

## TRIBUNALE DI FOGGIA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 01/2021 "Di Giorgio Giuseppe & Figli s. n. c. nonché dei soci Ill. resp.  
Di Giorgio Angelo e Incarnato Maria Antonietta"

**G.D. Dott. Francesco Murgo**

Curatore: Avv. Marcello LAMA

Esperto CTU: Arch. Mauro MENNITTI

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da

**TRIBUNALE DI FOGGIA – Sezione Fallimentare**

contro

**Di Giorgio Giuseppe & Figli s. n. c. nonché dei soci Ill. resp. Di Giorgio  
Angelo e Incarnato Maria Antonietta**

Immobili e terreni siti in Sant'Agata di Puglia (FG)

alla Via Cavour n.3 | piano terra ed alla Località Monterotondo

Luogo e data

Foggia, lì 26.10.2022

IL TECNICO

**Arch. Mauro MENNITTI**



## PREMESSO CHE

- in data 27/09/2021 il curatore fallimentare Avv. Marcello Lama richiedeva al Giudice Delegato Dott. Francesco Murgo, nell'ambito del fallimento in oggetto, l'autorizzazione a procedere con una perizia di stima dei terreni e delle unità immobiliari site in Sant'Agata di Puglia; nominando all'uopo lo scrivente;
- in data 07/10/2021 il curatore fallimentare Avv. Marcello Lama, tramite PEC, comunicava allo scrivente la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio
- in data 18/10/2021 lo scrivente, tramite PEC indirizzata all'Avv. Lama, dichiarava di accettare l'incarico
- nella nomina veniva chiesto al CTU di procedere alla relazione descrittiva dello stato dei luoghi e la relativa stima
- contattato per le vie brevi, più volte, il Sig. Angelo Di Giorgio, si rendeva disponibile per effettuare il sopralluogo per rilevare lo stato dei luoghi degli immobili
- sono stati effettuati i sopralluoghi presso terreni ed immobili oggetto di stima
- **al CTU è stata chiesta una perizia di stima delle sole unità immobiliari di proprietà del Socio Di Giorgio Angelo ed, eventualmente, di quelle del Socio Incarnato Maria Antonietta che non siano già state oggetto di valutazione nell'ambito della CTU redatta dall'Arch. Roberta Marfella**
- verificate le consistenze immobiliari del Socio Incarnato Maria Antonietta, ad oggi non risultano proprietà ulteriori immobiliari se non quelle qui di seguito riportate.

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI

### Identificazione catastale

#### Consistenze immobiliari del socio Di Giorgio Angelo

- **Piena proprietà dell'Opificio** (impianto eolico) – cat. **D/1**, sito in Comune di Sant'Agata di Puglia, Strada Monterotondo snc, censito al Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 497**, piano terra, rendita € 379,24;
- **Piena proprietà dell'Appartamento** – cat. **A/3**, sito in Comune di Sant'Agata di Puglia, Strada Monterotondo snc, censito al Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 443, sub 1**, classe 3, consistenza 9 vani, superficie mq. 209, piano terra e piano S1, rendita € 697,22;
- **Piena proprietà del Locale** – cat. **C/6**, sito in Comune di Sant'Agata di Puglia, Strada Monterotondo snc, censito al Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 443, sub 2**, class1, consistenza mq. 54, superficie mq. 66, piano S1, rendita € 161,75;
- **Piena proprietà del Locale** – cat. **C/6**, sito in Comune di Sant'Agata di Puglia, Strada Monterotondo snc, censito al Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 443, sub 3**, class1, consistenza mq 47, superficie mq. 57, piano S1, rendita € 140,79;

- **Piena proprietà del Locale** – cat. **C/6**, sito in Comune di Sant'Agata di Puglia, Strada Monterotondo snc, censito al Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 444**, classe 1, consistenza mq 58, superficie mq 66, piano terra, rendita € 173,74;
- **Proprietà pari a 1/2 del Locale** – cat. **C/6**, sito in Comune di Sant'Agata di Puglia, Strada Monterotondo snc, censito al Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 460, sub 2**, classe 1, consistenza mq 29, superficie mq 29, piano terra, rendita € 86,87;
- **Proprietà pari a 1/2 del Locale** – cat. **C/6**, sito in Comune di Sant'Agata di Puglia, Strada Monterotondo snc, censito al Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 460, sub 3**, classe 1, consistenza mq 45, superficie mq 46, piano terra, rendita € 134,80;
- **Proprietà pari a 2/160 del Locale** – cat. **C/2**, sito in Comune di Sant'Agata di Puglia, Strada Monterotondo snc, censito al Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 471**, classe 1, consistenza mq 40, superficie mq 42, piano terra, rendita € 119,82;
- **Proprietà pari a 2/160 del Locale** – cat. **C/2**, sito in Comune di Sant'Agata di Puglia, Strada Monterotondo snc, censito al Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 472**, classe 1, consistenza mq 11, superficie mq 12, piano terra, rendita € 32,95;
- **Proprietà pari a 2/160 del Locale** – cat. **C/2**, sito in Comune di Sant'Agata di Puglia, Strada Monterotondo snc, censito al Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 473**, classe 1, consistenza mq 1, superficie mq 2, piano terra, rendita € 3,00;

- **Piena proprietà del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 118**, qualità fabbricato diruto, **00 are 00 ca**, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00;
- **Piena proprietà del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 391**, qualità seminativo, classe 3, **02 are 46 ca**, reddito dominicale € 0,95, reddito agrario € 0,64;
- **Piena proprietà del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 394**, qualità seminativo, classe 3, **10 are 90 ca**, reddito dominicale € 4,22, reddito agrario € 2,81;
- **Piena proprietà del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 411**, qualità seminativo, classe 3, **45 are 60 ca**, reddito dominicale € 17,66, reddito agrario € 11,78;
- **Piena proprietà del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 492**, qualità seminativo, classe 3, **02 are 13 ca**, reddito dominicale € 0,83, reddito agrario € 0,55;
- **Proprietà pari a ½ del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 266**, qualità seminativo, classe 3, **09 are 75 ca**, reddito dominicale € 3,78, reddito agrario € 2,52;

