è pertanto il seguente:

**Valore dell'area di pertinenza dei depositi =**

**€ 12.300,00**



*Ing. Michele DEL MASTRO*  
*Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)*  
*Tel./fax 0881/197242 - 3402988621*  
*e-mail: mi.delmastro@virgilio.it*  
*e-mail (certificata): michele.delmastro@ingpec.eu*

**Il Prezzo a base d'asta del LOTTO 2 è quindi pari a:**

**Valore dei depositi + Valore dell'area di pertinenza =**

**€ 238.560,00 + € 12.300,00 = € 250.800,00**

**Prezzo a base d'asta € 250.800,00**  
**(diconsi Euro duecentocinquantaottocento/00)**

---

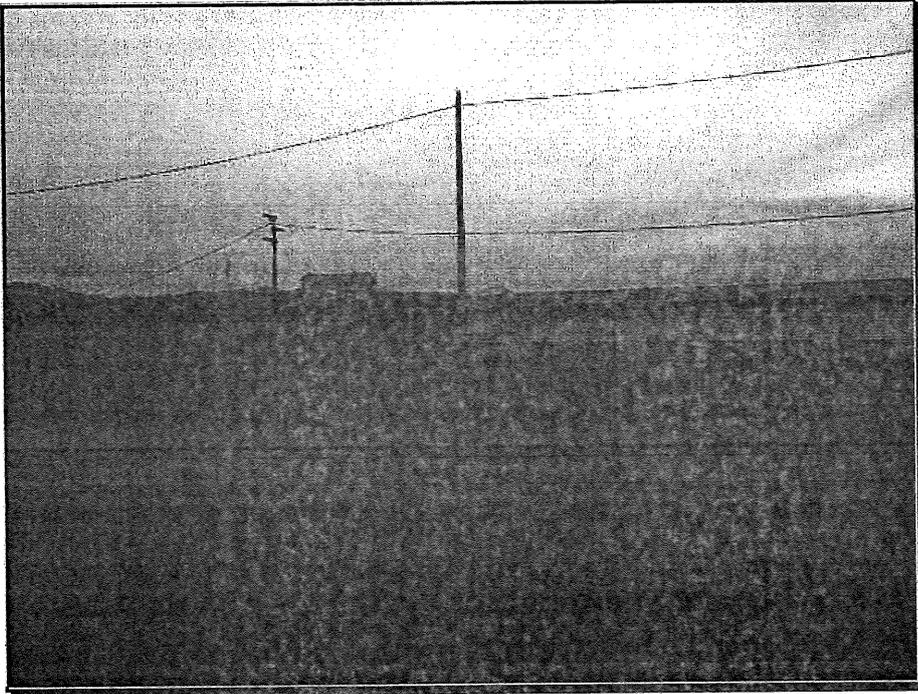
*Tribunale di Foggia - Articolazione Territoriale di Lucera*  
*C.C. n.219/2012*

---

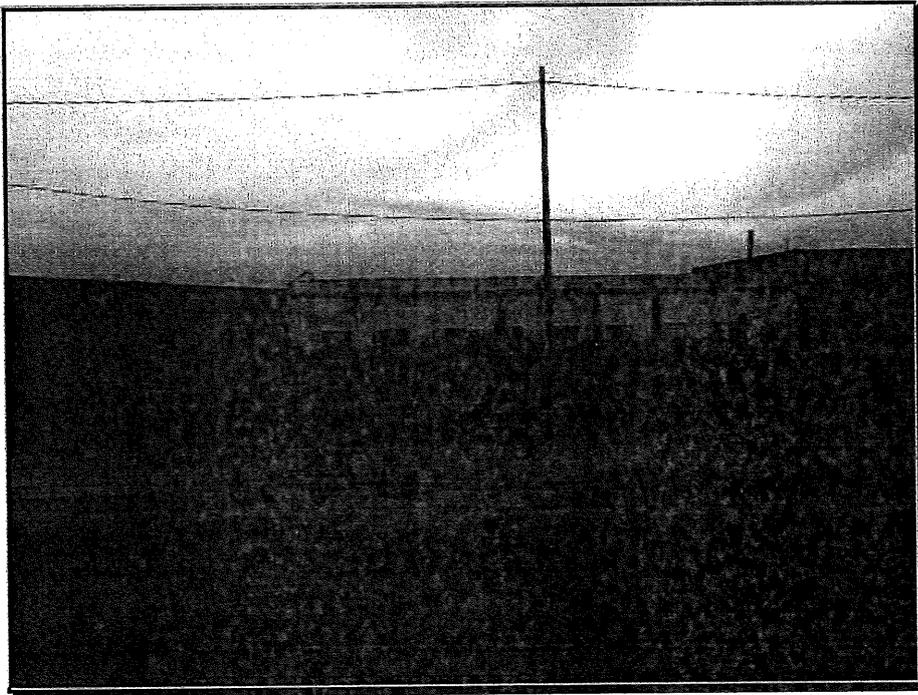


Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: [mi.delmastro@virgilio.it](mailto:mi.delmastro@virgilio.it)  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

FOTOGRAFIE LOTTO 2

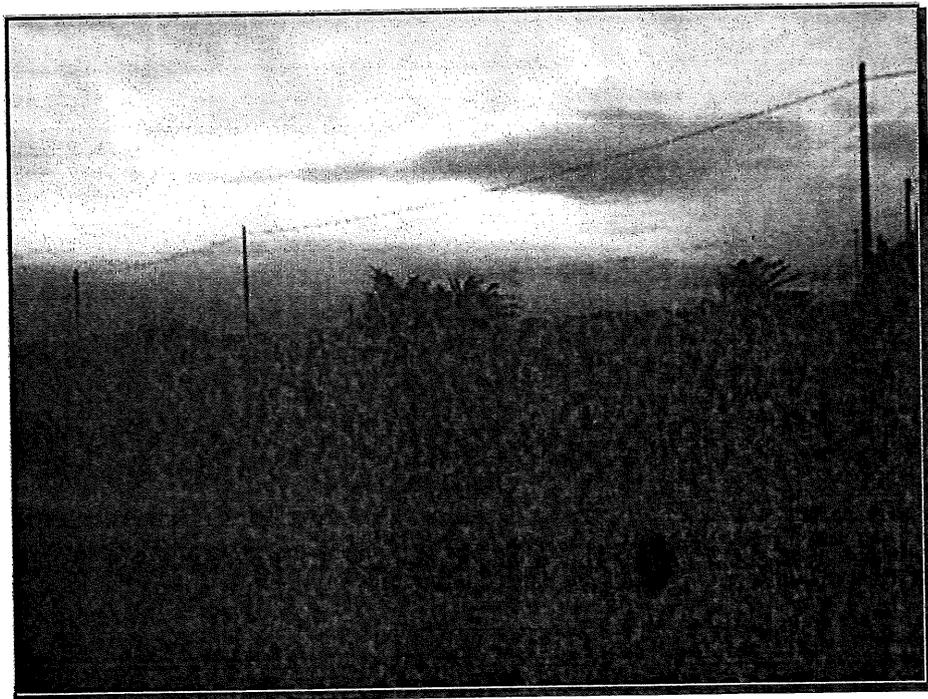
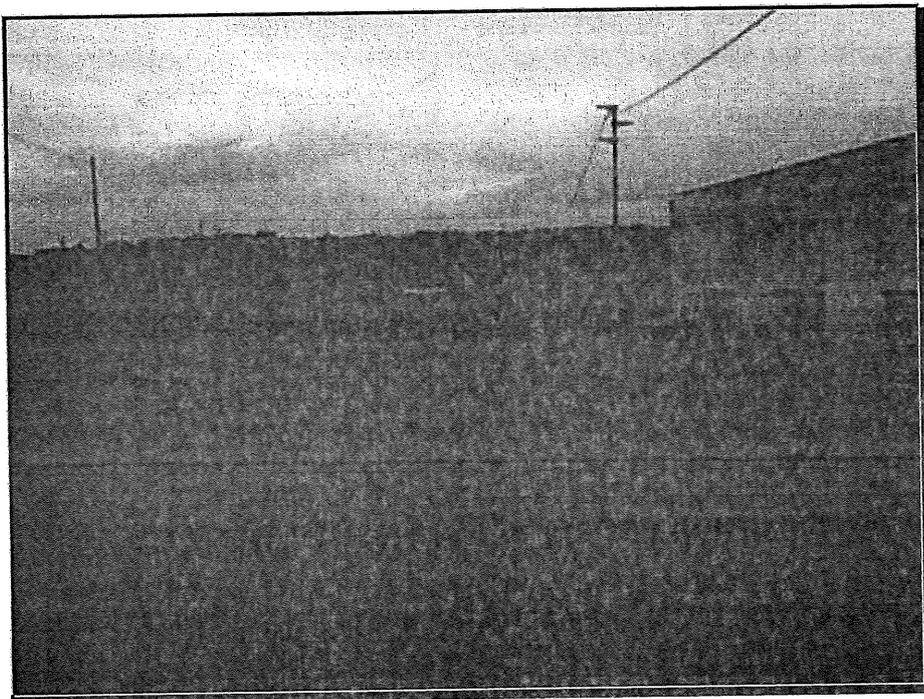


*Foto 1-2 – VISTA INGRESSO  
(dalla S.P.12)*



Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

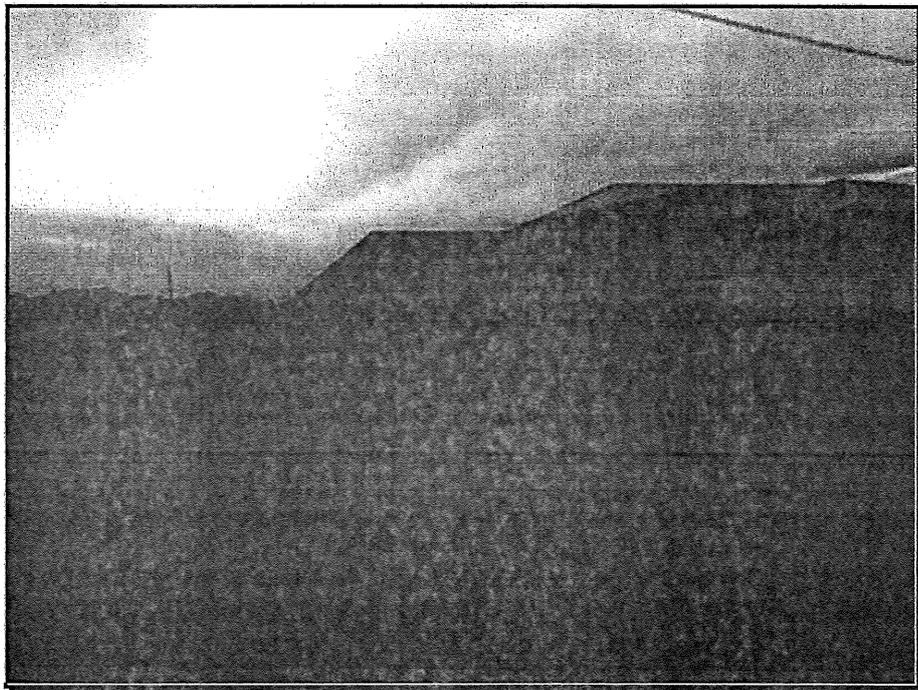
FOTOGRAFIE LOTTO 2



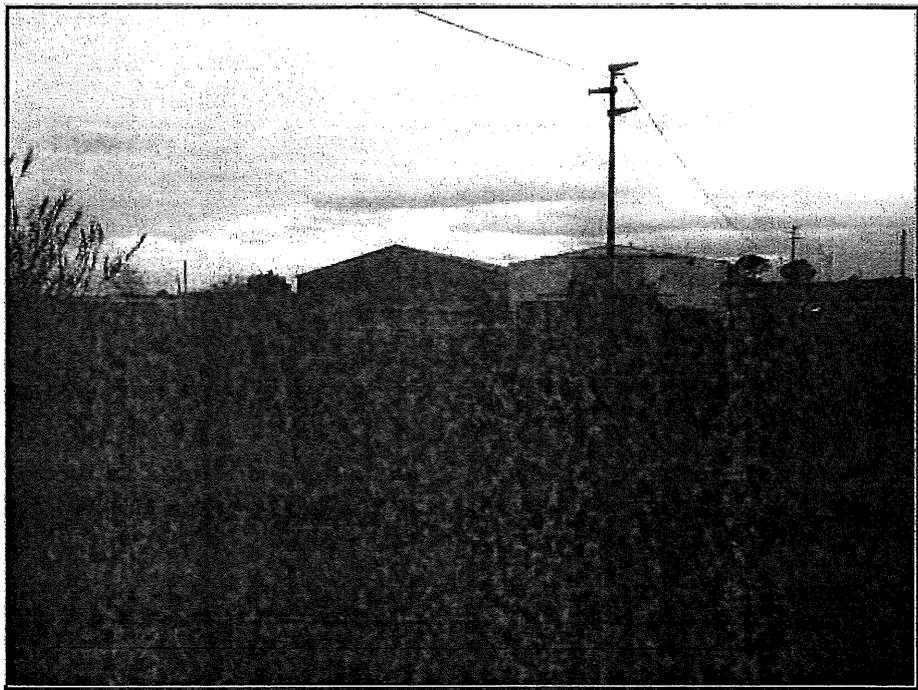
*Foto 3-4 – VISTA INGRESSO  
E AREA DI PERTINENZA  
(identificata catastalmente al F.63  
p.lla 170)*

