

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**FASCICOLETTO n°2**

**LOTTO N°2**

**BENI COMPONENTI IL LOTTO:**

- A) Centro ippico – Maneggio in Foggia, podere 507, sulla strada  
Foggia - Ortona

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



Pag.1



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



## **“FASCICOLETTO DEL LOTTO n°2**

### **1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO.**

#### Centro ippico - maneggio

Esso è identificato catastalmente al foglio n° 148, particella 1.330, sub.3 e foglio 181 particella 743, sub.1, cat. D/10 in Foggia Località “Salice”, podere n° 507, sulla strada poderale Foggia – Ortona.

Provenienza:

Gli immobili sono in proprietà di [REDACTED], al quale sono pervenuti con atto del 23.12.2013, notaio Calerisi Clorindo Concetta in Foggia, [REDACTED] – Assegnazione a socio per scioglimento di società., modello unico [REDACTED] – reparto PI di Foggia in atti dal 17.01.2014.

Vedi visura storica a pag.37 Allegato “A” e certificazione notarile a pag.3 dello stesso allegato.

Dalla ortofoto riportata a pag.67-201 dell’Allegato “A” si vede che il maneggio è ubicato nel comune di Foggia alla Località Salice, podere 507 in prossimità delle seguenti Vie pubbliche. Strada poderale Foggia-Ortona – Strada vicinale tratturo San Lorenzo.

I manufatti che costituiscono il complesso ippico sono i seguenti:

- 1) Concimaia;
- 2) Fienile;
- 3) Ricovero attrezzi;
- 4) Blocchi servizi;
- 5) Spogliatoio e ricovero salariati;
- 6) Guardiania e ricovero guardiano;
- 7) Scuderia;
- 8) Impalcato per veduta;
- 9) Gradinate;
- 10) Generatore;

Pag.2



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



- 11) Vano tecnologico;
- 12) Scuderia deposito attrezzi;
- 13) Recinto, stabulazione al coperto;
- 14) Osservatorio;
- 15) Scuderia;
- 16) Scuderia;
- 17) Servizi;
- 18) Ufficio;
- 19) Laboratorio veterinario;
- 20) Scuderia;
- 21) Bungalow 1;
- 22) Bungalow 2;
- 23) Vano tecnologico;
- 24) Fienile;
- 25) Deposito;
- 26) Piazzale;
- 27) Recinzione sulla strada;
- 28) Recinzione di confine.

Passiamo ora alla descrizione delle singole costruzioni.

#### 1) Concimaia

E' identificata catastalmente con il numero 1 della particella n° 1330. La stessa identificazione viene utilizzata per la planimetria di rilievo dello stato di fatto (vedi da pag.40 e pag.180 dell'Allegato "A").

E' costituita da uno spazio che serve al deposito del concime.

Essa è posizionata al punto 1 della planimetria a pag.148/1 dell'Allegato "A".

Pag.3



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



## 2) Fienile

E' identificato catastalmente con il numero 2 della particella n° 1330/3. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.149 e pag.180 dell'Allegato "A").

La costruzione è costituita dal solo piano terra e serve al deposito del fieno destinato ai cavalli. L'altezza interna varia dal minimo di mt. 3.95 al massimo di mt. 4,40 mt.

Esso è rappresentato dalle foto n°68 dell'Allegato "B"- Sez. "2" e dai rilievi grafici di pag.149 dell'Allegato "A".

## 3) Ricovero attrezzi

E' identificato catastalmente con il numero 3 della particella n° 1330/3. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.151 e pag.180 dell'Allegato "A").

Il bene è costituito al solo piano terra da un vano di deposito per gli attrezzi necessari alle esercitazioni ippiche.

L'altezza interna varia dal minimo di mt. 2,25 al massimo di mt. 2,65 mt.

Esso è rappresentato nelle foto n°68 dell'Allegato "B"-Sez.2 e dai rilievi grafici di pag.151 dell'Allegato "A".

## 4) Blocchi servizi

Sono identificati catastalmente con il numero 4 della particella n° 1330/3. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.151 e pag.190 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito al solo piano terra con sei bagni ed un corridoio comune. L'altezza interna è di mt 2,70.

La costruzione è rappresentata dalle foto dell'Allegato "B"- Sez. "2" e dalla planimetria a pag.151 dell'Allegato "A".

Pag.4



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



5) Spogliatoio e ricovero salariati

E' un edificio identificato catastalmente con il numero 5 della particella n° 1330/3. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.153 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'immobile è costituito al solo piano terra. Esso è composto da una veranda, due locali ed un WC. L'altezza interna è di mt 2,50.

La costruzione è rappresentata dalle foto dell'Allegato "B"- Sez. "2" e dalla planimetria a pag.153 dell'Allegato "A".

6) Guardiania e ricovero guardiano

E' un edificio identificato catastalmente con il numero 6 della particella n° 1330/3. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.155 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito dal piano terra e primo piano. Ogni piano è composto da un monolocale, c'è un locale WC al piano terra. L'altezza interna è di mt. 2,60.

La costruzione è rappresentata dalle foto n°53-66 dell'Allegato "B" - Sez. "2" e dalla planimetria a pag.155 dell'Allegato "A".

7) Scuderia - Demolito

8) Impalcato per veduta

Esso è identificato catastalmente con il numero 8 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.157 e pag.180 dell'Allegato "A").

Trattasi di una struttura in acciaio per veduta. L'altezza interna è di m. .

La costruzione è rappresentata dalla foto n°67 dell'Allegato "B"- Sez. "2" e dalla planimetria a pag.157 dell'Allegato "A".



#### 9) Gradinate

Sono due gradinate identificate catastalmente con il numero "9" della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.159 e pag.180 dell'Allegato "A").

Ogni gradinata è costituita da cinque livelli che vanno da un'altezza di mt. 2.00 a mt. 4.00.

La costruzione è rappresentata dalle foto n°74-75 dell'Allegato "B" sez.2 e dalla planimetria a pag.159 dell'Allegato "A".

#### 10) Generatore

E' un manufatto identificato catastalmente con il numero 10 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.159 e pag.180 dell'Allegato "A").

Il bene è costituito dal solo piano terra con altezza variabile da mt. 2.30 a 2.60. E' destinato ad alloggiare il generatore elettrico.

La costruzione è rappresentata dalle foto n°79 dell'Allegato "B"- Sez. "2" e dalla planimetria a pag.159 dell'Allegato "A".

#### 11) Vano tecnologico

E' un manufatto identificato catastalmente con il numero 11 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.161 e pag.180 dell'Allegato "A").