- **Proprietà pari a ½ del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 418**, qualità seminativo, classe 3, **02 are 55 ca**, reddito dominicale € 0,99, reddito agrario € 0,66;
- **Proprietà pari a 7/48 del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 192**, qualità pascolo, classe 2, **12 are 35 ca**, reddito dominicale € 2,23, reddito agrario € 1,02;
- **Proprietà pari a 7/48 del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 199**, qualità seminativo, classe 3, **18 are 29 ca**, reddito dominicale € 7,08, reddito agrario € 4,72;
- **Proprietà pari a 7/48 del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 238**, qualità pascolo, classe 2, **00 are 99 ca**, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,08;
- **Proprietà pari a 1/6 del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 343**, qualità seminativo, classe 3, **01 are 71 ca**, reddito dominicale € 0,66, reddito agrario € 0,44;
- **Proprietà pari a 7/24 del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 269**, qualità seminativo, classe 3, **03 are 60 ca**, reddito dominicale € 1,39, reddito agrario € 0,93;
- **Proprietà pari a 2/160 del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 128**, porzione AA qualità pascolo

arborato, classe U, **22 are 00 ca**, reddito dominicale € 3,98, reddito agrario € 1,82,

porzione AB qualità seminativo, classe 3, **94 are 70 ca**, reddito dominicale € 36,68,

reddito agrario € 24,45;

#### **Consistenze immobiliari del socio Incarnato Maria Antonietta**

- **Piena proprietà del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 193**, porzione AA qualità seminativo, classe 3, **ha 24 are 85 ca**, reddito dominicale € 9,63, reddito agrario € 6,42, porzione AB qualità pascolo, classe U, **ha 33 are 67 ca**, reddito dominicale € 6,09, reddito agrario € 2,78;
- **Piena proprietà del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 493 (già periziata Arch. Roberta Marfella)**;
- **Piena proprietà del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 498 (già periziata Arch. Roberta Marfella come Foglio 12, particella 117)**;
- **Piena proprietà del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 12, particella 499 (già periziata Arch. Roberta Marfella come Foglio 12, particella 117)**;
- **Piena proprietà del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 9, particella 50 (già periziata Arch. Roberta Marfella)**;

- **Piena proprietà del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 9, particella 57 (già periziata Arch. Roberta Marfella);**
- **Piena proprietà del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 9, particella 146 (già periziata Arch. Roberta Marfella);**
- **Piena proprietà del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 9, particella 178 (già periziata Arch. Roberta Marfella);**
- **Piena proprietà del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 9, particella 397 (già periziata Arch. Roberta Marfella);**
- **Piena proprietà del Terreno** insistente in agro di Sant'Agata di Puglia, censito in Catasto di Foggia al **Foglio 9, particella 398 (già periziata Arch. Roberta Marfella);**
- **Proprietà pari a 250/1000 dell'Appartamento** – cat. **A/4**, sito in Comune di Sant'Agata di Puglia, Via Cavour n. 3, censito al Catasto di Foggia al **Foglio 43, particella 744, sub 1**, classe 2, consistenza 2 vani, superficie mq. 63, piano terra, rendita € 123,95.



## DESCRIZIONE DEL SOPRALLUOGO IMMOBILI

Il sottoscritto Tecnico firmatario della presente relazione ha effettuato i rilievi tecnici diretti e fotografici oggetto della perizia.

Erano presenti l'Arch. Ir. Domenico Scopece, collaboratore dello scrivente.

**I manufatti ed i terreni in oggetto sono ubicati in Agro di Sant'Agata (FG), e precisamente in località Strada Monterotondo snc ed in Contrada Serra del Vento, escluso quello a destinazione residenziale (Foglio 43, P. 744, Sub. 1), di proprietà della Sig.ra Incarnato, immerso nell'abitato di Sant'Agata (FG), alla Via Cavour n. 3.**

### Descrizione del sopralluogo immobili (MANUFATTI)

#### Manufatti del socio Di Giorgio Angelo

Agli immobili della località Strada Monterotondo si accede dalla SP 119 attraverso una strada sterrata condivisa con altre proprietà.

L'abitazione del Sig. Di Gennaro (Foglio 12, P. 443, Sub. 1) si apre su uno slargo condiviso con un'unità immobiliare contigua avente altra proprietà.

L'Immobile, avente superficie coperta di circa m<sup>2</sup> 171, di forma ad "L" poco pronunciata e regolare, si presenta ad un piano fuori terra sul lato ingresso ed a due su quello opposto in virtù del declivio collinare sul quale giace.

Il primo prospetto di cui sopra presenta una tettoia per il ricovero delle auto (Foglio 12, P. 460, Sub. 2) in tavelloni forati e ferroprofili rifinita internamente ad intonaco e pitturazione, che poggia su di un arco in mattoni facciavista ed una veranda chiusa (Foglio 12, P. 460, Sub. 3) (tale veranda è stata realizzata in assenza di autorizzazioni, ma può essere

facilmente santa con la presentazione di un Titolo Abilitativo in Sanatoria ed il pagamento della relativa sanzione e degli oneri di urbanizzazione) dalla quale si accede all'abitazione, realizzata con un muretto perimetrale in mattoni facciavista su cui poggiano i serramenti di chiusura, intervallati dalla struttura portante in legno lamellare e copertura in legno e tegole.

L'interno dell'abitazione appare di tipo economico, ma ben curato.

Allo stato attuale l'immobile risulta completo in ogni sua parte pertanto risultano eseguite le seguenti opere:

- strutture portanti in cemento armato e muratura;
- tramezzature;
- pavimentazione in gress porcellanato;
- rivestimenti nei due vani bagno e cucina;
- intonaco interno in malta di cemento, rifinito con tonachino, pitturazione;
- infissi esterni in legno e pvc con parti vetrate e zanzariere;
- infissi interni in legno;
- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario per n.2 bagni e cucina;
- impianto di riscaldamento;
- impianto di climatizzazione;
- termocamino.

Oltrepassata la veranda, si accede direttamente alla sala con una porta a sinistra che dà sulla cucina non abitabile, mentre sul lato opposto si entra in un piccolo disimpegno sul quale si affacciano due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio.

Dal lato opposto dell'ingresso, dalla sala si accede al finello, di circa m<sup>2</sup> 27, che si affaccia a sua volta su di un balcone verso valle.

Dal finello, sulla sinistra, si entra in una seconda zona notte, con un lungo corridoio che si apre su due camere da letto ed un altro vano wc.

Il prospetto opposto dell'edificio, verso valle, presenta al piano terra due grandi ingressi che si aprono su altrettante rimesse (Foglio 12, P. 443, Sub. 2 e 3) con un'altezza

media di m. 4,00, utilizzate attualmente per il ricovero e la manutenzione di mezzi agricoli, ed uno di più esigue dimensioni dal quale si accede ad un terzo locale ad uso cantina, soppalcato, (Foglio 12, P. 443, Sub. 1).

