

TRIBUNALE DI FOGGIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: [REDACTED] c/

[REDACTED] Al R.G.E. n° 91/2022/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FASCICOLETTO n°5

LOTTO N°5

BENI COMPONENTI IL LOTTO:

- A) Fondo rustico in agro di Foggia al Catasto terreno – Fg. 148 p.lla
1374-2960 e Fg. 181, part. n° 754 - 756

Il C. T. U.
(ing. Vincenzo Moffa)



Pag.1



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



<FASCIOLETTO DEL LOTTO n°5

1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO.

Il bene che costituisce il lotto in argomento è il seguente:

A) Fondo rustico identificato al Catasto terreni al fg. 148, particelle n° 1374 -2960 e Fg. 181, particelle 754 - 756 (vedi visure catastali ed ortofoto a pag.72-108-78-81-204 dell'Allegato <A=).

La sua attuale coltivazione è seminativo incolto.

Vedi foto n°1-2-3 dell'Allegato <B= - Sez. <5=.

Pag.2



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



2) DESCRIZIONE ANALITICA **DELL'IMMOBILE** IDENTIFICATO
COME <A=

Il lotto in argomento è costituito da un unico bene descritto come segue:

A) Fondo rustico seminativo incolto

E' un suolo identificato al Catasto terreni al fg. 148 dalle particelle n° 1374 e n° 2960 e Fg. 181 particelle 754 -756 (vedi visure catastali ed ortofoto a pag.72-108-78-81-204 dell'Allegato <A=).

La sua attuale coltivazione è incolto.

L'estensione è la seguente:

- Fg. 148, part. 1374: mq 7.791,00
- Fg. 148, part. 2960: mq 4.953,00
- Fg. 181 part. 574 mq 8.039,00
- Fg 181 part. 756 mq 233,00
- Totale estensione: mq 21.016,00

Provenienza:

• Con atto del [redacted] – pubblico ufficiale Clorinda Concetta, notaio in Foggia, Repertorio [redacted] – Assegnazione a socio per scioglimento di Società – Modello Unico n° [redacted] – Reparto PI di Foggia in atti dal [redacted]

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Foggia e riportato a pag.206 dell'Allegato <A=, si evince che la destinazione urbanistica è: Zona Agricola <E=

• Bene indiviso:	sì
• Presenza di opere abusive:	si – piccoli manufatti edilizi
• Destinazione urbanistica:	Zona agricola <E=
• Regolarità catastale:	sì

Pag.3



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



3) **STIMA DEL BENE IDENTIFICATO COME <A=**

Trattasi di un fondo rustico identificato catastalmente al fg. 148, particelle n° 1374 - 2960 e Fg. 181 part. n° 754 - 756 del comune di Foggia.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

- Fg. 148 Particella n° 1374: mq 7.791,00
- Fg. 148 Particella n° 2960: mq 4.953,00
- Fg. 181, part. 754: mq 8.039,00
- Fg. 181, part. 756: mq 233,00

Totale estensione: mq 21.016,00

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto <2= e nella risposta 3 sub 5 del paragrafo n°5 della relazione peritale a cui si rinvia.

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo in base al parametro tecnico dei metri quadri di superficie.

Le superfici del fondo sono quelle sopra specificate.

Le planimetrie dei terreni e la loro estensione sono rilevabili dalle visure catastali e dell'ortofoto riportate a pag.72-108-78-81-204 dell'Allegato <A=.

Procediamo alla valutazione dell'immobile individuando il valore parametrico per le singole unità che la compongono, come segue:

Il valore dell'immobile viene determinato sulla base del costo parametrico di mercato per terreni simili del Comune di Foggia nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima. Da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari della zona, presso mediatori ed operatori economici di beni simili, presso studi notarili e banche autorizzate al credito fondiario, si è avuto modo di riscontrare quanto segue: i valori ordinari più attendibili sono quelli forniti dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate che per la zona periferica di Foggia nel periodo più recente sono stati considerati valori dei fondi agricoli individuati dalla Commissione Provinciale Espropri di Foggia nella seduta del

Pag.4



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



17/01/2020, essi corrispondono al valore parametrico di per ettaro di €/ha 15.300 e di €/mq 1,5 vedi pag.189 dell'Allegato <A=.