Il bene è costituito dal solo piano terra con altezza variabile da mt. 2.30 a 2.60. E' destinato ad alloggiare un vano tecnologico.

La costruzione è rappresentata dalle foto n°76-77 dell'Allegato "B" sez.2 e dalla planimetria a pag.161 dell'Allegato "A".



#### 12) Scuderia – Deposito attrezzi

L'immobile è identificato catastalmente con il numero 12 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.161 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito dal solo piano terra. Esso è composto da un portico, un disimpegno e quattro box per cavalli. L'altezza interna è di m.2.75. Il tutto è completato da un locale destinato a deposito attrezzi che ha un'altezza variabile da mt. 2.75 a mt. 3.35.

La costruzione è rappresentata dalle foto n°80-82 dell'Allegato "B" Sez. "2" e dalla planimetria a pag.161 dell'Allegato "A".

#### 13) Recinto di stabulazione al coperto

E' identificato catastalmente con il numero 13 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.163 e pag.180 dell'Allegato "A").

La costruzione è costituita dal solo piano terra con copertura e senza pareti esterne di chiusura. L'altezza interna varia dal minimo di mt. 3,35 al massimo di mt. 8,00.

La costruzione è rappresentata dalle foto n°40-41-83 dell'Allegato "B" Sez. "2" e dalla planimetria a pag.163 dell'Allegato "A".

#### 14) Osservatorio

Il bene è identificato catastalmente con il numero 14 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.165 e pag.180 dell'Allegato "A").

Esso è costituito dal solo piano terra ed è composto da un vano con copertura adibita ad osservatorio. L'altezza interna è di mt. 2.70.

La costruzione è rappresentata dalle foto dell'Allegato "B" sez. "2" e dalla planimetria a pag.165 dell'Allegato "A".

Pag.7



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



### 15) Scuderia

La costruzione è identificata catastalmente con il numero 15 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.165 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito dal solo piano terra con planimetria a "C".

Esso è composto da box per cavalli, due locali deposito e due docce per cavalli.

L'altezza interna media è di mt. 3.40.

La costruzione è rappresentata dalle foto n°28-37 dell'Allegato "B" Sez. "2" e dalla planimetria a pag.165 dell'Allegato "A".

### 16) Scuderia

E' identificata catastalmente con il numero 16 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi da pag.167 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito dal solo piano terra con tre box ed una tettoia. L'altezza interna media è di mt. 3.00.

La costruzione è rappresentata dalle foto dell'Allegato "B"- Sez. "2" e dalla planimetria a pag.167 dell'Allegato "A".

### 17) Servizi

Sono identificati catastalmente con il numero 17 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.167 e pag. 180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito al solo piano terra con quattro bagni divisi per sesso. L'altezza interna media è di m. 2.75.

La costruzione è rappresentata dalle foto dell'Allegato "B" sez. "2" e dalla planimetria a pag.167 dell'Allegato "A".

Pag.8



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





### 18) Sala ristoro

La costruzione è identificata catastalmente con il numero 18 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.170 e pag. 180 dell'Allegato "A").

Ogni edificio è costituito al solo piano terra con un vano, una ed un locale WC. L'altezza interna media è di m. 2.70.

La costruzione è rappresentata dalle foto n°7-13 dell'Allegato "B" Sez. "2" e dalla planimetria a pag.170 dell'Allegato "A".

### 19) Laboratorio veterinario

E' identificato catastalmente con il numero 19 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.170 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito dal solo piano terra con un w.c.

L'altezza interna media è di m. 2.50.

La costruzione è rappresentata dalle foto dell'Allegato "B"- Sez. "2" e dalla planimetria a pag.170 dell'Allegato "A".

### 20) Scuderia

E' identificato catastalmente con il numero 20 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.172 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito dal solo piano terra con nove box ed una tettoia. L'altezza interna media è di mt. 3.00.

La costruzione è rappresentata dalle foto dell'Allegato "B"- Sez. "2" e dalla planimetria a pag.172 dell'Allegato "A".



### 21) Boungalow 1

E' identificato catastalmente con il numero 21 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.174 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito dal solo piano terra con soggiorno, cucina, due camere un disimpegno ed un w.c. C'è una tettoia nella zona di ingresso. L'altezza interna ha un minimo di mt. 2,40 e max mt. 2,53.

La costruzione è rappresentata dalle foto n°91-95 dell'Allegato "B" sez.2 e dalla planimetria a pag.174 dell'Allegato "A".

### 22) Boungalow 2

E' identificato catastalmente con il numero 22 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.174 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito dal solo piano terra con due vani ed un W.C. C'è una tettoia nella zona di ingresso. L'altezza interna media è di mt. 2,53.

La costruzione è rappresentata dalle foto n°96-98 dell'Allegato "B" e dalla planimetria a pag.174 dell'Allegato "A".

### 23) Vano tecnologico

E' identificato catastalmente con il numero 23 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.176 e pag.180 dell'Allegato "A").

E' costituito dal solo piano terra composto da un vano per apparecchiature. L'altezza interna varia da 2.45 a 2.7.

La costruzione è rappresentata dalle foto dell'Allegato "B" Sez.2 e dalla planimetria a pag.176 dell'Allegato "A".



#### 24) Fienile

E' identificato catastalmente con il numero 24 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.176 e pag.180 dell'Allegato "A").

Ogni edificio è costituito dal solo piano terra e serve al deposito del fieno destinato ai cavalli. L'altezza interna media è di mt. 2,80.

La costruzione è rappresentata dalle foto dell'Allegato "B" Sez. "2" e dalla planimetria a pag.176 dell'Allegato "A".

#### 25) Deposito

E' identificato catastalmente con il numero 25 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.178 e pag.180 dell'Allegato "A").

Il bene è costituito dal solo piano terra ed è composto da un vano di deposito per gli attrezzi necessari alle esercitazioni ippiche. L'altezza interna minima è di mt. 2,58, quella max di mt. 2,87.

La costruzione è rappresentata dalle foto dell'Allegato "B" Sez. "2" e dalla planimetria a pag.178 dell'Allegato "A".

#### 26) Piazzale

E' identificato catastalmente con il numero 26 delle particelle n° 1330/3 e n°743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.180 dell'Allegato "A").

E' costituito dallo spazio adibito alle esercitazioni e gare ippiche. E' composto da una base di terreno battuto ricoperto di sabbione grezzo.

Il bene è rappresentato dalle foto n° 47-49 dell'Allegato "B" Sez. "2" e dalla planimetria a pag.180 dell'Allegato "A".