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

FOTOGRAFIE LOTTO 2

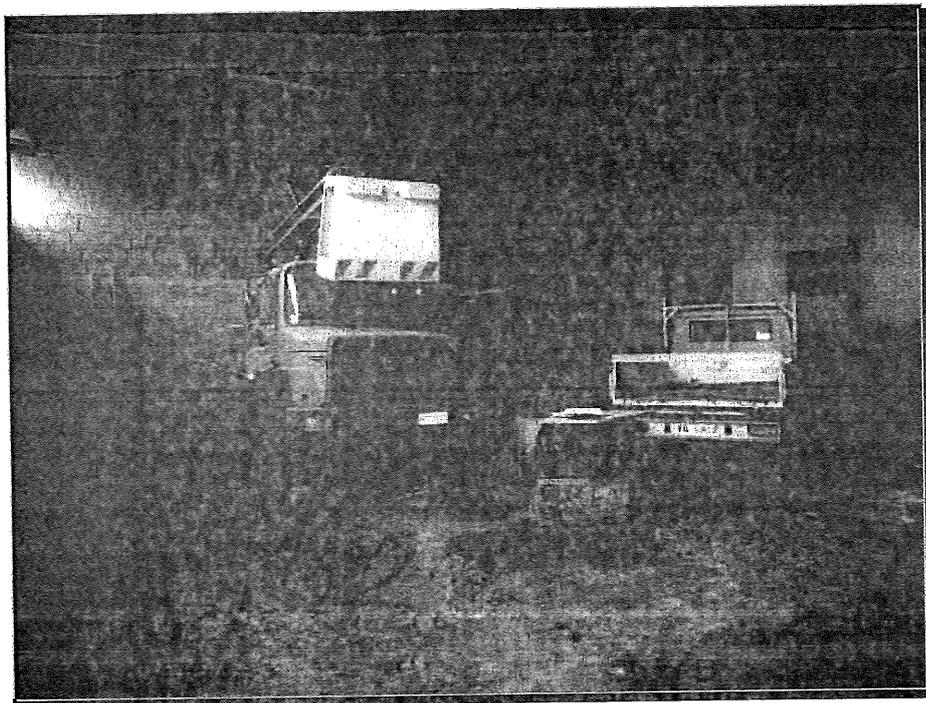


*Foto 5-6 – VISTA CAPANNONI  
(dall'area di pertinenza)*

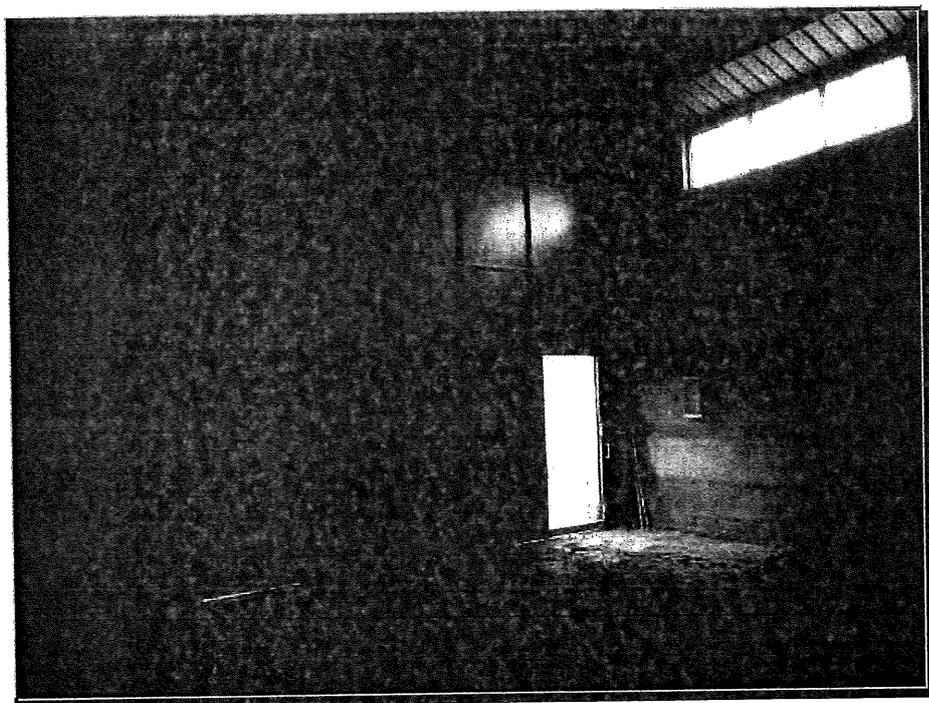


Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

FOTOGRAFIE LOTTO 2

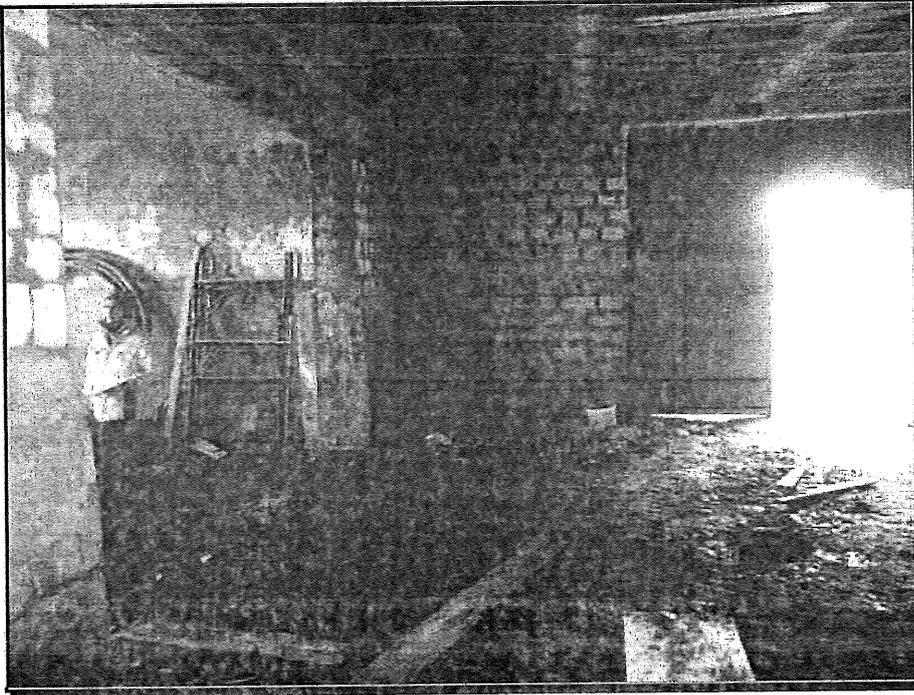


*Foto 7-8 – VISTA INTERNA  
DEPOSITO (identificato catastalmente  
al F.63 p.lla 4 sub.15)*

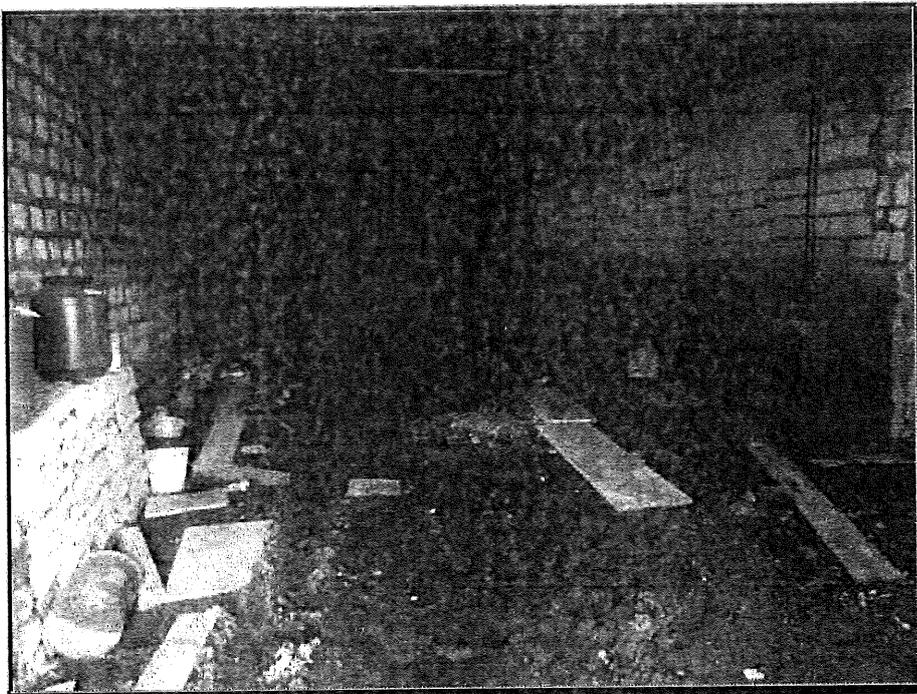


Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

**FOTOGRAFIE LOTTO 2**

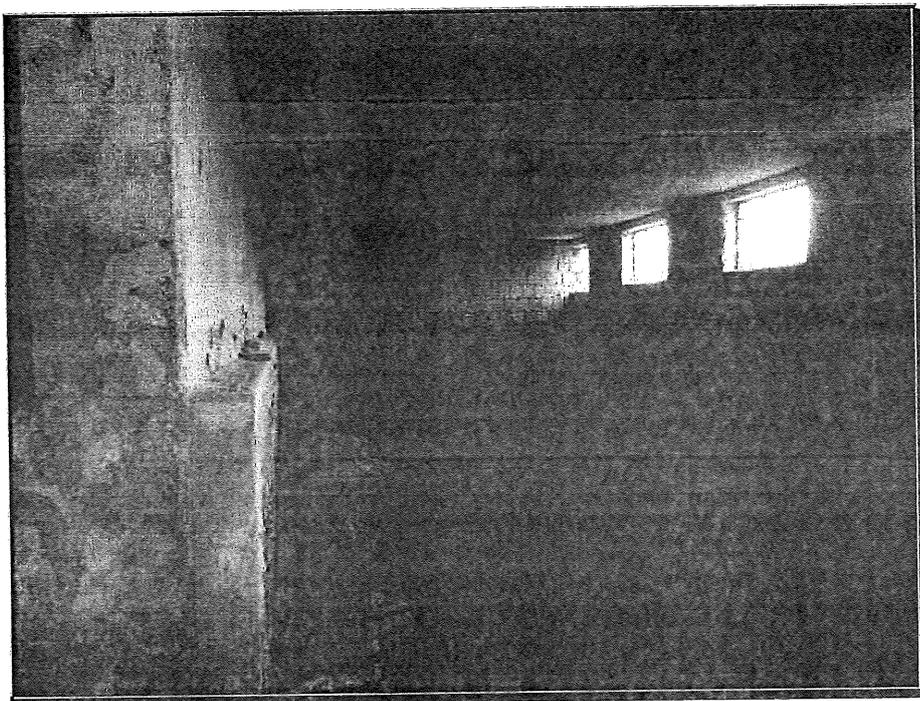


**Foto 9-10 – VISTA INTERNA  
DEPOSITO (identificato catastalmente  
al F.63 p.lla 4 sub.11)**

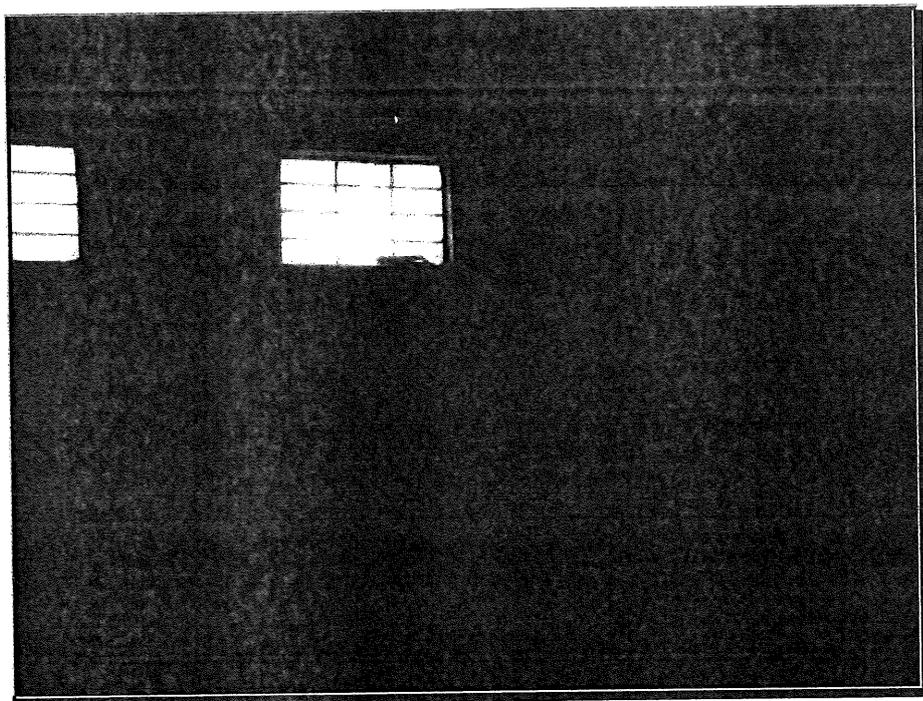


Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

FOTOGRAFIE LOTTO 2



*Foto 11-12 – VISTA INTERNA  
DEPOSITO (identificato catastalmente  
al F.63 p.lla 4 sub.9)*

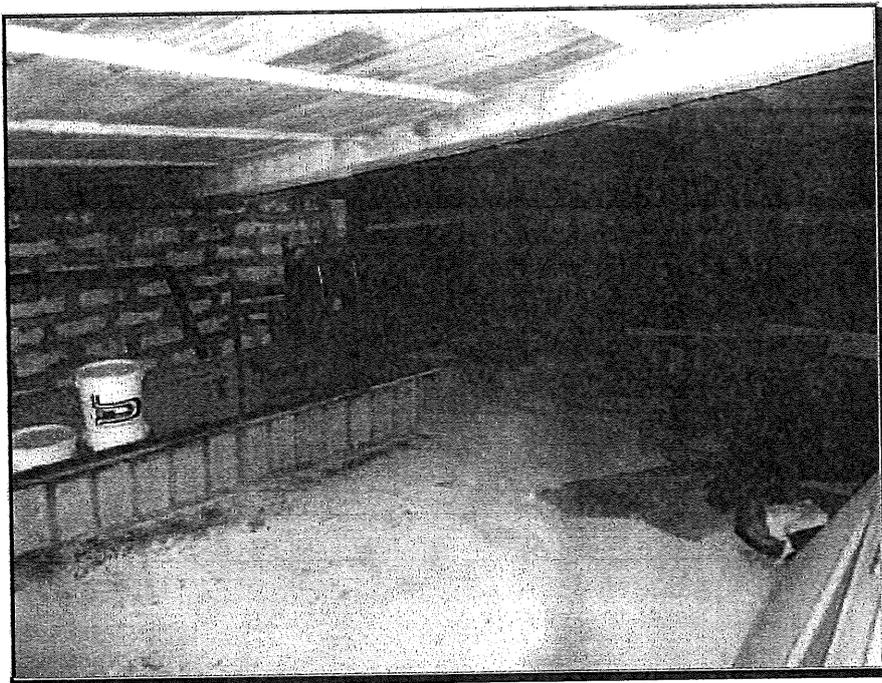


Studio di Consulenza e Progettazione  
Ing. Michele DEL MASTRO  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: [mi.delmastro@virgilio.it](mailto:mi.delmastro@virgilio.it)  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