Sempre dallo slargo dell'ingresso all'abitazione, questa volta sul medesimo livello, si accede ad un'ulteriore rimessa (Foglio 12, P. 444), realizzata con struttura portante in cemento armato e copertura in pannelli leggeri e ferroprofilo. Parte di quest'ultima, con ingresso dall'esterno, e separata da una tramezzatura dal resto del vano principale.

Sul lato opposto alla predetta rimessa, al di là del tratturo, è presente un aerogeneratore di modeste dimensioni (Foglio 12, P. 497) sempre di proprietà del Di Gennaro.

Oltrepassando lo slargo dell'abitazione, inerpicandosi verso la vetta della collina, è presente un manufatto in pietra diroccato (Foglio 12, P. 118 Sub. 1) che, a detta del Sig. Di Gennaro, un tempo veniva usato come ricovero per ovini.

Scendendo invece verso valle sono presenti tre magazzini, poco distanti tra loro, i primi due (Foglio 12, P. 472 e 473) con struttura portante in mattoni pieni ed il terzo (Foglio 12, P. 471) con struttura un profili di ferro e chiusure in lamiera grecata.

### **Manufatti del socio Incarnato Maria Antonietta**

L'immobile residenziale (Foglio 43, P. 744, Sub. 1) brevemente citato all'inizio di questo paragrafo, di proprietà della Sig.ra Incarnato, indicato in Catasto Fabbricati al piano terra, è in realtà un seminterrato, interamente sottoposto ad una strada comunale a quota superiore e con le aperture (n. 3 finestre e porta di ingresso) che si affacciano unicamente sul prospetto frontale.

Una ripida scalinata scende dall'ingresso alla sala coperta da una volta a botte.

A metà della scalinata, sulla sinistra si trova un piccolo vano wc.

Attraversando la sala una grande porta a vetro la divide da una camera da letto senza luce e ricambio d'aria naturali, mentre di fianco a questa, divisa dalla sala solo da una tenda, un'altra camera, anch'essa cieca, è oggi adibita a ripostiglio.

Scendendo la scalinata, sulla destra, la cucina costituita da due piccoli vani contigui, uniti da un basso passaggio voltato a botte.

Allo stato attuale l'immobile risulta assai umile nell'aspetto e gravemente affetto da problemi di umidità legati al percolamento di acque meteoriche dalla strada sovrastante ciò nonostante risultano realizzate le seguenti opere:

- struttura portante muratura piena e pietrame;
- tramezzature interne;
- pavimentazione in graniglia di marmo;
- rivestimenti nel vano bagno;
- trattamento delle murature interne a calce bianca e pitturazione;
- infissi esterni in pvc con parti vetrate;
- infissi interni in legno;
- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario per n.1 bagno e cucina;
- impianto di riscaldamento.

L'immobile inoltre gode di tutti i servizi e di tutte le infrastrutture urbanistiche: acqua potabile, gas, fogna pubblica, energia elettrica e viabilità asfaltata.

### **Descrizione del sopralluogo immobili (TERRENI)**

#### **Terreni del socio Di Giorgio Angelo**

I terreni di proprietà del Sig. Di Gennaro (Foglio 12, P. 391, 394, 411, 492, 118, 266, 418, 192, 199, 238, 343, 269 e 128), ai quali si accede dalla medesima strada sterrata della di lui abitazione, sono tutti concentrati nelle sue vicinanze.

Alla data del sopralluogo i terreni apparivano in parte arati.

#### **Terreni del socio Incarnato Maria Antonietta**

Il terreno della Sig.ra Incarnato (Foglio 12, P. 193) si trova nelle vicinanze dell'abitazione e dei terreni del Sig. Di Giorgio, sullo stesso versante della Strada Provinciale, e alla data del sopralluogo lo stesso appariva in parte arato.

## STIMA DEGLI IMMOBILI (MANUFATTI)

Va premesso che la valutazione di stima avviene sulla scorta del sopralluogo ricognitivo in loco, effettuato dall'**esperto**.

Erano presenti l'Arch. Ir Domenico Scopece, collaboratore dello scrivente.

### Criteri di stima

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si sceglieva il metodo di raffronto o di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose indagini del mercato immobiliare presso operatori economici sia della zona, che di zone adiacenti a quella di interesse, in contesti urbanistici simili e con unità immobiliari affini, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di stima, nonché individuando tutti gli elementi che possono influire sulla valutazione del bene.

In particolare sono stati considerati alcuni elementi quali: ambiente economico – sociale, collegamenti stradali, servizi sociali e commerciali, accessibilità, funzionalità generale e stato di manutenzione, grado di finitura, salubrità, efficienza energetica e parcheggio.

Nel contempo si è fatto esplicito riferimento agli strumenti urbanistici vigenti nelle zone considerate, quali le destinazioni ed i limiti previsti nello strumento urbanistico vigente, nonché le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti.

Infine è stata esaminata la presente situazione di mercato, giungendo alla formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, determinando un valore unitario e

quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq).

Per quanto concerne la determinazione della superficie lorda essa è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

### Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore (Agenzie Immobiliari-portale telematico) e dalle quotazioni presso l'Agenzia delle Entrate (Valori OMI).

- (Foglio 12, P. 497)

**Valore di stima**

L'esperto, sulla base di indagini dallo stesso svolte, può valutare l'aerogeneratore di potenza pari a kW 10 in € 40.000,00.

Tale valore, sempre sulla scorta delle indagini svolte, va deprezzato del 50% in virtù dell'epoca di realizzazione (2014 circa) e del ciclo di vita dei componenti dell'aerogeneratore.

Si precisa che il sig. Di Giorgio non è stato in grado di fornire la necessaria documentazione di riferimento, quindi si è proceduto alla stima secondo la professionalità e l'esperienza del sottoscritto

Aerogeneratore

(€ 40.000,00 - 50%) = € 20.000,00

**Totale Valore di mercato € 20.000,00**

- (Foglio 12, P. 443, Sub. 1)



Non è possibile la valutazione di mercato secondo le quotazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI) perché mancanti quelle per Zona Extraurbana del Comune di Sant'Agata di Puglia.

Ci riferiremo pertanto esclusivamente agli Annunci Immobiliari nella medesima Area Geografica e tipologicamente simili a quello oggetto di stima.

Riepilogo dati Annunci Immobiliari per alloggi

1° Annuncio Imm. m <sup>2</sup> 52	€ 45.000,00 = €/m <sup>2</sup> 865,38
2° Annuncio Imm. m <sup>2</sup> 110	€ 92.000,00 = €/m <sup>2</sup> 836,37
3° Annuncio Imm. m <sup>2</sup> 210	€ 95.000,00 = €/m <sup>2</sup> 452,38
4° Annuncio Imm. m <sup>2</sup> 500	€ 120.000,00 = €/m <sup>2</sup> 240,00

Totale valore medio (865,38 + 836,37 + 452,38 + 240,00) / 4 = **€/m<sup>2</sup> 598,53**

Che risulta essere il giusto più probabile valore di mercato al mq.

