



RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto ing. Antonio Ventarola (C.F: VNTNTN81P24D643K) con studio in Lucera alla via Vittorio Veneto n.103, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2558 ha ricevuto incarico dalla signora:

[REDACTED]

[REDACTED]

di redigere perizia di stima analitica, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell' immobile di sua proprietà e più precisamente:

1. locale ad uso commerciale sito in Lucera alla via San Rocco n. 26 PT ed allibrato al catasto fabbricati al foglio 28 p.la 873 sub 14.

CRITERI DI STIMA

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. 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 dell' equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione è stata effettuata applicando il criterio sintetico - comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo.

FONTI INFORMAZIONI

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali immobili di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, 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 (Anno 2022 – Semestre 1).





Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quelli in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa – Gabetti), intermediatori privati e la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall’Agenzia del Territorio. Inoltre si sono consultate riviste specialistiche del settore come il “Consulente Immobiliare” e siti web come “Immobiliare.it”.

In ragione dell’indagine di mercato effettuata, lo scrivente ha raccolto informazioni circa l’andamento di mercato nella zona interessata per i beni simili oggetti di stima, tenendo conto dei valori rilevati per beni simili nella zona, delle condizioni d’uso e manutenzione, dello stato di conservazione, della tipologia costruttiva ed edilizia, dell’ubicazione ed età del fabbricato.





IMMOBILE N.1

Locale ad uso commerciale sito in Lucera (FG) alla via San Rocco n. 23 PT.

1.A - UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare sita in Lucera alla via San Rocco n.23 con accesso da detta strada, costituita da locale commerciale a piano terra di 51 mq catastali, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 28, mappale 873, subalterno 14, classe 7, cat. C/1, rendita catastale euro 839,97.

1.B - DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

Il locale commerciale si compone di due vani più il bagno.

1.C - PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

Generali	tipologia del bene		Locale commerciale
	altezza interna utile		m. 3,85
	composizione interna (piano terra)		Locale commerciale, retro-negozio, w.c.
per ciascun locale	superficie netta (piano terra)		
	Locale commerciale		mq 33,00
	Retro-negozio		mq 9,60
	W.c.		mq 1,90
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale		ambienti interni 1,00 balconi 0,50 ballatoio 0,50
	superficie lorda	Piano terra	60,10 mq
	Esposizione (piano terra)		
	Locale commerciale		Sud-Est
	Retro-negozio		Cieco
	W.c.		Cieco





caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano	Latero-cementizio
	Copertura	A terrazzo
	Scale	--
	pareti esterne dell'edificio	Mattoncino
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni	Infisso in alluminio
	infissi interni	Legno
	Tramezzature interne	Laterizio forati sp. cm 10
	Pavimentazione	Ceramica
	Porta d'ingresso	Serranda
	Scale interne	==
	impianto elettrico	Sottotraccia a norma
	impianto idrico	Sottotraccia
	impianto termico	==

1.D - STATO MANUTENTIVO

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato esterno è normale e non risulta che siano stati eseguiti, sin dalla costruzione, interventi sulle parti strutturali dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto della stima, pur manifestando in alcuni parti e finiture la vetustà degli anni, si presenta in uno stato di conservazione normale.

1.E - STATO LOCATIVO

L'unità immobiliare oggetto della stima è libero.

1.F - CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Descrizione	Superficie comm.	Coefficiente di omogenizzazione	Totale superficie comm.
Unità immobiliare sita in Lucera (FG) alla via San Rocco n. 23 PT (F°28 p.la 873 sub 14)	Mq 60,10	1,00	Mq 60,10






1.G - SITUAZIONE CATASTALE


Catasto Fabbricati – Comune di Lucera (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Superficie catastale (mq)	Rendita Euro	Indirizzo
Lucera	28	873	14	C/1	7	51	839,97	Via San Rocco n. 26 - PT

L'immobile oggetto della procedura, risulta essere stato regolarmente accatastato. La categoria catastale dell'immobile è conforme con il suo utilizzo. Non è stata rilevata nessuna difformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti.

1.H – PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di stima e di esclusiva proprietà della 



1.I - RILIEVO GEOMETRICO E FOTOGRAFICO

In merito al rilievo geometrico e fotografico si rimanda agli allegati della presente stima.

1.L – VALORE DELL'IMMOBILE

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario €/mq 800,00	Valore totale
Unità immobiliare sita in Lucera (FG) alla via San Rocco n. 23 PT (F°28 p.la 873 sub 14)	Mq 60,10	1,00	€ 48.080,00





Letto, confermato e sottoscritto.