### 27) Recinzione verso la strada

E' identificata catastalmente con il numero 27 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi da pag.180 dell'Allegato "A").

Questa costruzione è costituita da un muro di cinta con mattoni a vista che danno una certa importanza all'ingresso del centro ippico dotato di cancelli in ferro lavorato.

La costruzione è rappresentata dalle foto n°2-3-4 dell'Allegato "B" Sez.2 e dalla planimetria a pag.180 dell'Allegato "A".

### 28) Recinzione sul confine

E' identificata catastalmente con il numero 28 delle particelle n° 743/1 e 1330/3. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi da pag.180 dell'Allegato "A").

E' costituita da una recinzione economica costituita da orso-grill e staccionata. La costruzione è rappresentata dalle foto n°104-105 dell'Allegato "B" Sez.2 e dalla planimetria a pag.180 dell'Allegato "A".

Gli impianti elettrico e di riscaldamento non sono muniti di attestazione di conformità di cui al D.M. 37/08 da parte di un'impresa artigiana specializzata. I presumibili costi di adeguamento con il rilascio delle certificazioni predette ammontano in totale ad € 8.000,00.

Complessivamente le finiture degli immobili sono buone e lo stato di conservazione è buono. Come si è detto precedentemente il maneggio è ubicato nella strada Ortona – Foggia – podere 507.

Non sono presenti tutti i servizi e la zona non è perfettamente urbanizzata.



• Bene indiviso:	sì
• Presenza di opere abusive:	no
• Destinazione urbanistica:	maneggio
• Regolarità catastale:	parziale

La variazione catastale dei manufatti non adeguati ha un costo di € 4.000,00.

Gli attestati di prestazione energetica sono stati redatti dallo scrivente è sono riportati nell'Allegato "A" alle seguenti pagine:

- pag. 216 – Fabbricato n°6;
- pag. 220 – Fabbricato n°18;
- pag. 225 – Fabbricato n°21;
- pag. 230 – Fabbricato n°22;
- pag. 235 – Fabbricato n°5;
- pag. 240 – Fabbricato n°19.



### 3) **STIMA DEL BENE IDENTIFICATO COME "A"**

IL bene del lotto identificato con la lettera "A" è un complesso costituito da diversi immobili. Procederemo alla stima singola degli stessi. La somma delle singole stime costituirà il valore complessivo del centro ippico. Procediamo alla valutazione dei seguenti beni.

#### 1) Concimaia

E' identificata catastalmente con il numero 1 della particella n° 1330. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi da pag.40 e pag.180 dell'Allegato "A").

E' costituito da uno spazio che serve al deposito del concime.

Esso è posizionato al punto 1 della planimetria a pag.148/1 dell'Allegato "A".

E' stato descritto al paragrafo precedente. Il suo valore è inserito in quello del piazzale. Pertanto singolarmente non ha una propria valutazione.

Valore stimato: 0,00



## 2) Fienile

Trattasi di edificio con solo piano terra e composto da un unico grande vano per deposito fieno.

Esso è identificato catastalmente con il n° 1 della particella n° 1330. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi da pag.150 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano terra:

- Superficie lorda: mq 263,00

Il bene è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/2 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.150 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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 coincide con il 2° semestre del 2023, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 450 vedi pag.183 dell'Allegato "A".

Pag.15



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:

- Zona periferica della città;
- Costruzione di servizio al maneggio;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Età del fabbricato:   anni;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: indispensabili;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: sismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 450 + 10\% = 450 \times 1,10 = \text{€/mq } 495,00$$

Essendo il fienile un capannone viene stimato a 1/2 del valore di riferimento.

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

$$\text{mq. } 263 \times \text{€/mq } 495 \times 1/2 = \text{€ } 65.092,50$$

in c.t. 65.000,00





### 3) Ricovero attrezzi

Trattasi di un locale destinato ad ospitare gli attrezzi del centro ippico.

Esso è identificato catastalmente con il n°3 della particella n° 1330/3  
La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi a pag.152 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano terra:

- Superficie lorda: mq 16,60

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/3 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 lorda.

La superficie dell'immobile è quella sopra specificata.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.152 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 fabbricati similari del Foggia e 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 similari, 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, che nel periodo più recente coincide con il 2° semestre del 2023, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 450 vedi pag.183 dell'Allegato "A".

- Zona periferica della città;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;

Pag.17



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



- Le caratteristiche intrinseche:
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Età del fabbricato: anni;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: indispensabili;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: sismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 450 + 10 \% = 450 \times 1,10 = \text{€/mq } 495,00$$

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

$$\text{mq. } 16,60 \times \text{€/mq } 495,00 = \text{€ } 8.217,00$$



#### 4) Blocco servizi

Trattasi di un edificio costituito da solo piano terra. Esso è costituito da sei bagni.

E' identificato catastalmente con il n° 4 della particella n° 1330/3. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi a pag.152 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano terra:

- Superficie lorda: mq 14,40
- Superficie netta: mq 11,60

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/4 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.152 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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 turistica di Foggia nel periodo più recente, coincide con il 2° semestre del 2023, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 650 vedi pag.182 dell'Allegato "A".

Pag.19



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:

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 650 + 10\% = 650 \times 1,10 = \text{€/mq } 715,00$$

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

$$\text{Superficie per bagni lorda mq } 14,40 \times \text{€/mq } 715,00 = \text{€ } 10.296,00$$



#### 5) Spogliatoio e ricovero salariati

Trattasi di un edificio costituito da solo piano terra.

Esso è identificato catastalmente con il n°5 della particella n° 1330/3. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi a pag.154 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

- Superficie lorda : mq 14,20
- Superficie netta : mq 13,15
- Veranda : mq 4,80

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.154 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 650 vedi pag.182 dell'Allegato "A".

Pag.21



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:

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Quindi il valore parametrico di riferimento diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 650 + 10\% = 650 \times 1,10 = \text{€/mq } 715,00$$

La veranda viene ridotta di 1/3 del parametro di riferimento.

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

Superficie chiusa	mq. 14,20 x €/mq 715=	€ 10.153,00
Veranda:	mq. 4,80 x €/mq 715 x 1/3=	€ 1.144,00
		<b>TOTALE € 11.297,00</b>

Il valore dell'immobile è di € 11.297,00.



## 6) Guardiania e ricovero guardiano

Trattasi di un edificio costituito da piano terra e piano primo costituiti entrambi da un monocale.

Esso è identificato catastalmente con il n°6 della particella n° 1330/3. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi a pag.156 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

- Superficie lorda : mq 64,00
- Superficie netta : mq 51,56
- Veranda : mq 7,70

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/6 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.156 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi



corrispondono al valore parametrico di €/mq 650 vedi pag.182 dell'Allegato "A".