**Valore di stima**

Dopo aver evidenziato e calcolato i dati riguardanti la superficie commerciale e la quotazione immobiliare al metro quadro, si è proceduto alla valutazione dei coefficienti di merito, riguardanti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a cui l'immobile in questione è stato sottoposto.

Ogni immobile, a parità di superficie commerciale si distingue per le caratteristiche costruttive.

Questo elemento rappresenta la parte variabile oggetto delle principali oscillazioni dovute ad interpretazioni non oggettive e che di fatto definisce effettivamente la qualità dell'immobile.

Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto sostenuto dalla direttiva dell'agenzia del territorio e che considera tre fattori:

- fattori posizionali
- caratteristiche intrinseche
- costruttore

A tal proposito si elencano, nelle tabelle di cui appresso i coefficienti predetti:

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Abitazioni libere		<b>100%</b>

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	<b>-25%</b>	<b>-25%</b>
Piano terra o rialzato	<b>-10%</b> * -20% senza giardino	<b>-10%</b> * -20% senza giardino

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	<b>-10%</b>

LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	<b>+10%</b>
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	<b>+5%</b>
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	<b>0%</b>
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	<b>-5%</b>

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica	<b>+10%</b>
Esterna	<b>+5%</b>

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che all'unità immobiliare in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale rapportato ai coefficienti correttivi analizzati e precisamente:

**Valore di mercato**

**Superficie commerciale x (Quotazione comparativa al mq x Coefficienti correttivi)**

Abitazione

$$m^2 171 \times (\text{€ } 598,53 + 15\%)$$

$$m^2 171 \times \text{€ } 688,31 = \text{€ } 137.662,00$$

Il vano Cantina, sottostante l'abitazione, inciderà il 20% sul valore dell'intero Subalterno.

DESCRIZIONE	INCIDENZA
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%
Locali tecnici	15%

Pertanto:

Cantina

$m^2 29 \times (\text{€ } 598,53 - 80\%)$

$m^2 29 \times \text{€ } 119,71 = \text{€ } 3.471,59$

Quindi a tutto quanto sopra stimato si procedeva con l'addizione dei due valori (abitazione + cantina), al fine di rilevare il giusto più probabile valore di mercato dell'immobile:

$\text{€ } 137.662,00 + \text{€ } 3.471,59 = \text{€ } \underline{\underline{141.133,59}}$

**Totale Valore di mercato € 141.133,59**

- **(Foglio 12, P. 460, Sub. 2)**

Non è possibile in questo caso la valutazione di mercato secondo le quotazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI) perché mancanti quelle per Zona Extraurbana del Comune di Sant'Agata di Puglia.

Stesso discorso vale per gli Annunci Immobiliari nella medesima Area Geografica e tipologicamente simili a quello oggetto di stima.

#### **Valore di stima**

Ciò premesso l'esperto applicherà al valore degli immobili ad uso residenziale già evinto (€ 598,53) sottratto dell'aliquota desunta dalla tabella qui di seguito riportata:

DESCRIZIONE	INCIDENZA
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%
Locali tecnici	15%
Box (in autorimessa collettiva)	45%
Box (non collegato ai vani principali)	50%
Box (collegato ai vani principali)	60%
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%

Rimessa auto  
m<sup>2</sup> 29 x (€ € 598,53 – 80%)  
m<sup>2</sup> 29 x € 119,71 = **€ 3.471,59**

**Totale Valore di mercato € 3.471,59**

**Valore quota parte 1/2 € 3.471,59/2= € 1.735,79 Bene NON FRAZIONABILE**

- **(Foglio 12, P. 460, Sub. 3)**

Non è possibile in questo caso la valutazione di mercato secondo le quotazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI) perché mancanti quelle per Zona Extraurbana del Comune di Sant'Agata di Puglia.

Stesso discorso vale per gli Annunci Immobiliari nella medesima Area Geografica e tipologicamente simili a quello oggetto di stima.

**Valore di stima**

Ciò premesso l'esperto applicherà al valore degli immobili ad uso residenziale già evinto (€ 598,53) sottratto dell'aliquota desunta dalla tabella qui di seguito riportata:

DESCRIZIONE	INCIDENZA
Superficie utile netta calpestabile	100%
Muri perimetrali	100%
Muri perimetrali in comunione	50%
Mansarde	75%
Sottotetti non abitabili	35%
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%
Soppalchi non abitabili	15%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%

Veranda (accatastata come C/6)

$m^2 45 \times (\text{€ } 598,53 - 40\%)$

$m^2 45 \times \text{€ } 359,12 = \text{€ } 16.160,40$

**Totale Valore di mercato € 16.160,40**

**Valore quota parte 1/2 € 16.160,40/2 = € 8.080,20 Bene NON FRAZIONABILE**

- **(Foglio 12, P. 443, Sub. 2)**

Non è possibile in questo caso la valutazione di mercato secondo le quotazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI) perché mancanti quelle per Zona Extraurbana del Comune di Sant'Agata di Puglia.

Stesso discorso vale per gli Annunci Immobiliari nella medesima Area Geografica e tipologicamente simili a quello oggetto di stima.

#### **Valore di stima**

Ciò premesso l'esperto applicherà al valore degli immobili ad uso residenziale già evinto (€ 598,53) sottratto dell'aliquota desunta dalla tabella qui di seguito riportata:

DESCRIZIONE	INCIDENZA
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%
Locali tecnici	15%
Box (in autorimessa collettiva)	45%
Box (non collegato ai vani principali)	50%
Box (collegato ai vani principali)	60%
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%

Rimessa

$m^2 66 \times (\text{€ } 598,53 - 50\%)$

$m^2 66 \times \text{€ } 299,26 = \text{€ } \underline{\underline{19.751,16}}$

**Totale Valore di mercato € 19.751,16**

- **(Foglio 12, P. 443, Sub. 3)**

Non è possibile in questo caso la valutazione di mercato secondo le quotazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI) perché mancanti quelle per Zona Extraurbana del Comune di Sant'Agata di Puglia.

Stesso discorso vale per gli Annunci Immobiliari nella medesima Area Geografica e tipologicamente simili a quello oggetto di stima.