Lucera 24.02.2022

Il Tecnico
Dott. Ing. Antonio Ventarola



Allega:

- Ortofoto con individuazione degli immobili;
- Planimetrie degli immobili;
- Planimetria catastale;
- Documentazione fotografica;
- Visure catastali;
- Visure ipotecarie;
- Contratto di locazione.



IMMOBILE n°1

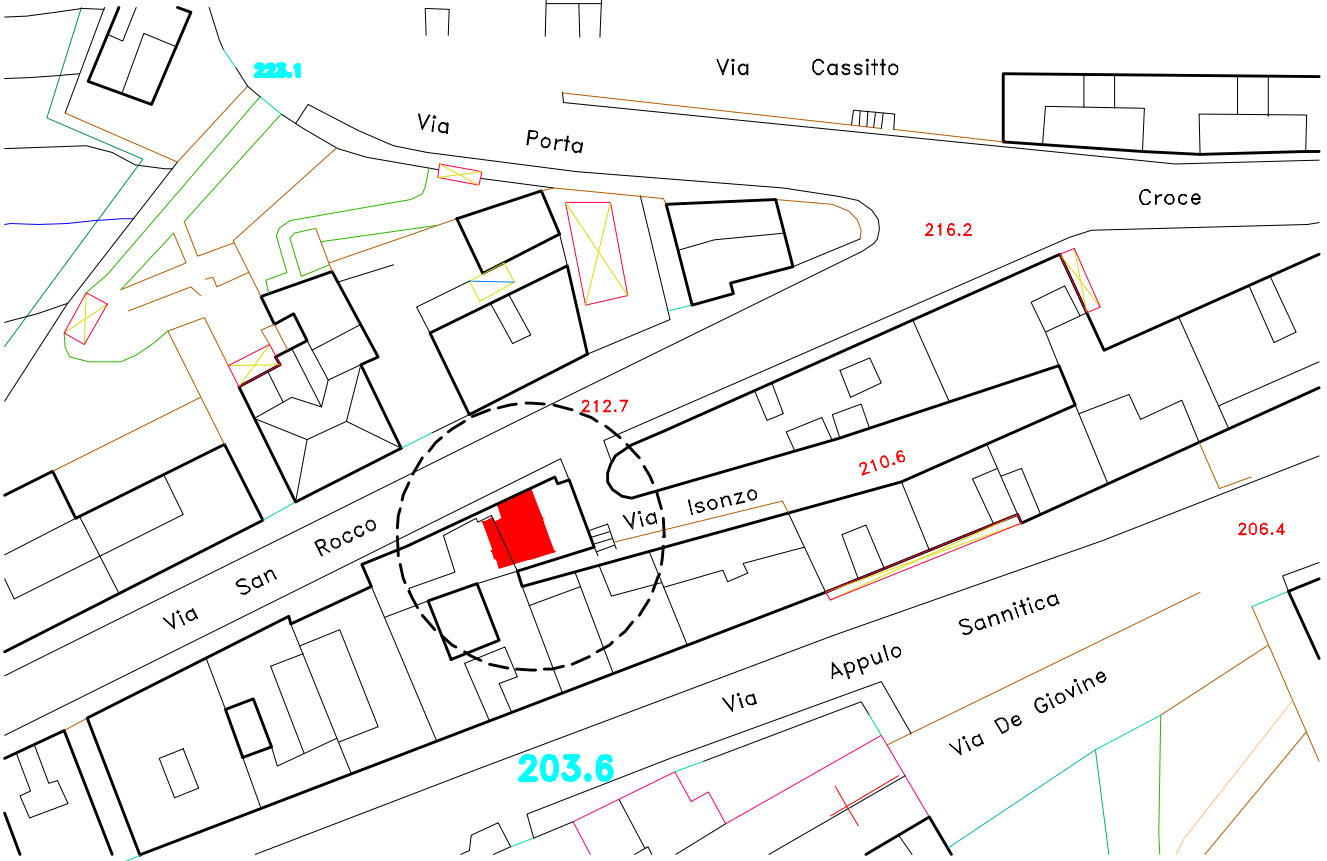
*Comune di Lucera (FG)
Foglio n°28 - Particella n°873 - Sub.14
Via San Rocco n°26 - P.T.*



STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA

Comune di Lucera (FG)
Foglio n°28 - Particella n°873 - Sub.14
Via San Rocco n°26 - P.T.