***FOTOGRAFIE LOTTO 2***

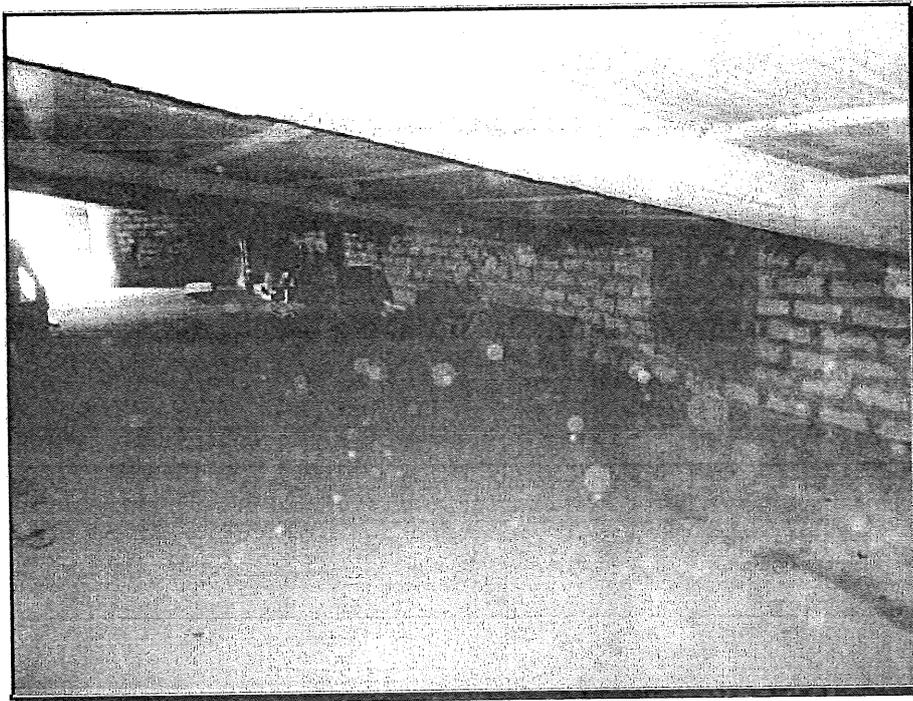


***Foto 13-14 – VISTA INTERNA  
DEPOSITO/SOTTOTETTO  
(identificato catastalmente  
al F.63 p.lla 4 sub.7)***

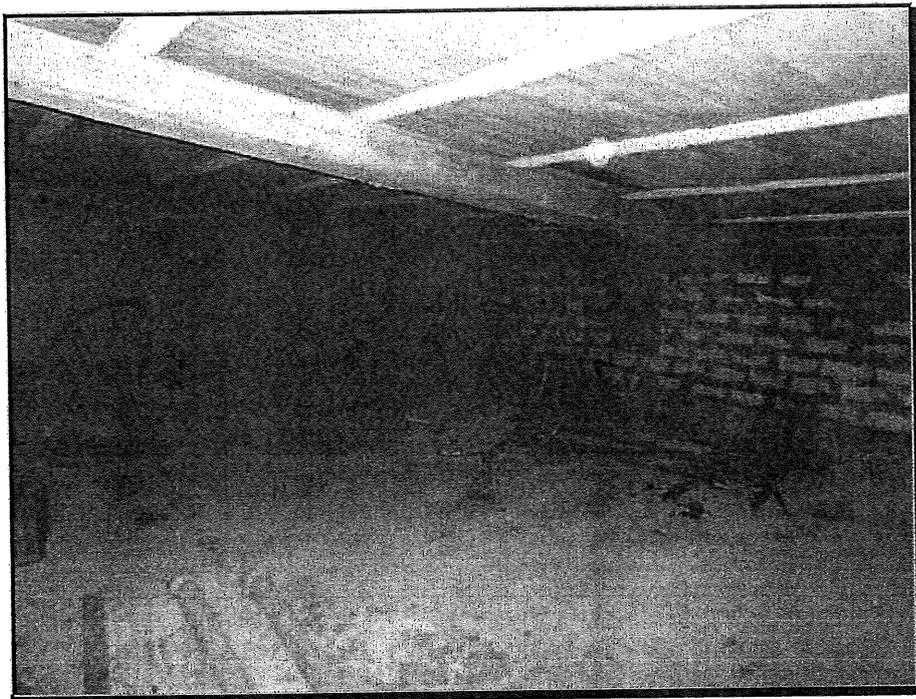


Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

FOTOGRAFIE LOTTO 2

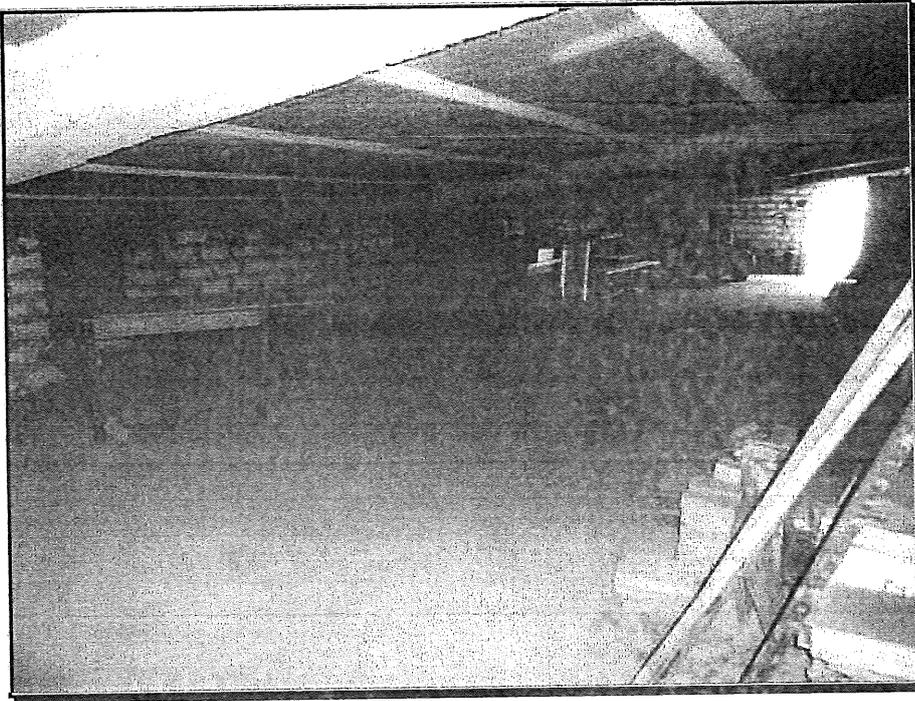


*Foto 15-16 – VISTA INTERNA  
DEPOSITO/SOTTOTETTO  
(identificato catastalmente  
al F.63 p.lla 4 subb.6-7)*

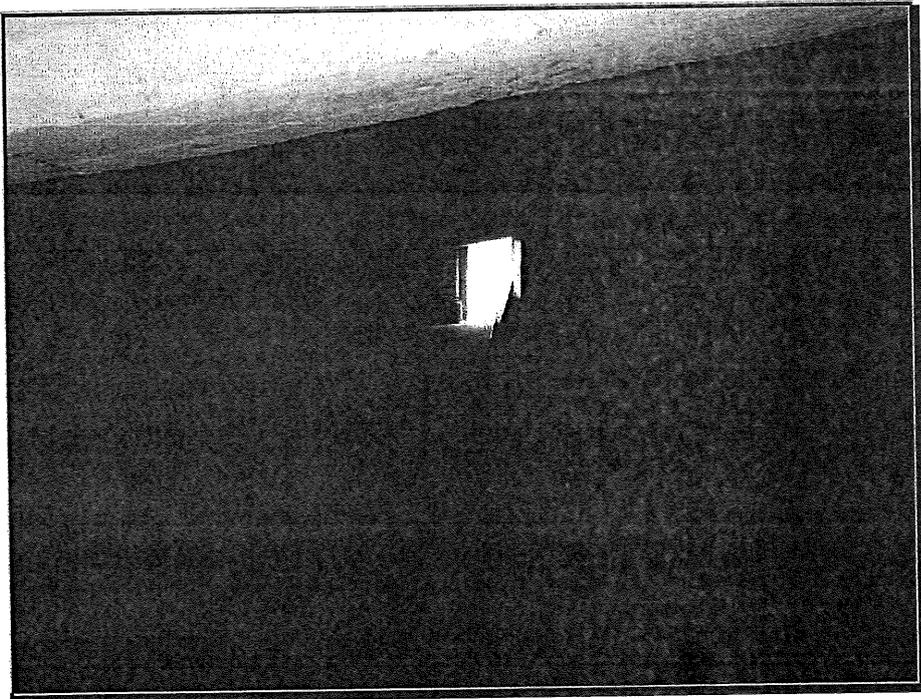


Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

FOTOGRAFIE LOTTO 2

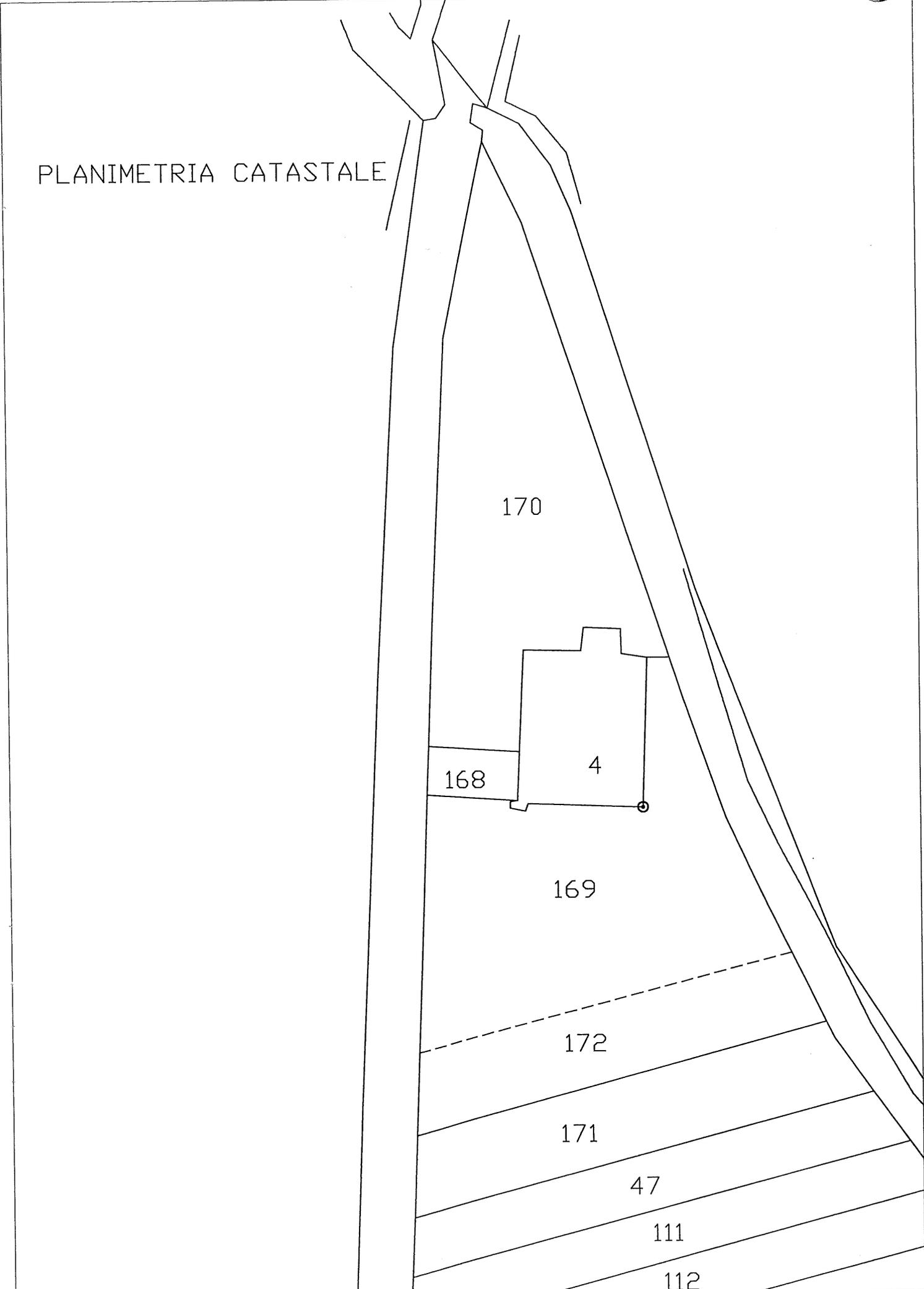


*Foto 17-18 – VISTA INTERNA  
DEPOSITO/SOTTOTETTO  
(identificato catastalmente  
al F.63 p.lla 4 subb.6-7)*