#### **Valore di stima**

Ciò premesso l'esperto applicherà al valore degli immobili ad uso residenziale già evinto (€ 598,53) sottratto dell'aliquota desunta dalla tabella qui di seguito riportata:

DESCRIZIONE	INCIDENZA
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%
Locali tecnici	15%
Box (in autorimessa collettiva)	45%
Box (non collegato ai vani principali)	50%
Box (collegato ai vani principali)	60%
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%

Rimessa

$m^2 57 \times (\text{€ } 598,53 - 50\%)$

$m^2 57 \times \text{€ } 299,26 = \text{€ } \underline{\underline{17.057,82}}$

**Totale Valore di mercato € 17.057,82**



- **(Foglio 12, P. 444)**

Non è possibile in questo caso la valutazione di mercato secondo le quotazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI) perché mancanti quelle per Zona Extraurbana del Comune di Sant'Agata di Puglia.

Stesso discorso vale per gli Annunci Immobiliari nella medesima Area Geografica e tipologicamente simili a quello oggetto di stima.

**Valore di stima**

Ciò premesso l'esperto applicherà al valore degli immobili ad uso residenziale già evinto (€ 598,53) sottratto dell'aliquota desunta dalla tabella qui di seguito riportata:

DESCRIZIONE	INCIDENZA
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%
Locali tecnici	15%
Box (in autorimessa collettiva)	45%
Box (non collegato ai vani principali)	50%
Box (collegato ai vani principali)	60%
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%

Rimessa

m<sup>2</sup> 66 x (€ € 598,53 – 50%)

m<sup>2</sup> 66 x € 299,26 = **€ 19.751,16**

**Totale Valore di mercato € 19.751,16**

- (Foglio 12, P. 118)

**Valore di stima**

*L'esperto, sulla base di indagini dallo stesso svolte, può valutare Fabbricato Diruto €/m<sup>2</sup> 100,00.*

*Fabbricato Diruto*

$$\text{m}^2 56,21 \times \text{€ } 100,00 = \text{€ } 5.621,00$$

**Totale Valore di mercato € 5.621,00**

- **(Foglio 12, P. 471)**

Non è possibile in questo caso la valutazione di mercato secondo le quotazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI) perché mancanti quelle per Zona Extraurbana del Comune di Sant'Agata di Puglia.

Stesso discorso vale per gli Annunci Immobiliari nella medesima Area Geografica e tipologicamente simili a quello oggetto di stima.

#### **Valore di stima**

Ciò premesso l'esperto applicherà al valore degli immobili ad uso residenziale già evinto (€ 598,53) sottratto dell'aliquota desunta dalla tabella qui di seguito riportata:

DESCRIZIONE	INCIDENZA
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%
Locali tecnici	15%
Box (in autorimessa collettiva)	45%
Box (non collegato ai vani principali)	50%
Box (collegato ai vani principali)	60%
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%

Deposito  
m<sup>2</sup> 42 x (€ € 598,53 – 80%)  
m<sup>2</sup> 42 x € 119,71 = **€ 5.027,82**

**Totale Valore di mercato € 5.027,82**

**Valore quota parte 2/160 € 5.027,82/160X2= € 62,85 Bene NON FRAZIONABILE**

- **(Foglio 12, P. 472)**

Non è possibile in questo caso la valutazione di mercato secondo le quotazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI) perché mancanti quelle per Zona Extraurbana del Comune di Sant'Agata di Puglia.

Stesso discorso vale per gli Annunci Immobiliari nella medesima Area Geografica e tipologicamente simili a quello oggetto di stima.

### **Valore di stima**

Ciò premesso l'esperto applicherà al valore degli immobili ad uso residenziale già evinto (€ 598,53) sottratto dell'aliquota desunta dalla tabella qui di seguito riportata:

DESCRIZIONE	INCIDENZA
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%
Locali tecnici	15%
Box (in autorimessa collettiva)	45%
Box (non collegato ai vani principali)	50%
Box (collegato ai vani principali)	60%
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%

Deposito  
m<sup>2</sup> 12 x (€ € 598,53 – 80%)  
m<sup>2</sup> 12 x € 119,71 = **€ 1.436,52**

**Totale Valore di mercato € 1.436,52**

**Valore quota parte 2/160 € 1.436,52/160X2= € 17,96 Bene NON FRAZIONABILE**

- **(Foglio 12, P. 473)**

Non è possibile in questo caso la valutazione di mercato secondo le quotazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI) perché mancanti quelle per Zona Extraurbana del Comune di Sant'Agata di Puglia.

Stesso discorso vale per gli Annunci Immobiliari nella medesima Area Geografica e tipologicamente simili a quello oggetto di stima.

**Valore di stima**

Ciò premesso l'esperto applicherà al valore degli immobili ad uso residenziale già evinto (€ 598,53) sottratto dell'aliquota desunta dalla tabella qui di seguito riportata:

DESCRIZIONE	INCIDENZA
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%
Locali tecnici	15%
Box (in autorimessa collettiva)	45%
Box (non collegato ai vani principali)	50%
Box (collegato ai vani principali)	60%
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%

Deposito  
m<sup>2</sup> 2 x (€ € 598,53 – 80%)  
m<sup>2</sup> 2 x € 119,71 = **€ 239,42**

**Totale Valore di mercato € 239,42**

**Valore quota parte 2/160 € 239,42/160X2= € 2,99 Bene NON FRAZIONABILE**

**TOTALE VALORE DI MERCATO MANUFATTI SOCIO DI GIORGIO ANGELO – VALORE TOTALE:**

€ 20.000,00 + € 141.133,59 + € 3.471,59 + € 16.160,40 + € 19.751,16 + € 17.057,82 + € 19.751,16  
+ € 5.621,00 + € 5.027,82 + € 1.436,52 + € 239,42 = **€ 247.650,48**

**TOTALE VALORE DI MERCATO MANUFATTI SOCIO DI GIORGIO ANGELO – VALORE QUOTA PARTE:**

€ 20.000,00 + € 141.133,59 + (€ 3.471,59 X ½) + (€ 16.160,40 X ½) + € 19.751,16 + € 17.057,82 +  
€ 19.751,16 + € 5.621,00 + (€ 5.027,82 X 2/160) + (€ 1.436,52 X 2/160) + (€ 239,42 X 2/160) =

€ 20.000,00 + € 141.133,59 + € 1.735,79 + € 8.080,20 + € 19.751,16 + € 17.057,82 + € 19.751,16  
+ € 5.621,00 + € 62,85 + € 17,96 + € 2,99 = **€ 233.214,52**