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

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Quindi il valore parametrico di riferimento diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 650 + 10\% = 650 \times 1,10 = \text{€/mq } 715,00$$

La scala esterna viene ridotta di 1/5 del parametro di riferimento.

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

Superficie chiusa	mq. (32+32)= 64	x €/mq. 715 =	€ 45.760,00
Scalinata esterna:	mq. (7,70 x	€/mq 715 x 1/5=	€ 1.101,10
			<b>TOTALE € 46.861,10</b>

Il valore dell'immobile è di € 46.861,00 in c.t.





7) Scuderia: Fabbricato demolito

8) Impalcato per la veduta

Trattasi di struttura in acciaio per veduta.

Esso è identificato catastalmente con il n°8 della particella n° 1330/3. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi pag.158 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

- Superficie lorda: mq 220,00

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/8 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.158 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 650 vedi pag.182 dell'Allegato "A".

Pag.25



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:

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 650 + 10\% = 650 \times 1,10 = \text{€/mq } 715$$

Il valore dell'impalcato per veduta viene considerato 1/3 del paramento residenziale.

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

Superficie                      mq 220 x €/mq 715 x 1/3= € 52.433,33

Il valore dell'immobile è in c.t. € 52.000,00



### 9) Gradinata n°1 e n°2

Sono due gradinate, ognuna di esse è costituita da cinque livelli che vanno da un'altezza di mt. 2,00 a mt. 4,00.

Sono identificate catastalmente con il n°9 della particella n° 743/1.

La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi a pag.160 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Piano terra:

- Superficie lorda : mq (39,00 x 27,81)= mq 66,71

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/9 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.160 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 650,00                      vedi pag.182 dell'Allegato "A".

Pag.27



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:

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 650 + 10\% = 650 \times 1,10 = \text{€/mq } 715,00$$

Il valore delle gradinate viene considerato 1/3 del paramento residenziale.

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

Superficie                      mq 66,71 x €/mq 715 x 1/3 = € 15.899,00

Il valore stimato delle gradinate è in c.t € 15.899,00



## 10) Generatore

La costruzione è destinata a contenere il generatore elettrico è costituito dal solo piano terra ed ha un'altezza variabile da mt. 2,30 a mt. 2,60.

E' affiancato da una tettoia con altezza in 2,30 mt e max 2,76 mt.

Esso è identificato catastalmente con il n°10 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi a pag.160 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 9,15
- Tettoia: mq 12,30

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/10 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.160 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 fabbricati similari del Comune di Foggia e 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 similari, 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 450 vedi pag.183 dell'Allegato "A".

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

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: sufficienti;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 450 + 10\% = 450 \times 1,10 = \text{€/mq } 495,00$$

La tettoia viene considerata 1/5

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

Superficie chiusa	mq. 9,15 x €/mq 495,00=	€ 4.592,25
Tettoia:	mq. 12,30 x €/mq 495 x 1/3=	€ 2.029,50
		<b>TOTALE € 6.558,75</b>

Il valore dell'immobile è in c.t. € 6.550,00.



### 11) Vano tecnologico

Trattasi di un manufatto costituito dal solo piano terra destinato ad alloggiare apparecchiature tecnologiche.

La sua altezza varia da mt. 1,80 a mt. 2,60.

Esso è identificato catastalmente con il n°11 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi a pag.162 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 8,63

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/11 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.162 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi



corrispondono al valore parametrico di €/mq 450,00 vedi pag.183 dell'Allegato "A".

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

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 450 + 10\% = 450 \times 1,10 = \text{€/mq } 495,00$$

Il valore del locale tecnologico viene considerato 1/3 di quello residenziale.

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

Superficie                      mq 8,63 x €/mq 495 = € 4.271,00

Il valore dell'immobile è € 4.271,00

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

Locale generatore:      mq 8,63 x €/mq 495=                      € 4.271,85

Il valore dell'immobile è in c.t. € 4.270,00





## 12) Scuderia – Deposito attrezzi

L'edificio è costituito dal solo piano terra. Esso è composto da portico, un disimpegno. Il tutto è completato da un locale destinato a deposito attrezzi e quattro box per ricovero cavalli.

Esso è identificato catastalmente con il n°12 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi a pag.162 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 135,20
- Portico: mq 22,60

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/12 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.162 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 fabbricati similari del Comune di Foggia e 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 similari, 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi



corrispondono al valore parametrico di €/mq 450 vedi pag.183 dell'Allegato "A".

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

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 450 + 10\% = 450 \times 1,10 = \text{€/mq } 495,00$$

Il porticato viene valutato 1/3.

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

Superficie coperta:	mq 135,20 x €/mq 495,00 =	€ 66.924,00
Porticato	mq 22,60 x €/mq 495 x 1/3=	<u>€ 3.729,00</u>
Totale		€ 70.653,00

Il valore stimato è € 70.653,00.



### 13) Recinto di stabulazione al coperto

La costruzione è costituita dal solo piano terra con copertura e senza pareti esterne di chiusura. L'altezza varia dal minimo di mt. 3,35 al massimo di mt. 8,00.

Esso è identificato catastalmente con il n°13 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi da pag.164 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 1.000,00

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/13 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.164 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi



corrispondono al valore parametrico di €/mq 450 vedi pag.183 dell'Allegato "A".

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

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Età del fabbricato:   anni;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 450 + 10\% = 450 \times 1,10 = \text{€/mq } 495,00$$

Il valore del recinto di stabulazione al coperto viene considerato 1/3 di quello del parametro di magazzino.

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

$$\text{Superficie} \quad \text{mq } 1000,00 \quad \times \text{€/mq } 495 \times 1/3 = \text{€ } 165.000,00$$

Il bene è stimato € 165.000,00.



#### 14) Osservatorio

Esso è costituito dal solo piano terra ed è composto da un vano con copertura adibita ad osservatorio. L'altezza interna è di m 2,70.

E' identificato catastalmente con il n° 14 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi pag.166 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 9,00

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/14 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.166 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 450                      vedi pag.183 dell'Allegato "A".

Pag.37



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:

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 450 + 10\% = 450 \times 1,10 = \text{€/mq } 495,00$$

Il valore dell'osservatorio viene considerato 1/2 di quello del parametro di magazzino.

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

Superficie                      mq 9,00 x €/mq 495 x 1/2 = € 2.227,00.

Il valore del bene è € 2.227,00



### 15) Scuderia 1

L'edificio è costituito dal solo piano terra con planimetria a "C". Esso è composto da 32 box per cavalli e due locali deposito.