SCALA 1:1000



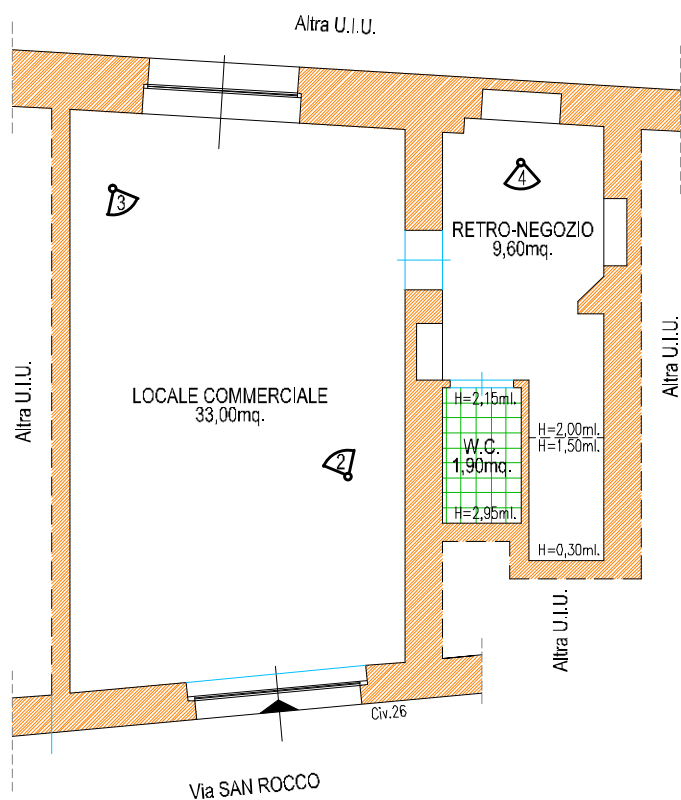
STRALCIO ORTOFOTO

SCALA 1:1000



PIANTA PIANO TERRA - H=3,85ml. - Sup. Lorda=60,10mq.

Comune di Lucera (FG)
Foglio n°28 - Particella n°873 - Sub.14
Via San Rocco n°26 - P.T.



LEGENDA:

 PUNTI DI VISTA FOTO

IMMOBILE n°1



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0180255 del 06/05/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucera

Via San Rocco

civ. 26

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 28

Particella: 252

Subalterno: 14

Compilata da:

Russo Antonella

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Foggia

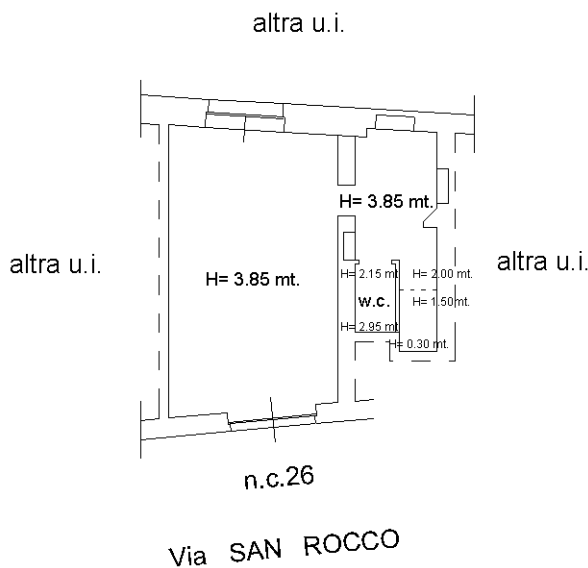
N. 892

Scheda n. 1

Scala 1:200

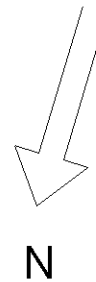
PIANTA PIANO TERRA

negozio



il Tecnico

dott. Arch. Antonella RUSSO



Ultima planimetria in atti



IMMOBILE N.1



FOTO N.01 – PROSPETTO SU VIA SAN ROCCO



FOTO N.02 – VISTA INTERNA





FOTO N.03 – VISTA INTERNA



FOTO N.04 – VISTA INTERNA



Visura storica per immobile

Data: 25/09/2020 - Ora: 16.53.59 Segue

Visura n.: T253835 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/09/2020

Dati della richiesta	Comune di LUCERA (Codice: E716)
Catasto Fabbricati	Provincia di FOGGIA
	Foglio: 28 Particella: 873 Sub.: 14

INTESTATO

1	BARBARO Giovanna nata a LUCERA il 08/10/1981	BRBGNN81R48E7160*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	-------------------	------------------------

Unità immobiliare dal 28/08/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		28	873	14			C/1	7	38 m ²	Totale: 51 m ²	Euro 839,97	Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011	
Indirizzo		VIA SAN ROCCO n. 26 piano: T; effettuata con prot. n. FG0218108/2010 del 15/09/10											
Notifica		Partita							-		Mod.58		-
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 28 pla 252 sub 14 per allineamento mappe											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E716 - Sezione - Foglio 28 - Particella 873

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		28	873	14			C/1	7	38 m ²		Euro 839,97	Variazione del 12/03/2013 protocollo n. FG0051779 in atti dal 12/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 11935.1/2013)	
Indirizzo		, VIA SAN ROCCO n. 26 piano: T; effettuata con prot. n. FG0218108/2010 del 15/09/10											
Notifica		Partita							-		Mod.58		-
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 28 pla 252 sub 14 per allineamento mappe											