**INCARNATO MARIA ANTONIETTA (Foglio 43, particella 744, sub 1)**

Valutazione di mercato secondo le quotazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Provincia: FOGGIA

Comune: SANT'AGATA DI PUGLIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	1,6	2,4	N
Box	NORMALE	400	600	L	1,6	2,2	N

Si desume che il valore di mercato secondo l'Agenzia delle Entrate (OMI), considerato come **valore normale** (media fra valore minimo e massimo risulta essere:

**€/ m<sup>2</sup> 675,00** per l'abitazione di tipo economico

Riepilogo dati Annunci Immobiliari per alloggi

1° Annuncio Imm. m<sup>2</sup> 93 €50.000,00 = €/m<sup>2</sup> 537,63

2° Annuncio Imm. m<sup>2</sup> 50 € 50.000,00 = €/m<sup>2</sup> 1.000,00

3° Annuncio Imm. m<sup>2</sup> 55 € 50.000,00 = €/m<sup>2</sup> 909,09

4° Annuncio Imm. m<sup>2</sup> 150 € 50.000,00 = €/m<sup>2</sup> 333,34

Totale valore medio (537,63 + 1.000,00 + 909,09 + 333,34) / 4 = **€/m<sup>2</sup> 695,01**

Pertanto a tutto quanto sopra stimato si procedeva con la **comparazione** dei due valori (OMI + annunci immobiliari), al fine di rilevare il giusto più probabile valore di mercato al mq:

**€/m<sup>2</sup> 675,00 + €/m<sup>2</sup> 695,01 / 2 = €/m<sup>2</sup> 685,00**

### Valore di stima

Dopo aver evidenziato e calcolato i dati riguardanti la superficie commerciale e la quotazione immobiliare al metro quadro, si è proceduto alla valutazione dei coefficienti di merito, riguardanti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a cui l'immobile in questione è stato sottoposto.

Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona OMI si distingue per le caratteristiche costruttive.

Questo elemento rappresenta la parte variabile oggetto delle principali oscillazioni dovute ad interpretazioni non oggettive e che di fatto definisce effettivamente la qualità dell'immobile.

Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto sostenuto dalla direttiva dell'agenzia del territorio e che considera tre fattori:

- fattori posizionali
- caratteristiche intrinseche
- costruttore

A tal proposito si elencano, nelle tabelle di cui appresso i coefficienti predetti:

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Abitazioni libere		<b>100%</b>

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	<b>-25%</b>	<b>-25%</b>
Piano terra o rialzato	<b>-10%</b> * -20% senza giardino	<b>-10%</b> * -20% senza giardino

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	<b>-10%</b>



LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che all'unità immobiliare in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale rapportato ai coefficienti correttivi analizzati e precisamente:

**Valore di mercato**

**Superficie commerciale x (Quotazione comparativa al mq x Coefficienti correttivi)**

$$m^2 63 \times (\text{€ } 685,00 - 35\%)$$

$$m^2 63 \times \text{€ } 445,25 = \text{€ } 28.050,75$$

**Totale Valore di mercato - € 28.050,75**

**Valore quota parte 250/1000 € 28.050,75/1000X250= € 7.012,69 Bene NON FRAZIONABILE**

**RIEPILOGO:**

**IL VALORE TOTALE DEGLI MANUFATTI DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI DI GIORGIO**

**ANGELO E INCARNATO MARIA ANTONIETTA:**

**TOTALE VALORE MANUFATTI € 247.650,48+ € 28.050,75= € 275.701,23**

**TOTALE VALORE QUOTA PARTE € 233.214,52 + € 7.012,69= € 240.227,21**

## STIMA DEGLI IMMOBILI (TERRENI)

Va premesso che, come per i manufatti, la valutazione di stima avviene sulla scorta del sopralluogo ricognitivo in loco, effettuato dall'**esperto**, in data **20/10/2022** alle ore 09.20.

Erano presenti l'Arch. Ir Domenico Scopece, collaboratore dello scrivente, la Sig.ra Maria Antonietta Incarnato ed il Sig. Angelo Di Giorgio.

### Criteri di stima

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (terreni) si sceglieva il metodo sintetico comparativo.

Tale metodo consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato nell'ambito della stessa area e per i terreni destinati alla medesima attività agricola.

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose indagini del mercato immobiliare presso operatori economici sia della zona, che di zone adiacenti a quella di interesse, in contesti urbanistici simili e con terreni affini, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla destinazione d'uso dei terreni oggetto di stima, nonché individuando tutti gli elementi che possano influire sulla loro valutazione.

Infine è stata esaminata la presente situazione di mercato, giungendo alla formulazione del giudizio di stima basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, determinando un valore unitario, € 20.000,00/ha, quantificato moltiplicando la

misura della consistenza (espressa in ha) per il valore unitario individuato (espresso in €/ha).

### Stima degli immobili (terreni)

Lo scopo della stima sintetico comparativa è quello di determinare il più probabile prezzo di mercato che gli immobili (terreni) realizzerebbero in una libera contrattazione di compravendita, in riferimento a €/ha di superficie complessiva rapportato a parametri quali accessibilità, pendenza, tipo di coltivazione, etc. e allo stato giuridico degli stessi immobili.

#### DI GIORGIO ANGELO

La superficie complessiva degli immobili (terreni) di proprietà del Di Giorgio è pari a:  
0 ha 74 are 64 ca

Gli immobili (terreni) con riferimento ai concorrenti prezzi di mercato della zona si stimano:

$$\text{m}^2 7.464,00 \times \text{€/m}^2 2,00 = \underline{\underline{\text{€ 14.929,29}}}$$

#### PIÙ SPECIFICAMENTE LA STIMA PER OGNI SINGOLO IMMOBILE (TERRENO):

- **Particella 391** del **Foglio 12**,  $\text{m}^2 246,00 \times \text{€/m}^2 2,00 = \text{€ 492,00}$ ;
- **Particella 394** del **Foglio 12**,  $\text{m}^2 1.090,00 \times \text{€/m}^2 2,00 = \text{€ 2.180,00}$ ;
- **Particella 411** del **Foglio 12**,  $\text{m}^2 4.560,00 \times \text{€/m}^2 2,00 = \text{€ 9.120,00}$ ;
- **Particella 492** del **Foglio 12**,  $\text{m}^2 213,00 \times \text{€/m}^2 2,00 = \text{€ 426,00}$ ;
- **Particella 118** del **Foglio 12**,  $\text{m}^2 00,00 \times \text{€/m}^2 2,00 = \text{€ 00,00}$ ;
- $\frac{1}{2}$  **Particella 266** del **Foglio 12**,  $[(\text{m}^2 975 \times 1) / 2] \times \text{€/m}^2 2,00 = \text{€ 975,00}$ ;

