

TRIBUNALE DI FOGGIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: [REDACTED] c/
[REDACTED] Al R.G.E. n° 91/2022/E

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FASCICOLETTO n°4

LOTTO N°4

BENI COMPONENTI IL LOTTO:

- A) Fondo rustico in agro di Foggia al Catasto terreno - Fg. 148,
particelle n° 1148 - 1151

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



Pag.1



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



<FASCIOLETTO DEL LOTTO n°4

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° 1148 e n° 1151 (vedi visure catastali ed ortofoto a pag. 68-71-203 dell'Allegato <A=).

La sua attuale coltivazione è seminativo incolto.

Vedi foto 1-2- Allegato <B=- Sez. <4=

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

E' un suolo identificato al Catasto terreni al fg. 148 dalle particelle
n° 1148 e n° 1151 (vedi ortofoto a pag.71-203 dell'Allegato <A=).

La sua attuale coltivazione è ad seminativo.

L'estensione è la seguente:

- Fg. 148, part. 1148: mq 9.199,00
- Fg. 148, part. 1151: mq 5.801,00
- Totale estensione: mq 15.000,00

Provenienza:

- Con atto del [REDACTED] - pubblico ufficiale
Clorinda Concetta, notaio in Foggia, Repertorio [REDACTED] -
Assegnazione a socio per scioglimento di Società - Modello Unico
[REDACTED] - Reparto PI di Foggia in atti del [REDACTED] - per
la particella n° 1148 ed in atti del [REDACTED] per la particella n°
1151.

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:	no
• Destinazione urbanistica:	Zona agricola <E=
• Regolarità catastale:	sì



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

Trattasi di un rustico identificato al Catasto terreni al fg. 148, particelle n° 1148 e n° 1151 del comune di Foggia.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

- Particella n° 1148: mq 9.199,00
- Particella n° 1151: mq 5.801,00
- Totale fondo: mq 15.000,00

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto <2= e nella risposta 3 sub H 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 dall'estratto di mappa e dalle visure catastali riportate a pag.68 e a pag.70/1 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 17/01/2020, essi corrispondono al valore parametrico per ettaro di €/ha 15.300 e di €/mq 1,5 vedi pag.189 dell'Allegato <A=.

Pag.4



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



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: seminativo;
 - Falde freatiche o pozzi artesiani: no;
 - Servitù gravanti sul suolo: no;
 - Destinazione urbanistica: zona agricola <E=;
 - Ha una certa vocazione edificatoria per la vicinanza alla città;
 - Alla luce di quanto sopra si individuano i seguenti coefficienti correttivi:

- Caratteristiche estrinseche: + 20%
- Caratteristiche intrinseche: + 30%

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 1,5 + 50 \% = 1,5 \times 1,5 = 2,25 \text{ €/mq}$$

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

Superficie del fondo mq 15000 x €/mq 2,25 = € 33.750,00

Totale in c.t. € 33.000,00

Il valore del fondo esecutato viene stimato in € 33.000,00

- Stato di possesso del lotto:

L'immobile è in proprietà di [REDACTED]

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

Pag.5



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



- Vincoli, oneri giuridici e formalità: contratto di fitto;
- 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°4 in c.t. è di € 33.000,00

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente fascicoletto n°4 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, le foto n°1-2 dell'Allegato B - Sez. <4= 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°4



SEZIONE 4



Foto n°1



Foto n°2