L'altezza interna media è di m. 3,40.

Esso è identificato catastalmente con il n° 1 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi pag.166 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 616,00

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/15 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.166 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi



corrispondono al valore parametrico di €/mq 450 vedi pag.183 dell'Allegato "A".

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

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 450 + 10\% = 450 \times 1,10 = \text{€/mq } 495,00$$

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

$$\text{Superficie} \quad \text{mq } 616 \times \text{€/mq } 495 = \text{€ } 304.920,00$$

Il bene è stimato in € 304.920,00.





## 16) Scuderia 2

L'edificio è costituito dal solo piano terra con tre box ed una tettoia.  
L'altezza interna media è di m. 3,00.

Esso è identificato catastalmente con il n° 1 della particella n° 1330.

La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi pag.168 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 26,95
- Tettoia: mq 26,40

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/16 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.168 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi



corrispondono al valore parametrico di €/mq 450 vedi pag.183 dell'Allegato "A".

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

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 450 + 10\% = 450 \times 1,10 = \text{€/mq } 495$$

La tettoia viene valutata 1/3 del predetto.

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

Superficie scuderia	mq 26,95 x €/mq 495 =	€ 13.340,00
Superficie tettoia	mq 26,40 x €/mq 195 x 1/3 =	<u>€ 4.356,00</u>
Totale		€ 17.696,00

Il bene è stimato in € 17.696,00



## 17) Servizi

L'edificio è costituito dal solo piano terra con quattro bagni divisi per sesso. L'altezza interna media è di m. 2,75.

Esso è identificato catastalmente con il n° 17 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi pag.168 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 37,00

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/17 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.168 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 650 vedi pag.182 dell'Allegato "A".

Pag.43



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:

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 650 + 10\% = 650 \times 1,10 = \text{€/mq } 715,00$$

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

$$\text{Superficie scuderia } \text{mq } 37,00 \times \text{€/mq } 715 = \text{€ } 26.455,00$$

Il bene è stimato in € 26.455,00.



## 18) Ristoro

Ogni edificio è costituito dal solo piano terra con un ampio locale, una tettoia ed un locale W.C.. L'altezza interna minima è di mt. 2,50, la max mt. 2,60.

Esso è identificato catastalmente con il n°18 della particella n° 1330/3. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi pag.169 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 60,70
- Tettoia: mq 21,50

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/18 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.169 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi

Pag.45



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



corrispondono al valore parametrico di €/mq 650 vedi pag.182 dell'Allegato "A".

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

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 650 + 10\% = 650 \times 1,10 = \text{€/mq } 715,00$$

La tettoia viene valutata di 1/3.

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

Superficie chiusa	mq 60,70 x €/mq 715 =	€ 43.400,00
Tettoia	mq 21,50 x €/mq 715 x 1/3=	€ 5.124,00
Totale		€ 48.524,00

Il bene è stimato in € 48.524,00.



### 19) Laboratorio veterinario

L' edificio è costituito dal solo piano terra con un monocale ed annesso W.C.. C'è una tettoia abbinata. L'altezza interna minima è di mt. 2,15, max mt. 2,30.

Esso è identificato catastalmente con il n° 19 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi pag.169 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 20,10
- Tettoia: mq 7,96

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/19 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.169 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi

Pag.47



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



corrispondono al valore parametrico di €/mq 650 vedi pag.182 dell'Allegato "A".

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

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Età del fabbricato: anni;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 650 + 10\% = 650 \times 1,10 = \text{€/mq } 715,00$$

La tettoia viene valutata 1/3.

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

Superficie laboratorio	mq 20,10 x €/mq 715 =	€ 14.371,50
Tettoia	mq 7,96 x €/mq 715 x 1/3=	€ 1.897,13
	<b>Totale:</b>	<b>€ 16.268,63</b>

Il bene è stimato in c.t. € 16.200,00.





## 20) Scuderia

L'edificio è costituito dal solo piano terra con nove box ed una tettoia.  
L'altezza interna media è di m. 3,80.

Esso è identificato catastalmente con il n°20 della particella n° 743/1.  
La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi pag. 173 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 154,00
- Tettoia : mq 28,60

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/20 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.173 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi

Pag.49



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



corrispondono al valore parametrico di €/mq 450 vedi pag.183 dell'Allegato "A".

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

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 450 + 10\% = 450 \times 1,10 = \text{€/mq } 495,00$$

La tettoia viene valutata 1/3 di quello precedente.

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

Superficie scuderia	mq 154,00 x €/mq 495 =	€ 76.230,00
Porticato	mq 28,60 x €/mq 495 x 1/3 =	€ 4.719,00
	<b>Totale</b>	<b>€ 80.949,00</b>

Il bene è stimato in € 80.900,00



## 21) Bungalow n°1

L'edificio è costituito dal solo piano terra cucina, soggiorno, due camere ed un W.C. C'è una tettoia nella zona d'ingresso. L'altezza minima di mt. 2,40, max mt. 2,53.

Esso è identificato catastalmente con il n°21 della particella n°743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi pag.175 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 54,10
- Tettoia : mq 22,51

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/21 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.175 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi



corrispondono al valore parametrico di €/mq 650 vedi pag.182 dell'Allegato "A".

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

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 650 + 10\% = 650 \times 1,10 = \text{€/mq } 715,00$$

Il valore della tettoia viene considerato 1/3 di quello del parametro di residenza.

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

Superficie residenziale	mq 54,10 x €/mq 715,00 =	€ 38.681,50
Tettoia	mq 22,51 x €/mq 715 x 1/3=	€ 5.364,88
Totale		€ 44.046,38

Il bene è stimato in € 44.000,00.



## 22) Bungalow n°2

L'edificio è costituito dal solo piano terra con un soggiorno-cucina, una camera ed un W.C. C'è una tettoia nella zona d'ingresso. L'altezza interna media è di mt. 2,53.

Esso è identificato catastalmente con il n°22 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi pag.175 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 40,37
- Tettoia : mq 12,15

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/22 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.175 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi



corrispondono al valore parametrico di €/mq 650 vedi pag.182 dell'Allegato "A".

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

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 650 + 10\% = 650 \times 1,10 = \text{€/mq } 715,00$$

Il valore della tettoia viene considerato 1/3 di quello del parametro di residenza.

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

Superficie residenziale	mq 40,37 x €/mq 715 =	€ 28.864,55
Tettoia	mq 12,50 x €/mq x 1/3=	€ 2.979,16
Totale		€ 31.843,71

Il bene è stimato in € 31.800,00.