- $\frac{1}{2}$  Particella 418 del Foglio 12,  $[(m^2 255 \times 1) / 2] \times \text{€/m}^2 2,00 = \text{€ } 255,00;$
- $\frac{7}{48}$  Particella 192 del Foglio 12,  $[(m^2 1.235,00 \times 7) / 48] \times \text{€/m}^2 2,00 = \text{€ } 360,21;$
- $\frac{7}{48}$  Particella 199 del Foglio 12,  $[(m^2 1.829,00 \times 7) / 48] \times \text{€/m}^2 2,00 = \text{€ } 533,46;$
- $\frac{7}{48}$  Particella 238 del Foglio 12,  $[(m^2 99,00 \times 7) / 48] \times \text{€/m}^2 2,00 = \text{€ } 28,87;$
- $\frac{1}{6}$  Particella 343 del Foglio 12,  $[(m^2 171,00 \times 1) / 6] \times \text{€/m}^2 2,00 = \text{€ } 57,00;$
- $\frac{7}{24}$  Particella 269 del Foglio 12,  $[(m^2 360,00 \times 7) / 24] \times \text{€/m}^2 2,00 = \text{€ } 210,00;$
- $\frac{2}{160}$  Particella 128 del Foglio 12,  $[(m^2 11.670,00 \times 2) / 160] \times \text{€/m}^2 2,00 = \text{€ } 291,75.$

Pertanto:

$$\text{€ } 492,00 + \text{€ } 2.180,00 + \text{€ } 9.180,00 + \text{€ } 426,00 + \text{€ } 00,00 + \text{€ } 975,00 + \text{€ } 255,00 + \text{€ } 360,21$$

$$+ \text{€ } 533,46 + \text{€ } 28,87 + \text{€ } 57,00 + \text{€ } 210,00 + \text{€ } 291,75 = \text{€ } \underline{\underline{14.929,29}}$$

INCARNATO MARIA ANTONIETTA – Non risultano altre proprietà rispetto all'elenco

**immobili del mandato peritale**

La superficie complessiva degli immobili (terreni) di proprietà del Incarnato è pari a:

**ha 58 are 52 ca**

Gli immobili (terreni) con riferimento ai concorrenti prezzi di mercato della zona si stimano:

**m<sup>2</sup> 5.852,00 x €/m<sup>2</sup> 2,00 = € 11.716,00,**

**PIÙ SPECIFICAMENTE LA STIMA PER OGNI SINGOLO IMMOBILE (TERRENO):**

- **Particella 193 del Foglio 12, m<sup>2</sup> 5.852,00 x €/m<sup>2</sup> 2,00 = € 11.716,00;**
- **Particella 493 del Foglio 12 (già periziata Arch. Roberta Marfella);**
- **Particella 498 del Foglio 12 (già periziata Arch. Roberta Marfella come Foglio 12, particella 117);**
- **Particella 499 del Foglio 12 (già periziata Arch. Roberta Marfella come Foglio 12, particella 117);**
- **Particella 50 del Foglio 9 (già periziata Arch. Roberta Marfella);**
- **Particella 57 del Foglio 9 (già periziata Arch. Roberta Marfella);**
- **Particella 146 del Foglio 9 (già periziata Arch. Roberta Marfella);**
- **Particella 178 del Foglio 9 (già periziata Arch. Roberta Marfella);**
- **Particella 397 del Foglio 9 (già periziata Arch. Roberta Marfella);**
- **Particella 398 del Foglio 9 (già periziata Arch. Roberta Marfella);**

Pertanto:

**IL VALORE TOTALE DEI TERRENI DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI DI GIORGIO ANGELO**

**E INCARNATO MARIA ANTONIETTA È QUINDI PARI A:**

**€ 14.929,29 + € 11.716,00 = € 26.645,29**

**RIEPILOGO DI STIMA TOTALE CON MANUFATTI E TERRENI:**

- **IL VALORE TOTALE DEGLI MANUFATTI E DEI TERRENI DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI DI GIORGIO ANGELO E INCARNATO MARIA ANTONIETTA:**

**TOTALE VALORE € 275.701,23+ € 26.245,29= € 301.946,52**

- **IL VALORE QUOTA PARTE DEGLI MANUFATTI E DEI TERRENI DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI DI GIORGIO ANGELO E INCARNATO MARIA ANTONIETTA:**

**TOTALE VALORE € 240.227,21+ € 26.245,29= € 266.472,50**

e pertanto, con quanto fin qui esposto, ritiene di aver adempito all'incarico conferitogli.