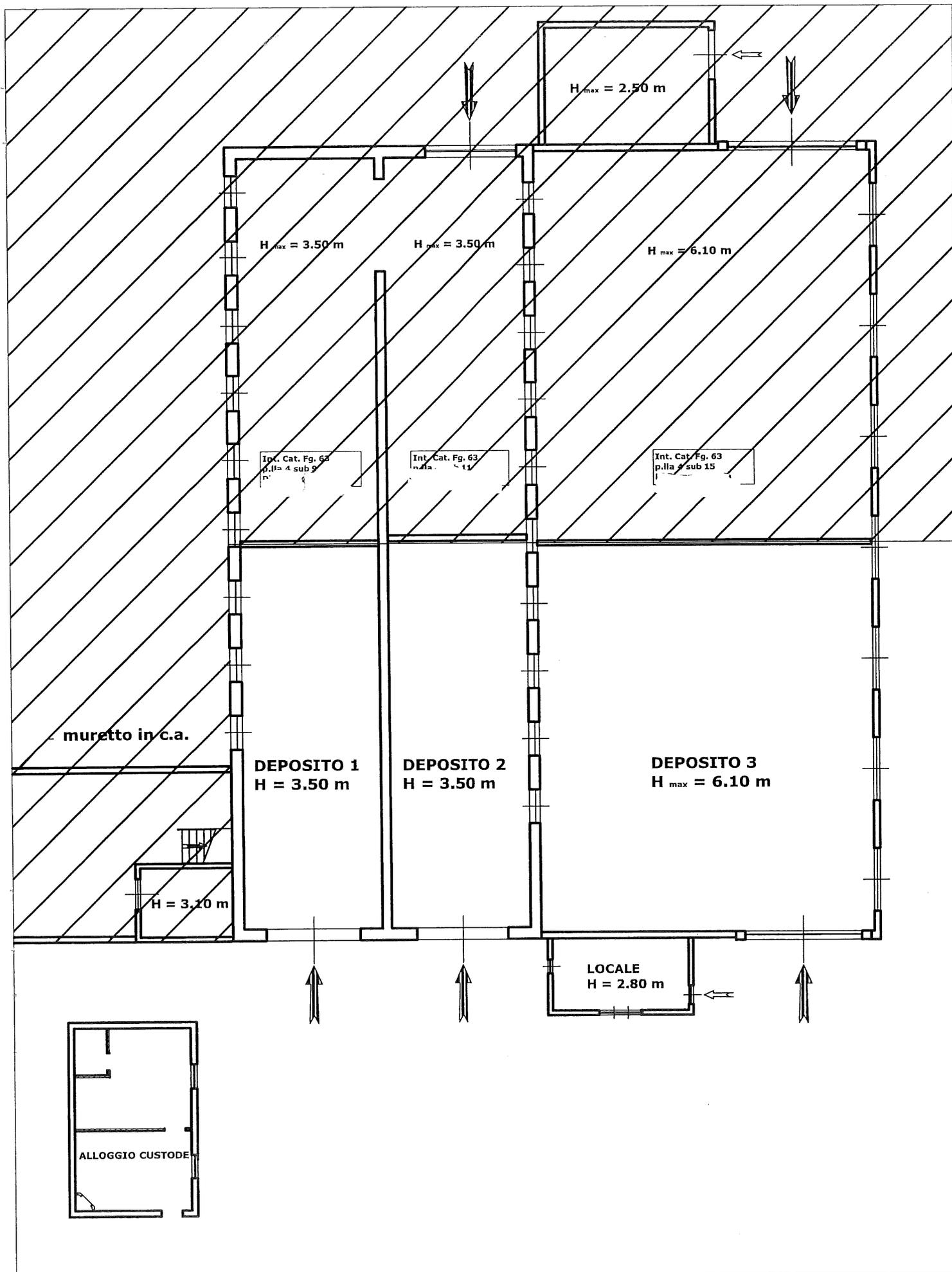




PLANIMETRIA CATASTALE

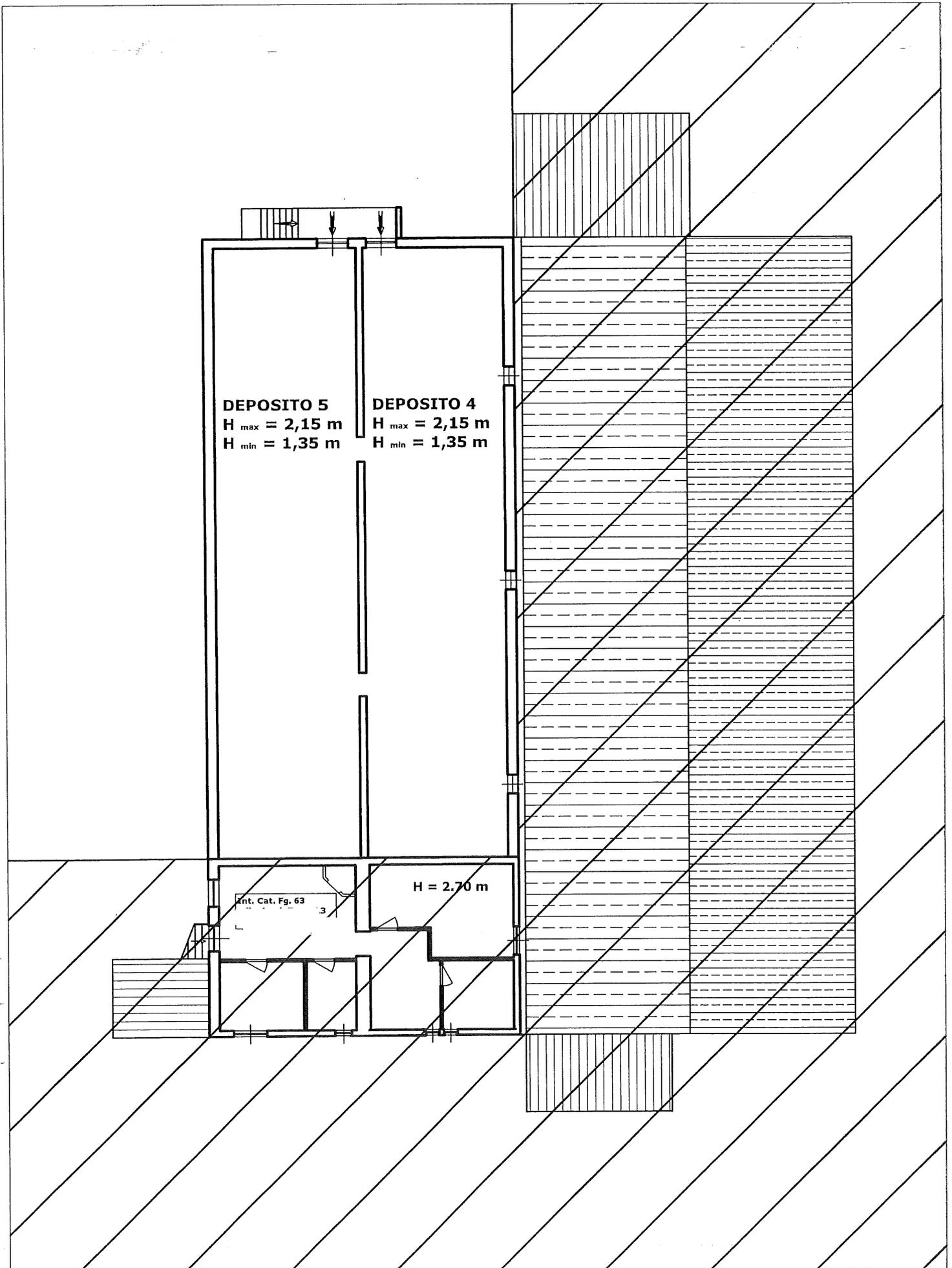


# LOTTO 1 - PIANTE PIANO TERRA

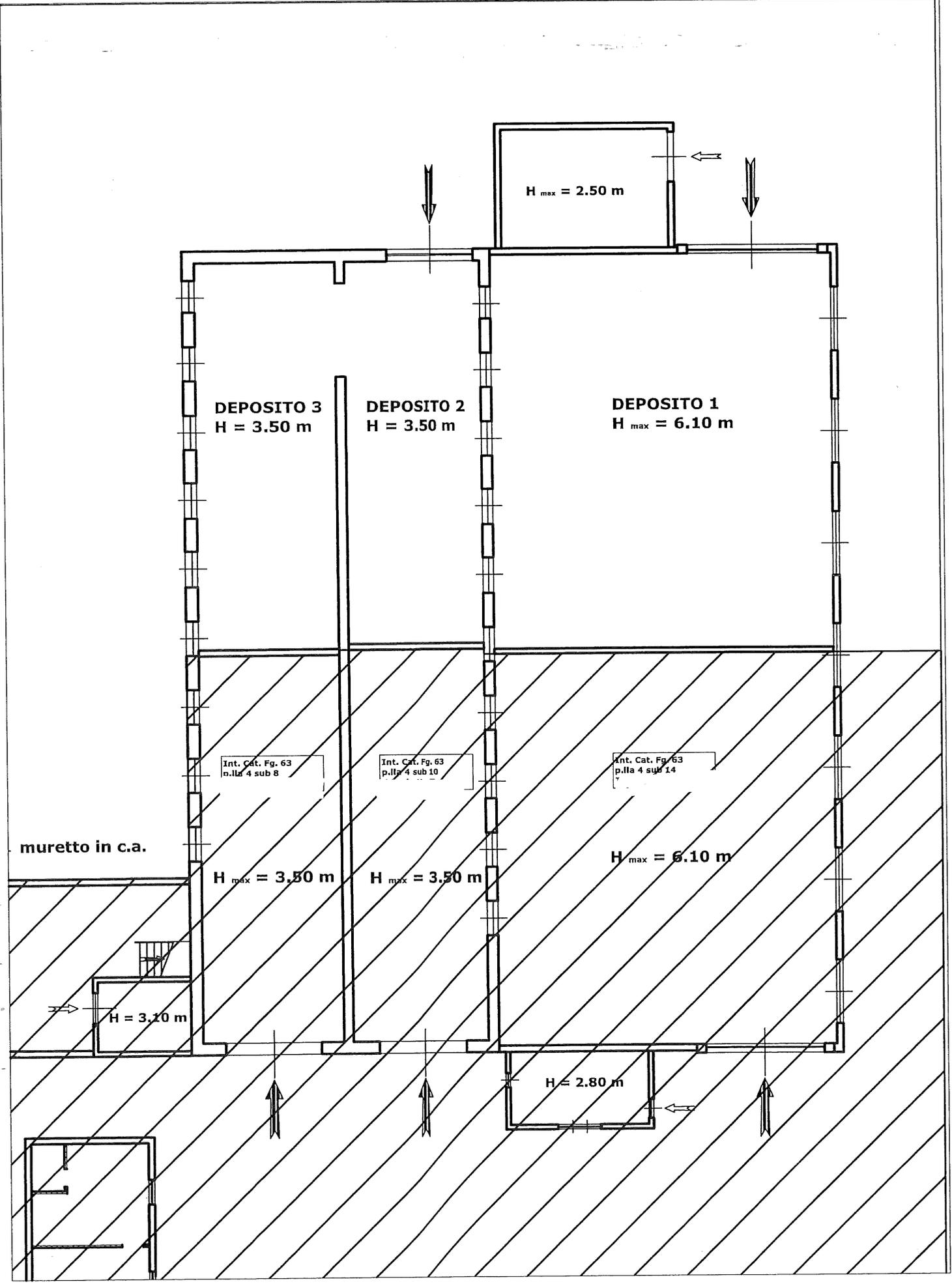


# LOTTO 2 - PIANTE PIANO RIALZATO

3



# LOTTO 2 - PIANTE PIANO TERRA



MODULARIO  
F. rig. rend. 497

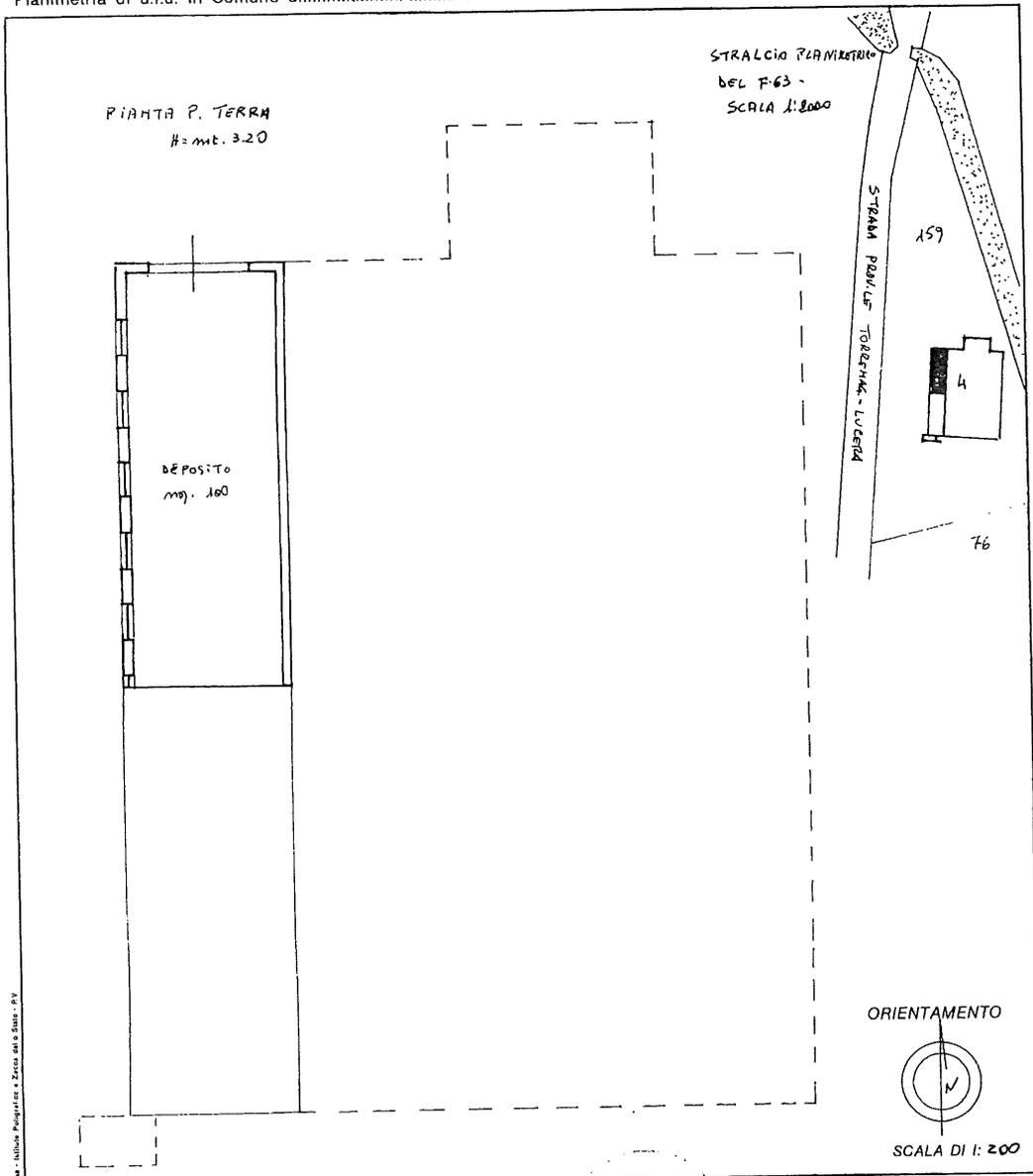


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TORREMAGIORE via STRADA PROV. LE. TORREMA. L.V. 63 civ. ....