### 23) Vano tecnologico

E' costituito dal solo piano terra con vano per apparecchiature.  
L'altezza interna varia da 2,45 m. a 2,70 m.

Esso è identificato catastalmente con il n°23 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi pag.177 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 9,80

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/23 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.177 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 450 vedi pag.183 dell'Allegato "A".

Pag.55



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:

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: sufficiente;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 450 + 10\% = 450 \times 1,10 = \text{€/mq } 495,00$$

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

$$\text{Superficie} \quad \text{mq } 9,80 \times \text{€/mq } 495 = \text{€ } 4.851,00$$

Il bene è stimato in c.t. € 4.800,00





#### 24) Fienile

E' costituito dal solo piano terra e serve al deposito del fieno destinato ai cavalli. L'altezza interna media è di mt. 2,80.

Esso è identificato catastalmente con il n°24 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi pag.177 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 51,30
- Tettoia : mq 50,45

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/24 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.177 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi



corrispondono al valore parametrico di €/mq 450 vedi pag.183 dell'Allegato "A".

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

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: sufficiente;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 450 + 10\% = 450 \times 1,10 = \text{€/mq } 495,00$$

Il valore del fienile viene considerato 2/3 di quello del parametro per magazzino. La tettoia è pari ad 1/3 di quest'ultima

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

Fienile:	mq 51,30 x €/mq 450 x 2/3=	€ 16.929,00
Tettoia:	mq 50,45 x €/mq 495 x 1/3=	<u>€ 5.549,50</u>
Totale:		€ 22.478,50

Il bene è stimato in c.t. € 22.400,00.



## 25) Deposito

Il bene è costituito dal solo piano terra ed è composto da un vano deposito per gli attrezzi necessari alle esercitazioni ippiche ed un w.c..

L'altezza interna minima è di mt. 2,58, max mt. 2,87.

Esso è identificato catastalmente con il n°25 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi pag.178 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 23,80

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/25 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.178 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi



corrispondono al valore parametrico di €/mq 450 vedi pag.183 dell'Allegato "A".

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

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Orientamento delle facciate principali: ottima;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono;
  - Caratteristiche degli impianti esistenti: sufficiente;
  - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 450 + 10\% = 450 \times 1,10 = \text{€/mq } 495$$

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

$$\text{Superficie} \quad \text{mq } 23,80 \times \text{€/mq } 495 = \text{€ } 11.781,00$$

Il bene è stimato in c.t. € 11.700,00.



## 26) Piazzale

E' costituito dallo spazio adibito alle esercitazioni e gare ippiche. E' composto da una base di terreno battuto ricoperto di sabbia grossa.

Esso è identificato catastalmente con il n°26 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi pag.180/1 dell'Allegato "A").

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

- Superficie: mq 43.000,00

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/26 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.180/1 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 fabbricati similari del Comune di Foggia e 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 similari, 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, coincide con il 2° semestre del 2023, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 450 vedi pag. 182 dell'Allegato "A". Si prende come parametro di riferimento base più vicino quello dei posti auto scoperti.



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

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Esposizione: ottima;
  - Panoramicità: ottima;
  - Pianeggiante;
  - Luminosità: ottima;
  - Livello delle finiture: buono.

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

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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 450 + 10\% = 450 \times 1,10 = \text{€/mq } 495$$

Il valore del piazzale viene considerato 1/60 di quello del parametro per posto auto scoperto.

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

$$\begin{aligned} \text{Superficie} \quad \text{mq } 43.000 \times \text{€/mq } 465 \times 1/60 &= \text{€ } 333.250,00 \\ &\text{in c.t. € } 333.000,00 \end{aligned}$$



## 27) Recinzione verso la strada

Questa costruzione è costituita da un muro di cinta con mattoni a vista che dà una certa importanza all'ingresso del centro ippico dotato di cancelli in ferro lavorato.

Esso è identificato catastalmente con il n°27 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi pag.180/1 dell'Allegato "A").

L'immobile si sviluppa in lunghezza parallelamente alla strada Foggia – Ortona. La sua estensione è di ml 167,00.

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/27 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.180/1 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 fabbricati simili del Comune di Foggia e 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, coincide con il semestre del 2023, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 450 vedi pag.183 dell'Allegato "A".

Pag.63



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:

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Costruzione di ottima fattura con mattoncini faccia a vista.

Il valore del muro esterno viene considerato al ml. pari ad 1/3 di quello del parametro per magazzino, quindi: €/mq 450.

Il valore dell'immobile esecutato viene stimato come segue:

Lunghezza                      ml 167 x €/ml 450 x 1/3=    € 25.050,00

La recinzione sulla strada è stimata in c.t.                      € 25.000,00

#### 28) Recinzione sul confine

E' costituito da una recinzione economica realizzata in parte con orso-grill ed in parte con staccionata in legno.

Esso è identificato catastalmente con il n°28 della particella n° 1330.

La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto. (vedi pag.180/1 dell'Allegato "A").

L'immobile si sviluppa in lunghezza lungo i confini                      private.

La sua estensione è la seguente:

Recinzione in orso-grill:                      ml 370,00

Recinzione con staccionata in legno:    ml 415,00

La costruzione è ampiamente descritta al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub B/28 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 lorda.

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.





I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.180/1 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 di costruzioni similari del Comune di Foggia e nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima.

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

- Zona periferica della città;
- Non sono presenti tutti i servizi cittadini;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Costruzione al servizio del maneggio.
- Le caratteristiche intrinseche:
  - Costruzione di fattura sufficiente molto semplice.

Il valore della recinzione sul confine in orso grill viene stimata pari ad €/ml 150,00. Quello della staccionata in €/ml 100,00

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

Lunghezza recinzione orso grill: ml 340 x €/ml 150= € 51.000,00

Lunghezza staccionata in legno: ml 415 x €/ml 100= € 41.500,00

Totale € 92.500,00

Il bene Il bene è stimato in € 92.500,00.