Resta, comunque, a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

La presente relazione si compone di n° 59 pagine dattiloscritte

Foggia 26/10/2022

IL TECNICO

**Arch. Mauro MENNITTI**





**Documentazione fotografica**

**IMMOBILI PROPRIETA' DI GIORGIO ANGELO**

**Foglio 12 P. 497**

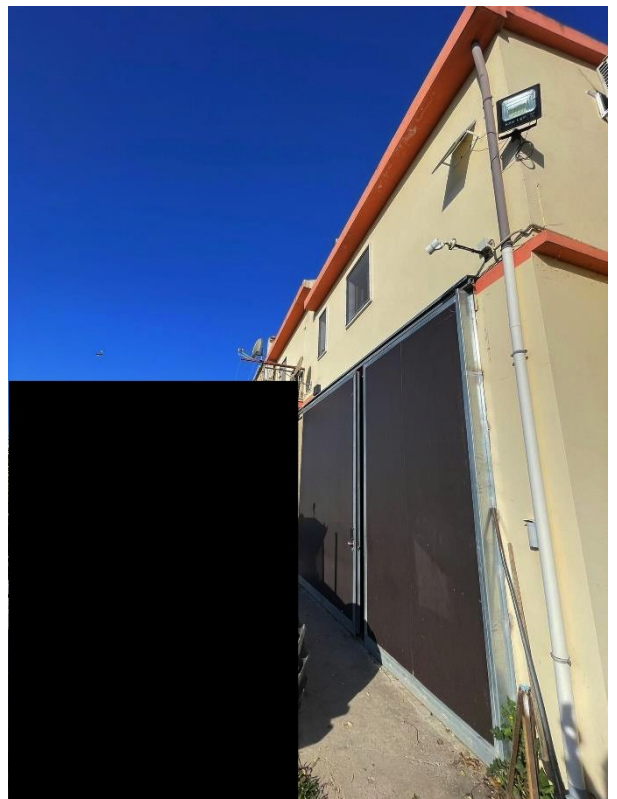


Foglio 12 P. 443 sub 1





Foglio 12 P. 443 sub 2



Foglio 12 P. 443 sub 3



Foglio 12 P. 444



Foglio 12 P. 460 sub 2



Foglio 12 P. 460 sub 3





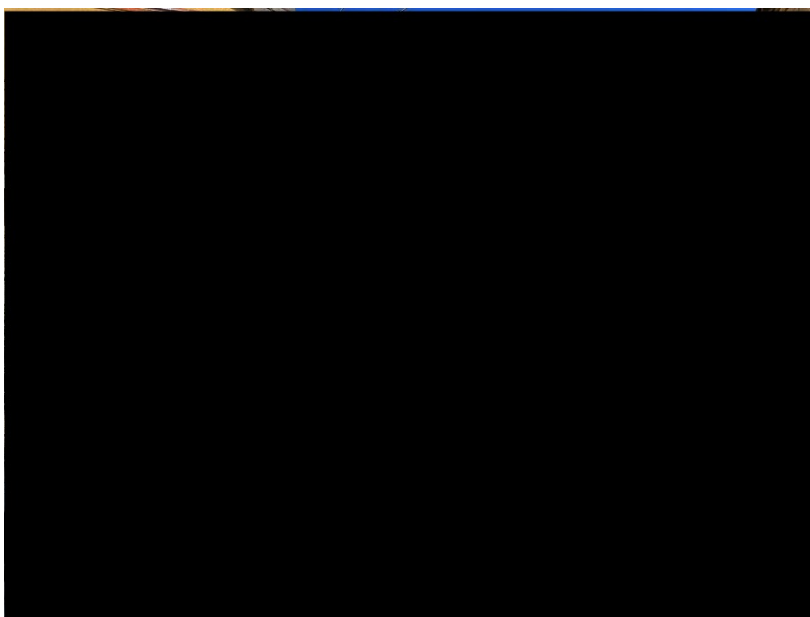
Foglio 12 P. 471



Foglio 12 P. 472



Foglio 12 P. 473



Foglio 12 P. 118



Foglio 12 P. 391



Foglio 12 P. 394



Foglio 12 P. 411



Foglio 12 P. 266



**Foglio 12 P. 418**



**Foglio 12 P. 192**



Foglio 12 P. 199



Foglio 12 P. 238





Foglio 12 P. 343



Foglio 12 P. 269



Foglio 12 P. 128

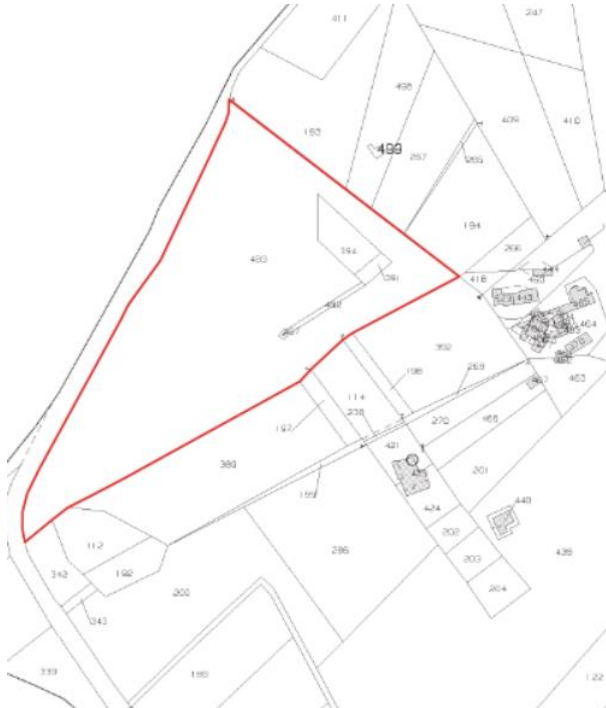


IMMOBILI PROPRIETA' DI INCARNATO MARIA ANTONIETTA

Foglio 12 P. 193



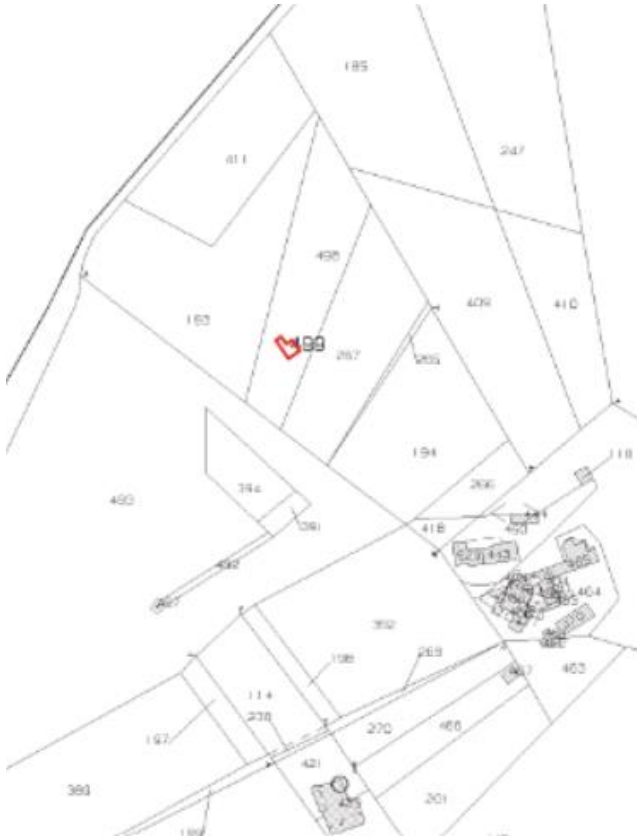
**Foglio 12 P. 493** (già periziata Arch. Roberta Marfella)



**Foglio 12 P. 498** (già periziata Arch. Roberta Marfella come Foglio 12, particella 117)



**Foglio 12 P. 499** (già periziata Arch. Roberta Marfella come Foglio 12, particella 117)



**Foglio 9 P. 50** (già periziata Arch. Roberta Marfella)



**Foglio 9 P. 57** (già periziata Arch. Roberta Marfella)



**Foglio 9 P. 146** (già periziata Arch. Roberta Marfella)



**Foglio 9 P. 178** (già periziata Arch. Roberta Marfella)



**Foglio 9 P. 397** (già periziata Arch. Roberta Marfella)



**Foglio 9 P. 398 (già periziata Arch. Roberta Marfella)**



**Foglio 43 P.744 (sub 1)**