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/02/2014 - Comune di TORREMAGIORE (L273) - < Foglio: 63 - Particella: 4 - Subalterno: 9 >  
STRADA PROVINCIALE 12 piano: T;

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 F. ... 63 .....  
 n. ... 4 sub. 9 .....

Compilata da .....

Isritto al ... de i. ...  
 data provincia di FG  
 data 17.12.1998 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

2057/P



MODULARIO  
F. rig. rend. 497

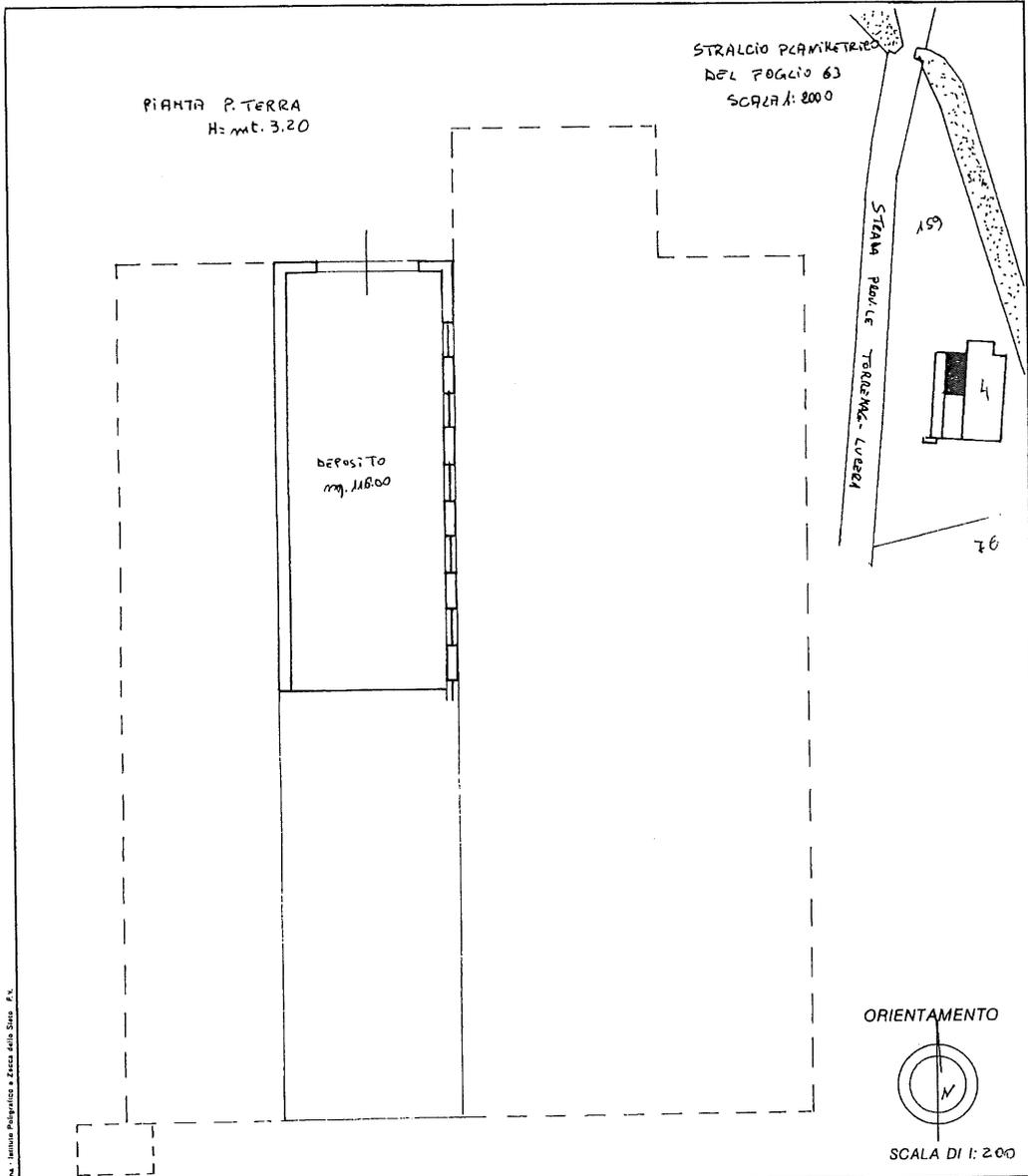


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TORREMAGGIORE via STRADA PROVINCIALE TORREMAGGIORE-LUCERA civ. ....



10 metri

Data presentazione: 19/12/1998 - Data: 09/02/2014 - n. T7903 - Richiedente: ...  
Comune di TORREMAGGIORE (L.273) - Foglio: 63 - Particella: 4 - Subalterno: 11 >  
CATASTO EDILIZIO URBANO - Strada Provinciale 12 piano: T;

Banco, Istituto Poligrafico e Fisco dello Stato - P.A.

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 F. 63  
 n. 4 sub. 11

Compilata dal .....

Iscritto all'albo d .....

data 17.12.1998 firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Lire  
200

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORRE MAGGIORE Via STRADA PROV. LE TORRE MAG. LUCERA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di T.O.G.G.I.A.

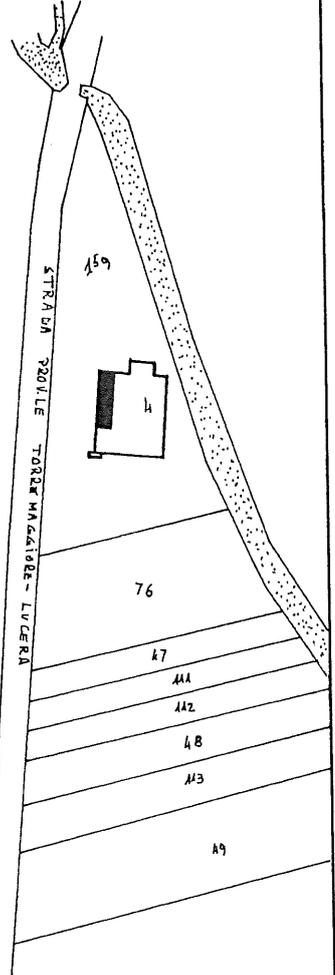
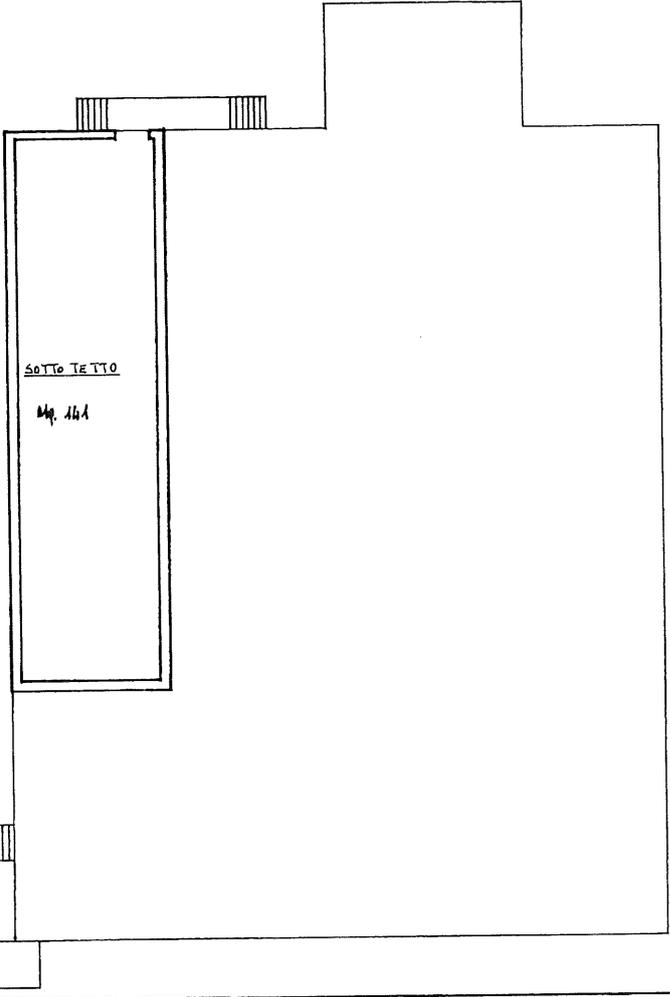
STRALCIO PLANIMETRICO F. 63  
SCALA 1:2000.

PIANTA PRIMO PIANO

Hm. = m. 2.00



02024412



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

F. 63  
P. lla 4  
Sub. 6

Compilata dal \_\_\_\_\_ del (scrittore)

Iscritto all'Albo \_\_\_\_\_ C.E.R.A.

dell' \_\_\_\_\_

DATA 30-05-1990

Firma: Stefano T. Rainaldi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2014 - Comune di TORRE MAGGIORE (I.273) - Foglio: 63 - Particella: 4 - Subalterno: 6 >  
STRADA PROVINCIALE 12 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. - ig. tend. - 487

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

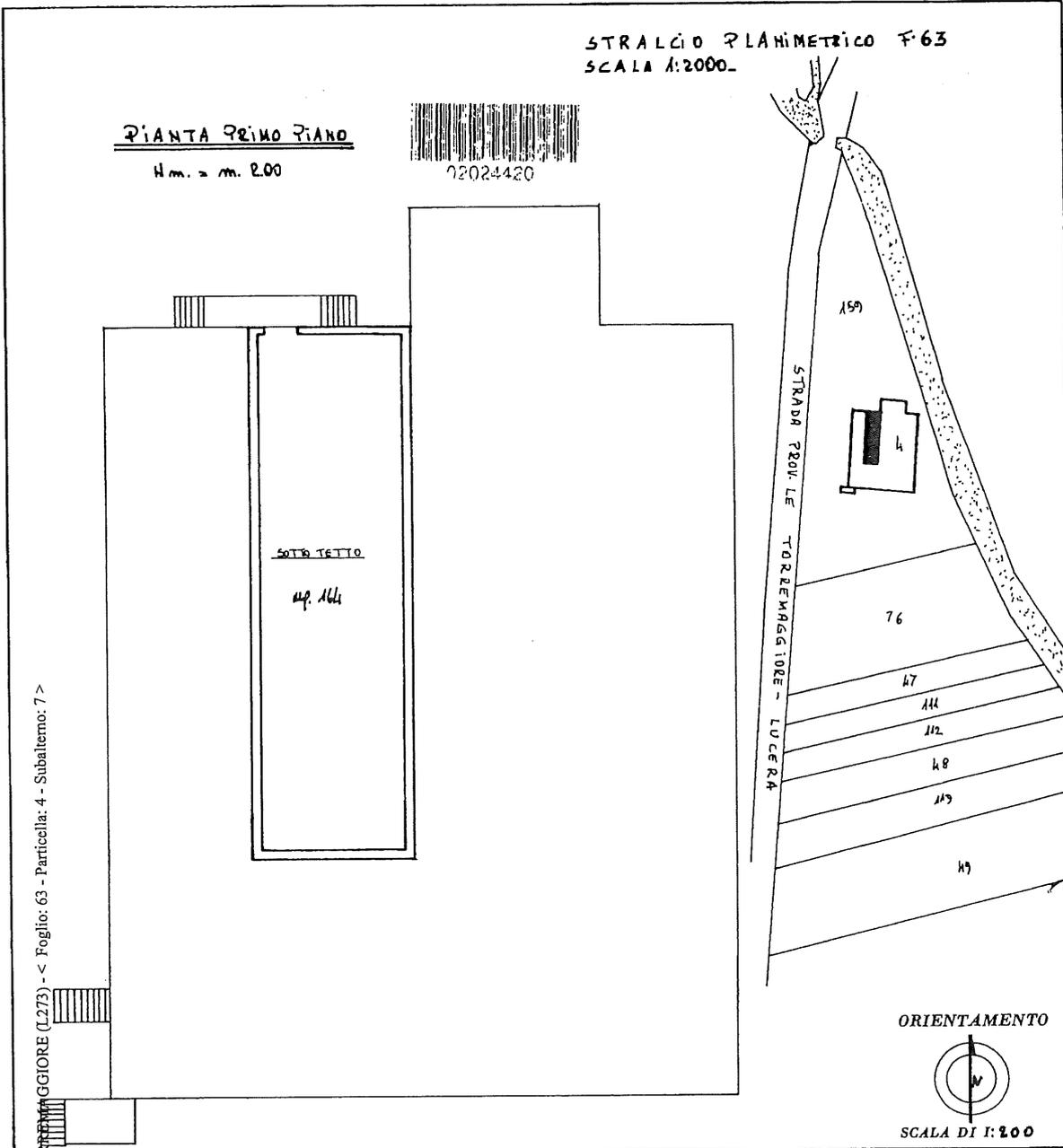
Lire  
200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORRE MAGGIORE Via STRADA PROV. LE TORRE MAG. - LUCERA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



Comune di TORRE MAGGIORE (L273) - < Foglio: 63 - Particella: 4 - Subalterno: 7 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 16/05/2014  
 PROT. N°: 1144  
 F. 63  
 p. lle 4  
 sub. 7

Compilata dal \_\_\_\_\_  
 Iscritto all'Albo di \_\_\_\_\_  
 della Provincia di FOGGIA  
 DATA 30-05-1990  
 Firma: Salv. Rainey

**TRIBUNALE di FOGGIA**  
**ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DI LUCERA**

---

CAUSA CIVILE n. 219/2012

Attore

Convenuti

---

**Allegato "G" – Relazione di stima Lotto 3**

**G.E. Dott.ssa F. MARI**

**C.T.U. ing. Michele DEL MASTRO**

---

## Relazione di stima

### Lotto 3

#### 1. ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Unità immobiliari site in abitato di Torremaggiore (FG), specificatamente:

- a. **Abitazione** posta in piano rialzato (v. allegato "G/a" ed allegato "G/c/1-3") con accesso dalla S.P. n°12 Torremaggiore-Lucera, passando attraverso area non recintata, scale e portone, sviluppante 82,60 mq di superficie netta coperta e 99 mq di superficie lorda coperta, confinante a ovest con il cortile F.63 p.la 168; a nord con i depositi F.63 p.la 4 subb. 6-7; a est con il deposito F.63 p.la 14, a sud con il terreno F.63 p.la 169, **attualmente censita in catasto** Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) al F. 63 part.la 4 sub.5 (v. allegati "G/b/1-4-5") - Categoria A/3 - classe 2 - consistenza 5,5 vani - rendita €.340,86 - Indirizzo: STRADA

- a.1 **Cortile** di pertinenza dell'abitazione (v. allegato "G/a" ed allegato "G/c/1-2") con accesso dalla S.P. n°12 Torremaggiore-Lucera, passando attraverso cancello in ferro, sviluppante 140 mq di superficie netta, confinante a ovest con la strada S.P.12; a nord con il terreno F.63 p.la 170; a est con l'abitazione; a sud con il fondo F.63 p.la 169, **attualmente censito in catasto** Terreni del Comune di Torremaggiore (FG) al F. 63 part.la 168 (v. allegati "G/b/2-4") - Qualità-Classe: SEMINATIVO



3 – Superficie are 02 ca 14 – Reddito Dominicale €.0.88 - Reddito Agrario €.0,55 ;

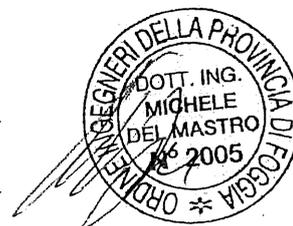
- b. **Terreno** (v. allegato “G/a” ed allegato “G/c/1”) con accesso diretto dalla S.P. n°12 Torremaggiore-Lucera **attualmente censito in catasto** Terreni del Comune di Torremaggiore (FG) al: F. 63 part.IIa 171 (v. allegati “G/b/3-4”) – Qualità-Classe: SEMINATIVO 2 – Superficie are 17 ca 00 – Reddito Dominicale €.9,66 - Reddito Agrario €.5,27 ;

## 2. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Al fine di una completa descrizione dei luoghi e per una migliore comprensione, si rimanda agli elaborati grafici (v. allegato “G/c”) e fotografici (v. allegato “G/a”).