Visura storica per immobile

Data: 25/09/2020 - Ora: 16.53.59 Segue

Visura n.: T253835 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/09/2020

Situazione degli intestati dal 12/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA del 12/03/2013 protocollo n. FG0051779 in atti dal 12/03/2013 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 11935.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/01/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Superficie	Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe			
1	Urbana	28	252	14	Cens.	Zona	C/1	7	38 m ²	Euro 839,97	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2010 protocollo n. FG0015560 in atti dal 19/01/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1253.1/2010)

Indirizzo VIA SAN ROCCO n. 26 piano: T;
effettuata con prot. n. FG0218108/2010 del 15/09/10

Notifica Partita Mod.58
Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/05/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Superficie	Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe			
1	Urbana	28	252	14	Cens.	Zona	C/1	5	43 m ²	Euro 701,76	VARIAZIONE del 06/05/2009 protocollo n. FG0180255 in atti dal 06/05/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VSI - VDE DA ABITAZIONE A NEGOZIO (n. 11916.1/2009)

Indirizzo , VIA SAN ROCCO n. 26 piano: T;
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 06/05/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 12/03/2013

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 06/05/2009 protocollo n. FG0180255 in atti dal 06/05/2009 Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VSI - VDE DA ABITAZIONE A NEGOZIO (n. 11916.1/2009)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/09/2020

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	28	252	2	Cens.	Zona	A/4	2	3 vani	Catastale	Euro 201,42 L. 390.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		VIA SAN ROCCO n. 30 piano: PT;						Partita		4530	Mod.58	-	
Notifica		-											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	28	252	2	Cens.	Zona	A/4	2	3 vani	Catastale	L. 756	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		, VIA SAN ROCCO n. 30 piano: PT;						Partita		4530	Mod.58	-	
Notifica		-											

Situazione degli intestati dal 16/06/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 06/05/2009
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/06/2005 protocollo n. FG Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/06/2005 Repertorio n.: 43818 Rogante: RENATO DI BIASE Sede: TORREMAGGIORE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3865.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 13/07/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 2/18 fino al 16/06/2005 (1) Proprieta` per 2/18 fino al 16/06/2005 (1) Proprieta` per 2/18 fino al 16/06/2005 (1) Proprieta` per 12/18 fino al 16/06/2005
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/07/1998 Voltura in atti dal 27/01/1999 Registrazione: UR Sede: LUCERA Volume: 274 n: 38 del 13/11/1998 SUCCESSIONE (n. 15789.1/1998)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/09/2020

Data: 25/09/2020 - Ora: 16.53.59 Fine

Visura n.: T253835 Pag: 4

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N. DATI ANAGRAFICI

1 C [REDACTED]
2 [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987



DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprieta` per 1/2 fino al 13/07/1998

(1) Proprieta` per 1/2 fino al 13/07/1998

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di FOGGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA

Data 25/09/2020 Ora 16:35:03
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T244739 del 25/09/2020

per immobile

Richiedente VNTNTN

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di LUCERA (FG)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 28 - Particella 873 - Subalterno 14

Periodo da ispezionare:

dal 10/09/1990 al 25/09/2020

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

10/09/1990 al

25/09/2020

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



Direzione Provinciale di FOGGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA

Data 25/09/2020 Ora 17:11:07
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T261436 del 25/09/2020

per immobile

Richiedente VNTNTN

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di LUCERA (FG)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 28 - Particella 252 - Subalterno 14

Periodo da ispezionare:

dal 10/09/1990 al 25/09/2020

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

10/09/1990 al

25/09/2020

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



Direzione Provinciale di FOGGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA

Data 25/09/2020 Ora 17:13:11
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T262359 del 25/09/2020

per immobile

Richiedente VNTNTN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di LUCERA (FG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 28 - Particella 252 - Subalterno 2
Periodo da ispezionare: dal 10/09/1990 al 25/09/2020
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 10/09/1990 al 25/09/2020

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1990 al 25/09/2020

Elenco immobili

Comune di LUCERA (FG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0028 Particella 00252 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalita

-
1. TRASCRIZIONE del 03/03/1999 - Registro Particolare 1441 Registro Generale 1746
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 38/274 del 13/11/1998
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 29/06/2005 - Registro Particolare 3865 Registro Generale 5494
Pubblico ufficiale RENATO DI BIASE Repertorio 43818/24393 del 16/06/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 3. TRASCRIZIONE del 21/07/2015 - Registro Particolare 4235 Registro Generale 5279
Pubblico ufficiale RENATO DI BIASE Repertorio 49192/28201 del 09/07/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