## Riepilogo delle stime

1) Concimaia =	€ 0,00
2) Fienile =	€ 65.000,00
3) Ricovero attrezzi =	€ 8.127,00
4) Blocchi servizi =	€ 10.296,00
5) Spogliatoio e ricovero salariati =	€ 11.297,00
6) Guardiania e ricovero guardiania =	€ 46.861,00
7) Scuderia =	€ 0,00
8) Impalcato per veduta =	€ 52.000,00
9) Gradinate =	€ 15.899,00
10) Generatore =	€ 6.550,00
11) Vano tecnologico =	€ 4.270,00
12) Scuderia deposito attrezzi =	€ 70.653,00
13) Recinto, stabulazione e coperto =	€ 165.000,00
14) Osservatorio =	€ 2.227,00
15) Scuderia 1=	€ 304.920,00
16) Scuderia 2=	€ 17.696,00
17) Servizi =	€ 26.455,00
18) Ristoro =	€ 48.524,00
19) Laboratorio veterinario =	€ 16.200,00
20) Scuderia =	€ 80.900,00
21) Bungalow n°1 =	€ 44.000,00
22) Bungalow n°2 =	€ 31.800,00
23) Vano tecnologico =	€ 4.800,00
24) Fienile =	€ 22.400,00
25) Deposito =	€ 11.700,00
26) Piazzale =	€ 333.000,00
27) Recinzione sulla strada =	€ 25.000,00
28) Recinzione di confine =	€ 92.500,00
<b>Totale=</b>	<b>€ 1.506.375,00</b>
	<b>in c.t. 1.500.000,00</b>

Pag.66

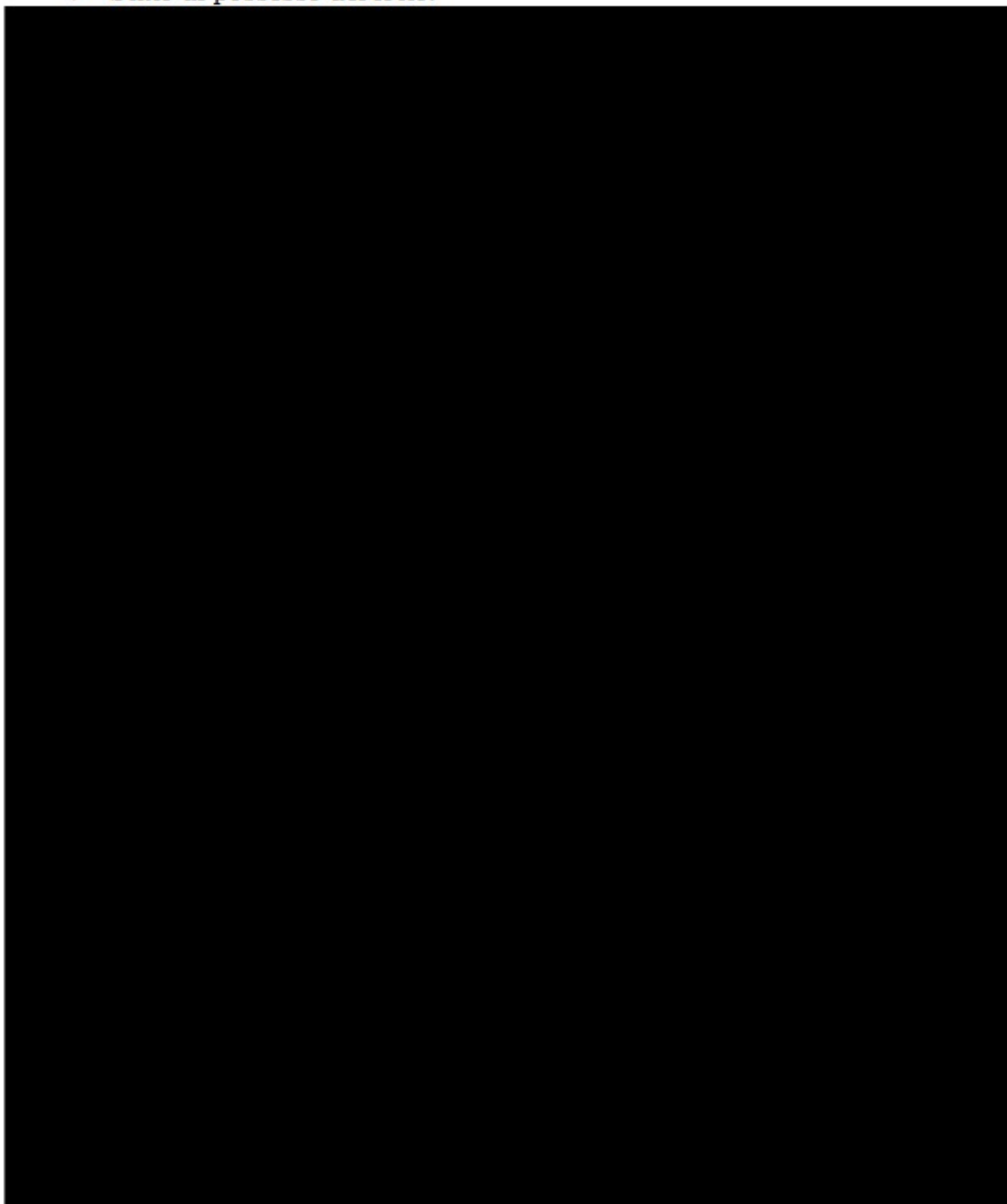


dott. ing. VINCENZO MOFFA  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Il valore del complesso “centro ippico – maneggio” esecutato, viene stimato in € 1.500.000,00.

➤ Stato di possesso del lotto:

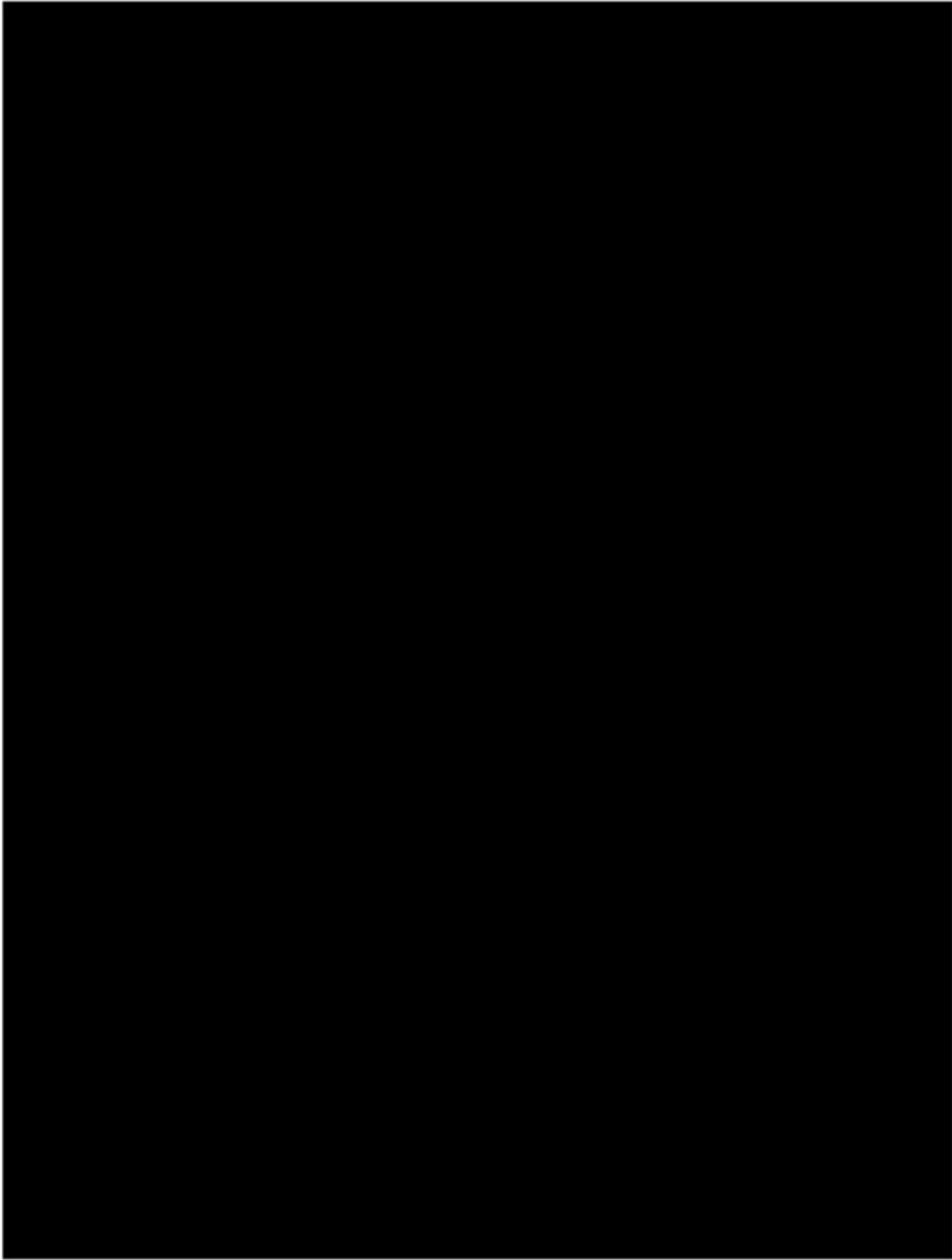


Pag.67



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



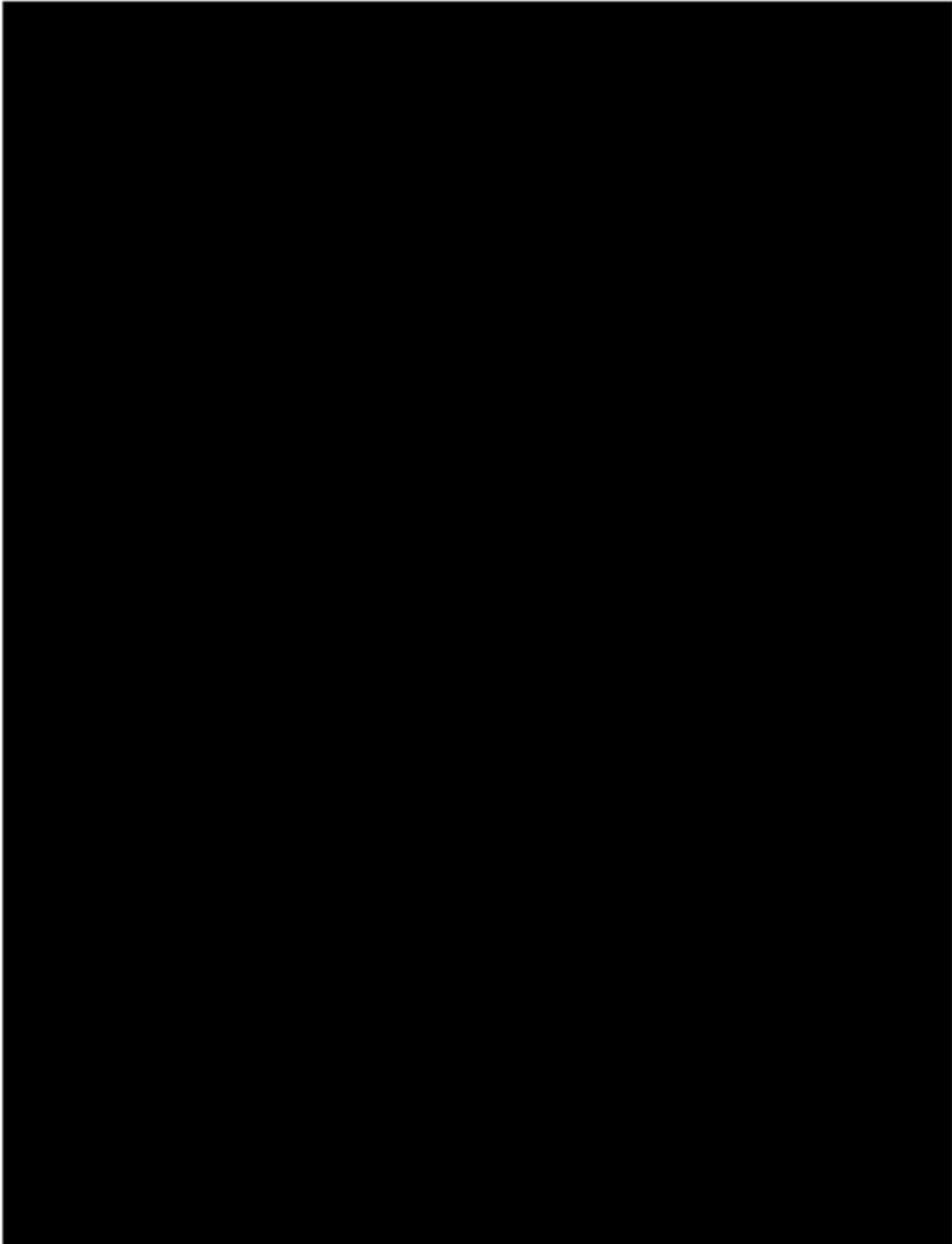


Pag.68



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





Pag.69



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



Pertanto il valore totale da porre a base d'asta è  
€ (1.500.000+40.000,00)= € 1.500.000,00.

- Vincoli, oneri giuridici e formalità: contratti di affitto;
- Presenza di rifiuti speciali o tossici: non ci sono rifiuti speciali o tossici da smaltire;
- Valutazione del lotto.

Il più probabile valore di mercato del lotto n°3 in c.t. è di  
€ 1.540.000,00

Torremaggiore, li 16/04/2024

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



Pag.70



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