### Abitazione :

L'abitazione, identificata catastalmente al F.63 p.IIa 4 sub.5, è soprastante un capannone in muratura di maggiori dimensioni. Alla stessa si accede tramite cortile di pertinenza dalla S.P.12 e possiede un accesso esclusivo costituito da porta in ferro e vetri.



L'appartamento è ultimato nelle finiture e consiste in: soggiorno di mq 23,20 di superficie netta e servito alla porta di ingresso e finestra su cortile di pertinenza; cucinino di mq 10,60 di superficie netta, accessibile dal soggiorno di cui innanzi e servito da finestra; WC di mq 2,50 di superficie netta, accessibile dal soggiorno di cui innanzi e servito da finestra, dotato di tazza, bidè, lavabo, vasca, tutti porcellanati e muniti di rubinetteria, pareti rivestite con piastrelle porcellanate lucide, pavimento rivestito con piastrelle identiche a quelle del rivestimento; disimpegno di mq 12,10 di superficie netta, accessibile dal soggiorno di cui innanzi; camera da letto di mq 21,40 di superficie netta, accessibile dal disimpegno di cui innanzi e servita da finestra; rispostiglio di mq 9,10 di superficie netta, accessibile dal disimpegno di cui innanzi e servito da finestra. Tutti gli ambienti, ad eccezione del WC, presentano le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati; il calpestio è pavimentato con piastrelle in graniglia. I locali hanno un'altezza pari a 2,70 m. L'appartamento sviluppa un totale complessivo di 82,60 mq di superficie netta coperta e 99 mq di superficie lorda coperta, in discreto stato di conservazione e manutenzione. Non è presente l'impianto di riscaldamento, è presente l'impianto elettrico ridotto nelle sue funzioni essenziali.

#### Cortile di pertinenza

Il cortile di pertinenza, identificato catastalmente al F.63 p.IIIa 168, si estende per una superficie di circa 140 mq; tale area risulta essere delimitata con recinzione realizzata con basamento in calcestruzzo armato dell'altezza di circa 60 cm. su cui sono presenti pilastri in cemento, per un'altezza complessiva pari a circa 2,00 mt. Inoltre per l'accesso all'area in questione, direttamente dalla S.P. 12 tramite invito, è presente un cancello di ingresso della larghezza di circa 5 mt.

L'area in questione attualmente è destinata a cortile di pertinenza dell'abitazione.



*Ing. Michele DEL MASTRO*  
*Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)*  
*Tel./fax 0881/197242 - 3402988621*  
*e-mail: mi.delmastro@virgilio.it*  
*e-mail (certificata): michele.delmastro@ingpec.eu*

Sull'area in questione è altresì presente un locale deposito, avente una superficie netta pari a 11.50 mq e una superficie lorda di circa 13,70 mq, altezza interna pari a 3,10 mt., a servizio dell'abitazione, non risultante nelle planimetrie catastali.

### Terreno

Il terreno, identificato catastalmente al F.63 p.lla 171, si estende per una superficie di circa 1.720 mq; tale area non risulta essere delimitata con recinzione e l'accesso all'area in questione avviene direttamente dalla S.P. 12 tramite invito.

L'area in questione attualmente non risulta sistemata ma potrebbe essere utilizzata, previa realizzazioni di opere, anche a deposito/parcheggio.

---

*Tribunale di Foggia - Articolazione Territoriale di Lucera*  
*C.C. n.219/2012*

---



### 3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In sede di sopralluogo si appurava che gli immobili erano in possesso

### 4. VALUTAZIONE

La stima del valore delle UU.II. è stata eseguita avendo in conto lo stato degli immobili, così come innanzi descritto.

#### 4.1 Procedimento di stima

Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale, in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico.

Il parametro di base per la valutazione dei locali abitazione, deposito, dell'area di pertinenza e del terreno (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali immobili di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive e rispondenti alle normative vigenti, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

Momento di stima: attualità (dicembre 2013).

Il valore totale sarà approssimato per € 100.



#### 4.2 Fonti di informazione

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quello in esame, svolgeva indagini di mercato presso enti pubblici (Agenzia del Territorio – Ufficio Tecnico Comunale) ed operatori del settore.

#### 4.3 I criteri di stima

##### Adeguamenti e correzioni della stima

- stato d'uso e manutenzione

Al momento del sopralluogo lo stato di manutenzione generale degli immobili può considerarsi discreto.

- lo stato di possesso

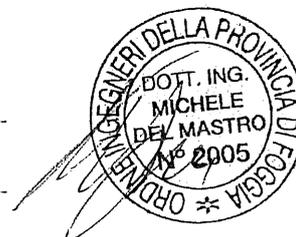
- Aggiornamento catastale

La planimetria catastale dell'abitazione e del deposito, dovrà essere aggiornate, anche per la mancanza dello stesso deposito. Risulterà necessario provvedere alla regolarizzazione delle difformità catastali.

**Alla luce di quanto sopra, al valore dei depositi costituenti il LOTTO 3 è opportuno applicare un coefficiente di correzione pari a 0,90.**

#### 4.4 Valore del bene

In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per beni simili a quelli pignorati, considerando inoltre i parametri oggettivi degli stessi beni, lo scrivente ha ritenuto assegnare al singolo bene, i valori unitari che hanno poi determinato il valore totale del lotto.



### Valutazione abitazione e deposito

In base ai criteri di stima di cui sopra ed in considerazione degli indici di adeguamento da applicare, si può attribuire alla superficie commerciale dell'abitazione e del deposito i valori di mercato indicati nella seguente tabella riepilogativa:

**tabella riepilogativa dei valori unitari di mercato**

Descrizione	Valore unitario di riferimento	Coeff. Di adeguamento
Abitazione	€/mq 900,00	0,90
Locale con H pari a circa 3,10 mt.	€/mq 400,00	0,90

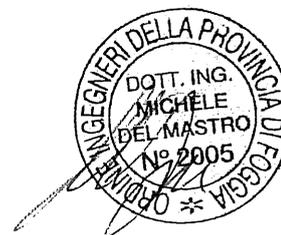
Applicando gli anzidetti valori unitari di mercato ai parametri dimensionali dei depositi (superficie commerciale), si ottiene il relativo valore di mercato che viene meglio evidenziato nella seguente tabella riassuntiva:

**tabella riepilogativa dei valori di mercato**

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore totale
Abitazione	mq 99,00	€/mq 900,00	€ 89.100,00
Locale con H pari a circa 3,10 mt.	mq. 13,70	€/mq 400,00	€ 5.480,00
<b>Valore totale di mercato</b>			<b>€ 94.580,00</b>

A tale valore di mercato dovrà essere applicato il coefficiente riduttivo pari a 0,90 per quanto detto sopra. Il congruo valore dei depositi è pertanto il seguente:

$$\begin{aligned} \text{Valore abitazione e deposito} &= \text{Valore di Mercato} \times 0,90 = \\ &= € 94.580,00 \times 0,90 = € 85.122,00 \end{aligned}$$



### Valutazione del cortile di pertinenza

In base ai criteri di stima di cui sopra, si può attribuire al cortile di pertinenza i valori di mercato indicati nella seguente tabella riepilogativa:

**tabella riepilogativa dei valori unitari di mercato**

Descrizione	Valore unitario di riferimento
Cortile	€/mq 20,00
Recinzione con muretto e ringhiera	€/ml. 70,00
Cancello di ingresso carrabile	€/cad. 1.500,00

Applicando gli anzidetti valori unitari di mercato ai parametri dimensionali del cortile di pertinenza, si ottiene il relativo valore di mercato che viene meglio evidenziato nella seguente tabella riassuntiva:

**tabella riepilogativa dei valori di mercato**

Descrizione	Valori unitari	Valore unitario di mercato	Valore totale
Cortile	mq 125	€/mq 20,00	€ 2.500,00
Recinzione con muretto e ringhiera	ml 40	€/ml. 70,00	€ 2.800,00
Cancello di ingresso carrabile	cad. 1	€/cad. 1.500,00	€ 1.500,00
<b>Valore totale di mercato</b>			<b>€ 6.800,00</b>

Il congruo valore dell'area di pertinenza dei depositi è pertanto il seguente:

**Valore del cortile di pertinenza =**

**€ 6.800,00**

### Valutazione del terreno

In base ai criteri di stima di cui sopra, si può attribuire al terreno il valore di mercato indicato nella seguente tabella riepilogativa:

**tabella riepilogativa dei valori unitari di mercato**

Descrizione	Valore unitario di riferimento
Terreno	€/mq 3,00



Ing. Michele DEL MASTRO  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail (certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

Applicando l'anzidetto valore unitario di mercato ai parametri dimensionali del terreno, si ottiene il relativo valore di mercato che viene meglio evidenziato nella seguente tabella riassuntiva:

**tabella riepilogativa dei valori di mercato**

Descrizione	Valori unitari	Valore unitario di mercato	Valore totale
Terreno	mq 1.720	€/mq 3,00	€ 5.160,00
<b>Valore totale di mercato</b>			<b>€ 5.160,00</b>

Il congruo valore del terreno è pertanto il seguente:

**Valore del terreno =**

**€ 5.160,00**

**Il Prezzo a base d'asta del LOTTO 3 è quindi pari a:**

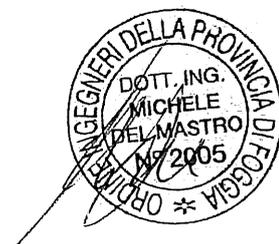
**Valore abitazione e depositi + Valore del cortile di pertinenza + valore del terreno=**

**€ 85.122,00 + € 6.800,00 + € 5.160,00 = € 97.082,00**

**Prezzo a base d'asta € 97.000,00**

**(diconsi Euro novantasette mila/00)**

-----  
Tribunale di Foggia - Articolazione Territoriale di Lucera  
C.C. n.219/2012  
-----

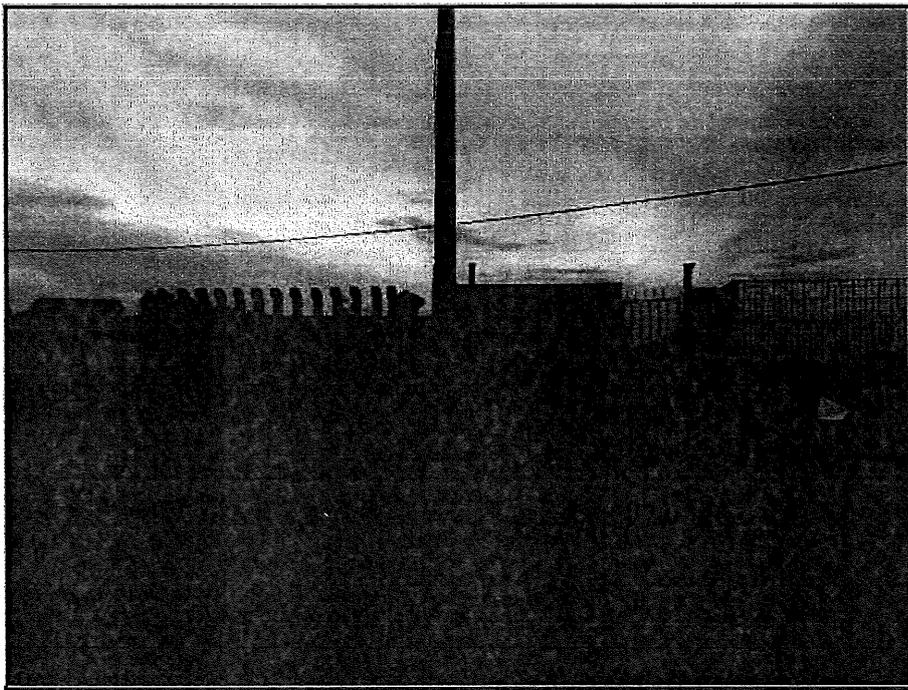


Studio di Consulenza e Progettazione  
Ing. Michele DEL MASTRO  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