Fra le caratteristiche estrinseche della zona si deve tener conto in particolare delle seguenti:

- Vicinanza alle Vie di collegamento;
- Zona periferica della città di Foggia;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Giacitura: pianeggiante;
 - Terreno agricolo con substrato tipico del Tavoliere delle Puglie;
 - Ampiezza e formazione: buona;
 - Coltivazione: attualmente incolto;
 - Falde freatiche o pozzi artesiani: no;
 - Servitù gravanti sul suolo: no;
 - Destinazione urbanistica: zona agricola <E=

Sono presenti nel suolo piccoli manufatti edilizi che devono essere demoliti con relativo smaltimento del materiale di risulta della demolizione.

- Vocazione edificatoria per la vicinanza alla città.

Alla luce di quanto sopra si individuano i seguenti coefficienti correttivi:

- Caratteristiche estrinseche: + 20%
- Caratteristiche intrinseche: - 20%

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

€/mq 1,7

Quindi il valore dell'immobile esecutato viene stimato come segue:

Superficie del fondo mq 21.016 x €/mq 1,70 = € 35.727,20

Totale in c.t. € 36.000,00

Pag.5



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Il valore del fondo esecutato viene stimato in € 36.000,00

➤ Stato di possesso del lotto:

L'immobile è in proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] Esso è dato in fitto [REDACTED] secondo il contratto riportato a pag.194 dell'Allegato <A=.

➤ Presenza di rifiuti speciali o tossici: non ci sono rifiuti speciali o tossici

➤ Valutazione del lotto

Il più probabile valore di mercato del lotto n°5 in c.t. è di € 36.000,00.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente fascicoletto n°5 la relazione di perizia ed i relativi allegati <A= e <B=.

A margine del presente fascicoletto, per facilità di lettura e di individuazione del lotto, sono riportati l'ortofoto, l'estratto di mappa e le foto n°1-2-3 che sono le più significative. Per gli elaborati non riportati fare riferimento agli Allegati <A= e <B= della relazione peritale.

Torremaggiore, li 16/04/2024

Il C.T.U.

(ing. Vincenzo Moffa)



Pag.6



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Lo 玲玲 on°5



SEZIONE 5



Foto n°1



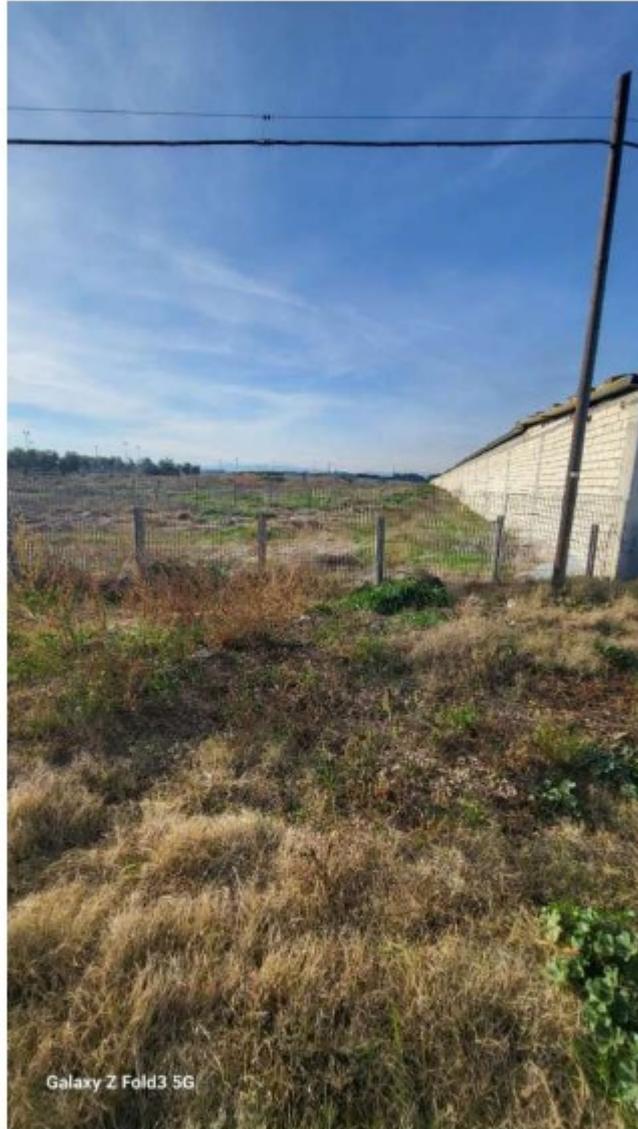


Foto n°2





Foto n°3