FOTOGRAFIE LOTTO 3

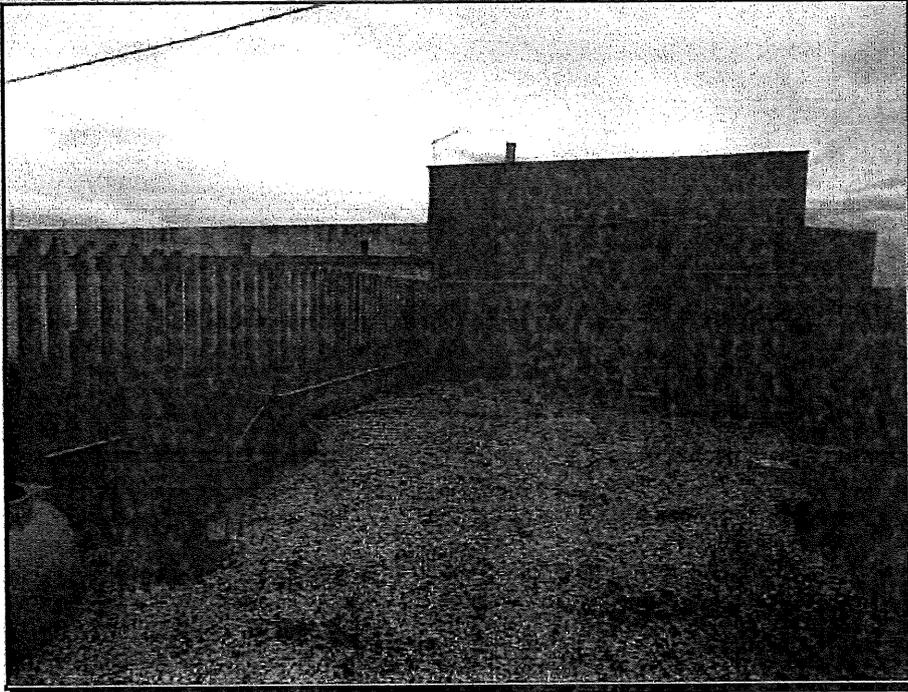


*Foto 1-2 – VISTA INGRESSO  
(dalla S.P.12)*

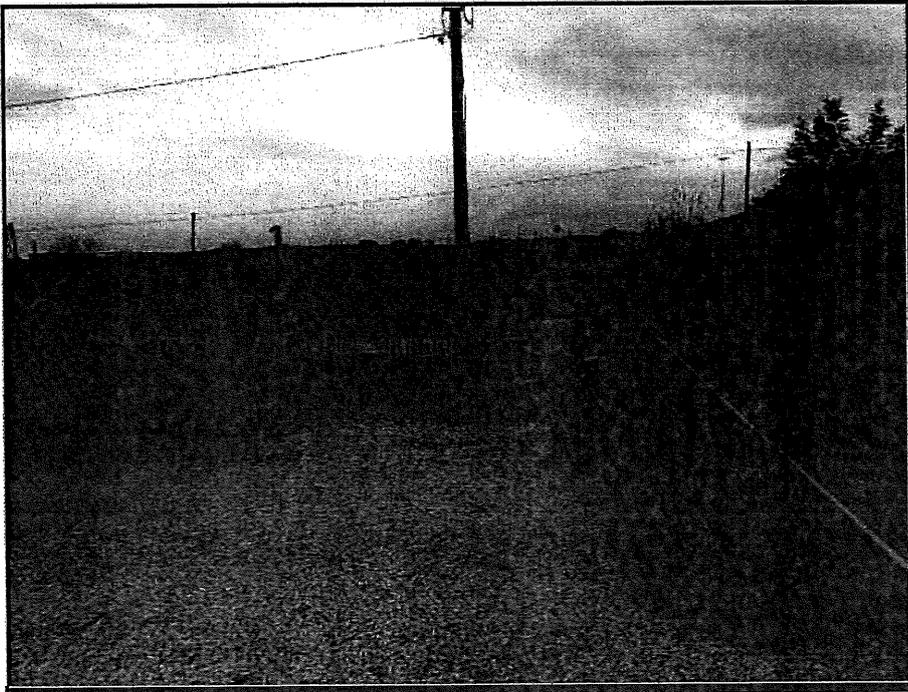


Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

**FOTOGRAFIE LOTTO 3**

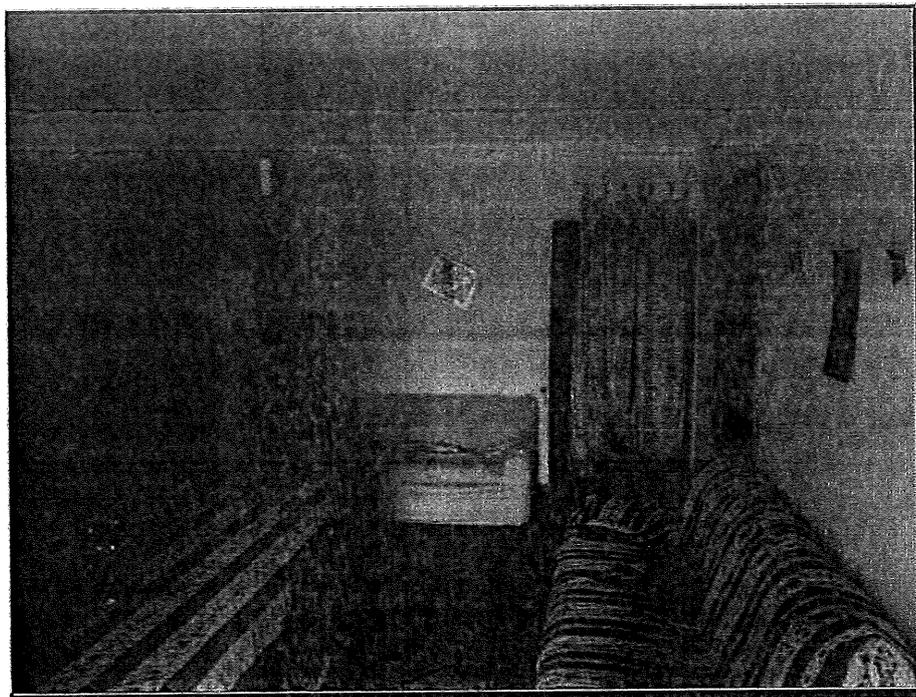


*Foto 3-4 – VISTA CORTILE  
ANTISTANTE INGRESSO*

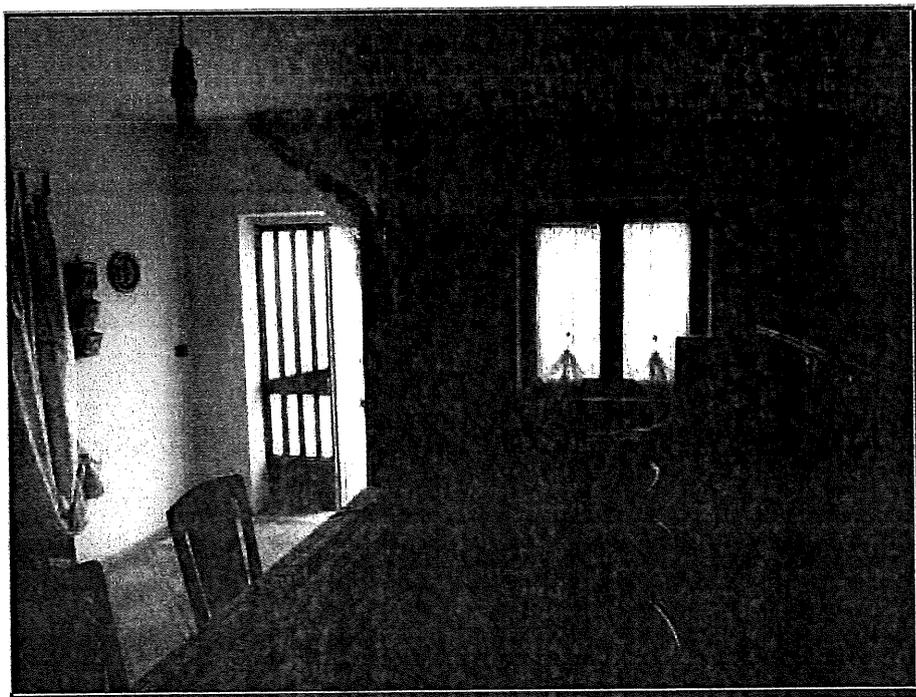


Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

FOTOGRAFIE LOTTO 3

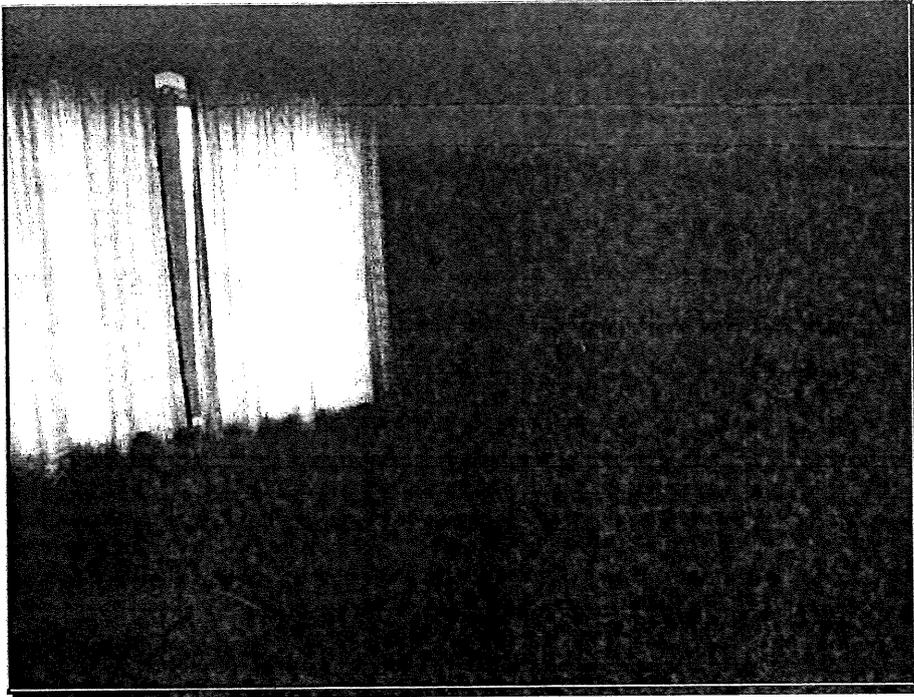


*Foto 5-6 – VISTA SOGGIORNO  
APPARTAMENTO*

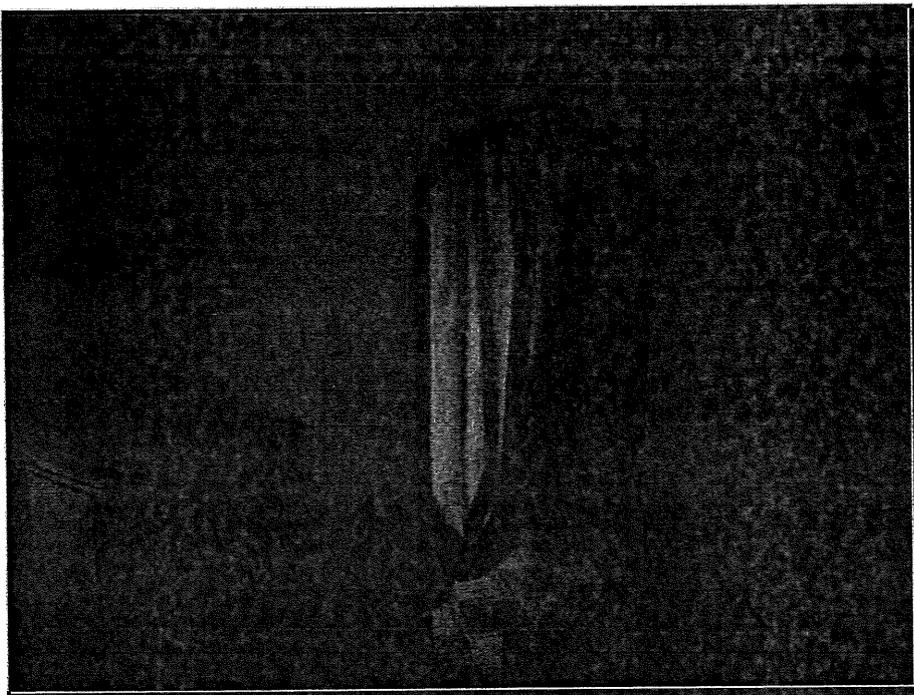


Studio di Consulenza e Progettazione  
Ing. Michele DEL MASTRO  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

FOTOGRAFIE LOTTO 3

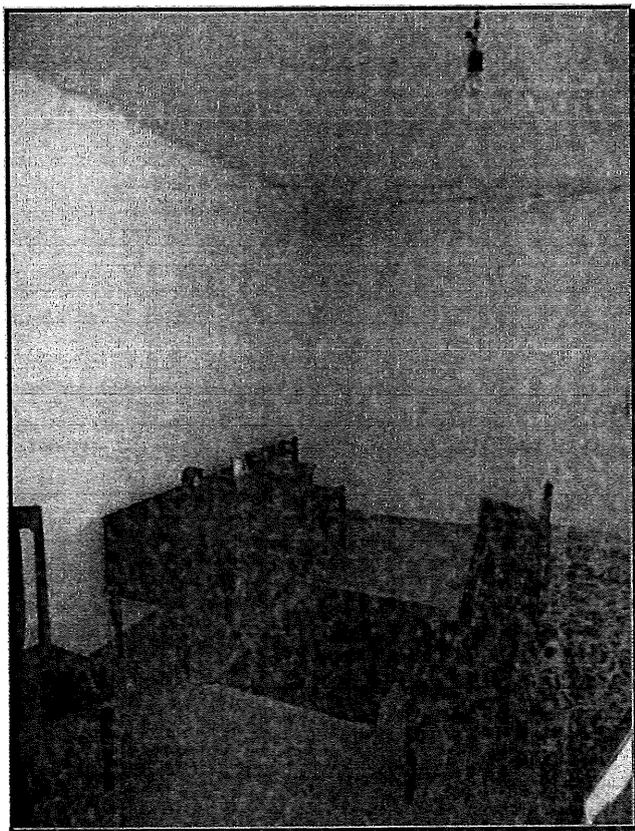
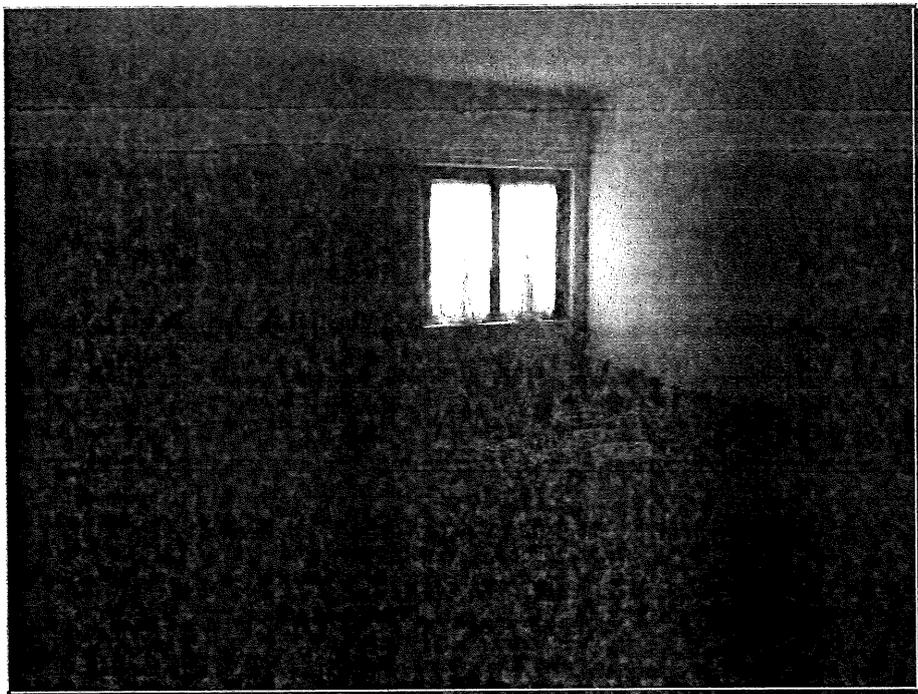


*Foto 7-8 – VISTA CUCINA  
APPARTAMENTO*



Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@inqpec.eu

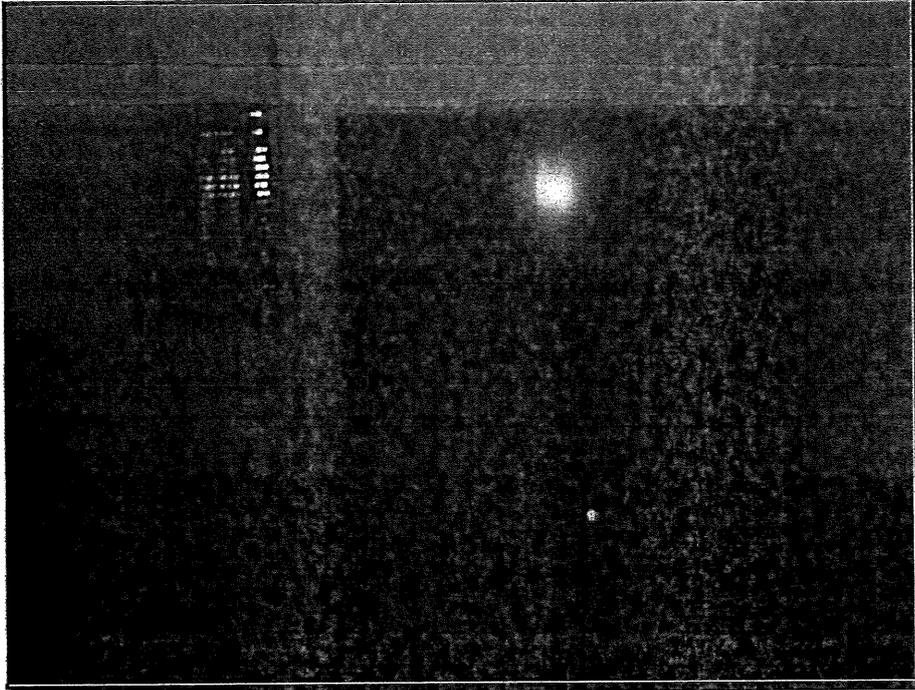
FOTOGRAFIE LOTTO 3



*Foto 9-10 – VISTA CAMERA DA  
LETTO APPARTAMENTO*

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

FOTOGRAFIE LOTTO 3



**Foto 11 – VISTA RIPOSTIGLIO  
APPARTAMENTO**



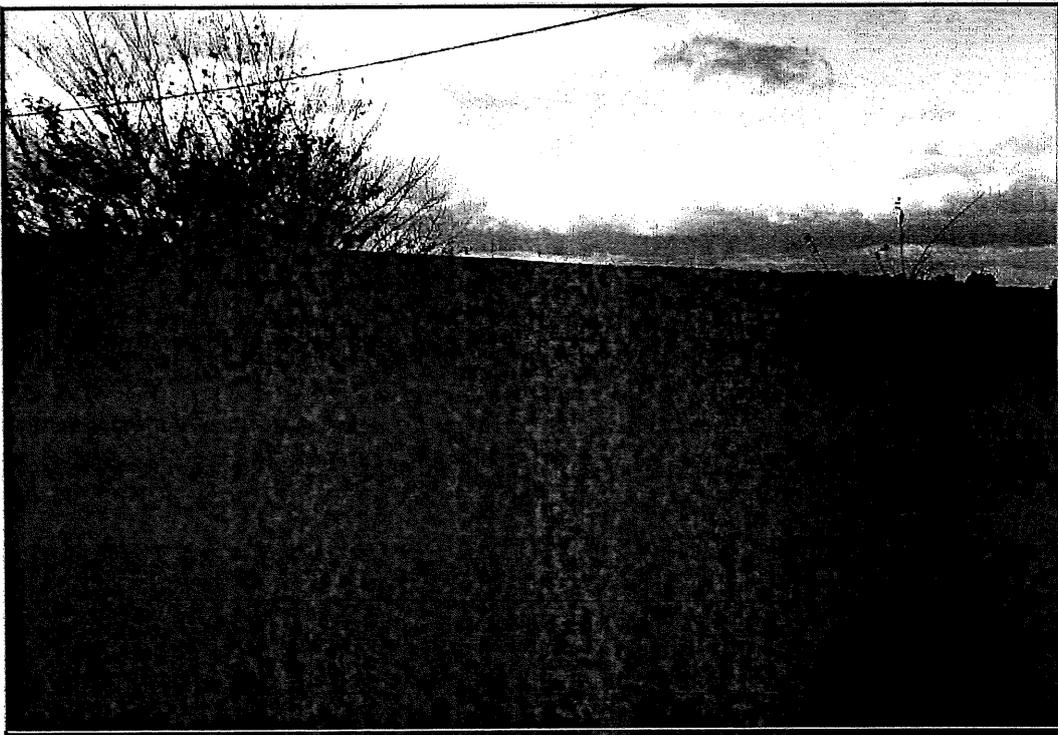
**Foto 12 – VISTA BAGNO  
APPARTAMENTO**

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

FOTOGRAFIE LOTTO 3



*Foto 13 14 – TERRENO IDENTIFICIATO CATASTALMENTE F.63 P.LLA 171*





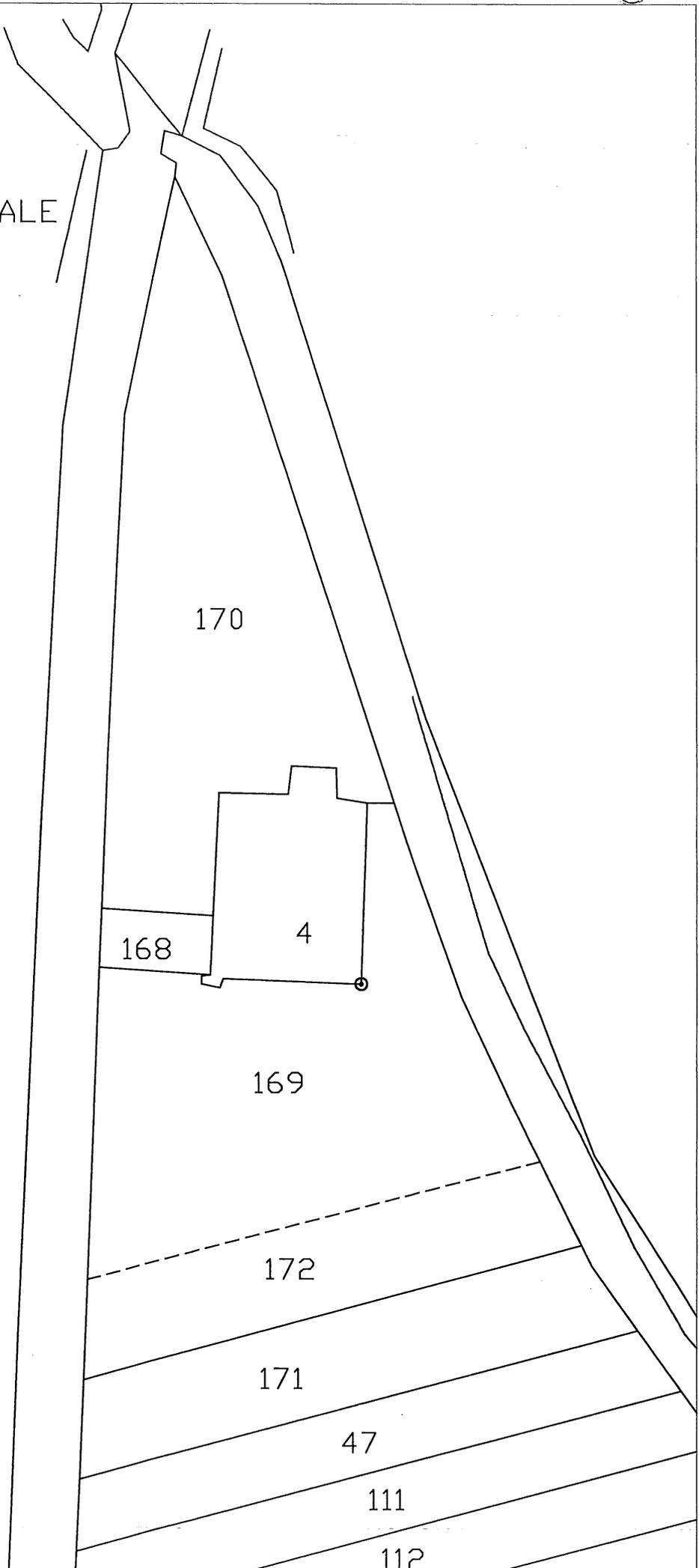
N=2900

E=13600

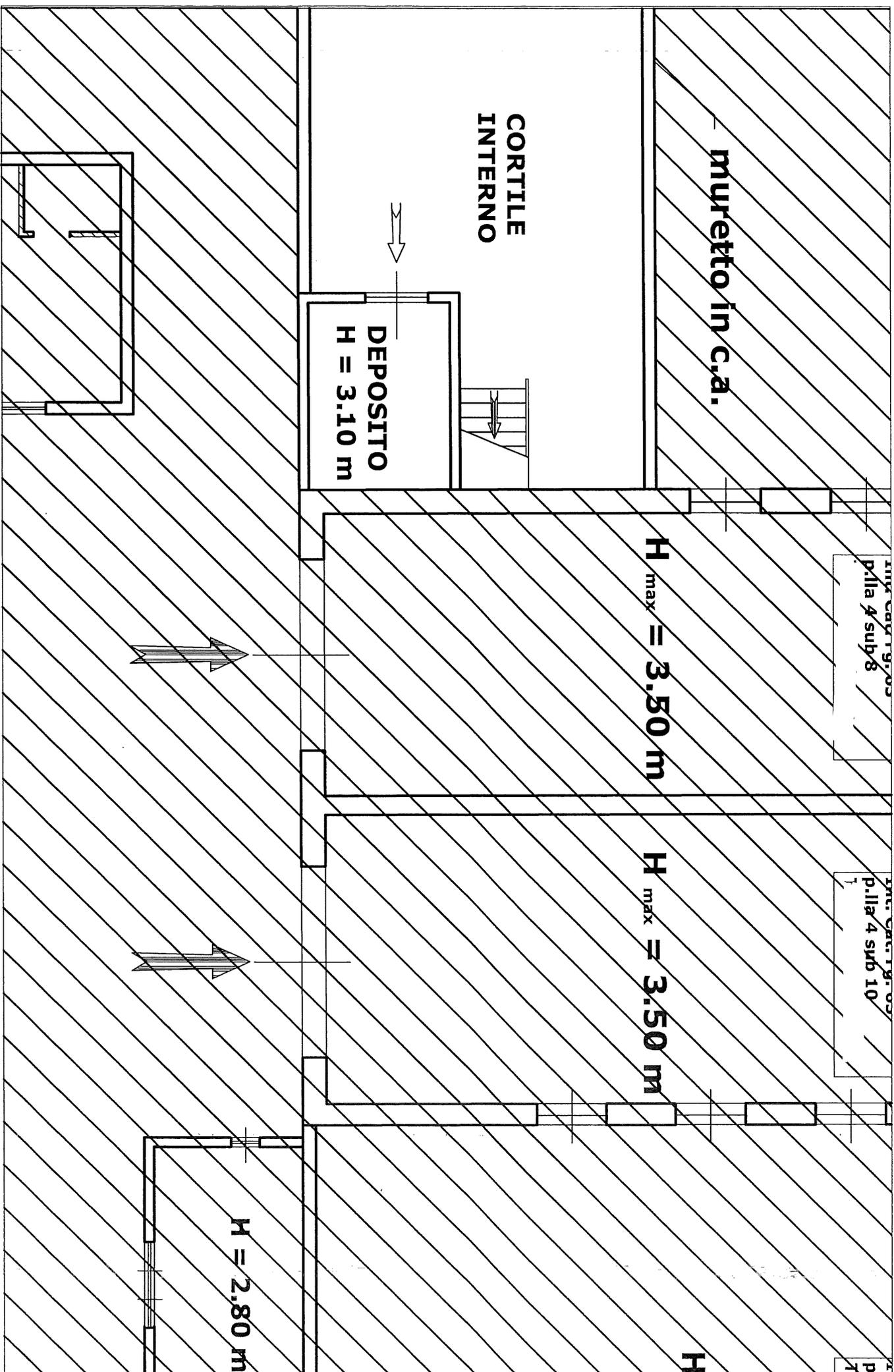
1 Particella: 170



PLANIMETRIA CATASTALE



# PIANTA PIANO TERRA



PIANTA APPARTAMENTO PIANO RIALZATO

