

TRIBUNALE DI FOGGIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: [REDACTED]

ex art. 111 CPC c/ [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FASCICOLETTO n°1

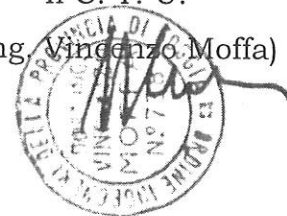
LOTTO N°1

BENI COMPONENTI IL LOTTO:

- A) Complesso turistico alberghiero per residenza estiva.
Identificato al catasto Fabbricati al foglio n° 1 particelle n° 1924 e
n° 1923
- B) Fondo rustico identificato al catasto terreni al foglio n°1 particelle
n°1453 e n°1863 nel Comune di Rodi Garganico

Il C. T. U.

(ing. Vincenzo Moffa)



Pag.1



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



“FASCICOLETTO DEL LOTTO n°1

1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO.

Il bene che costituisce il lotto in argomento è costituito dai seguenti beni:

A) Complesso turistico alberghiero per residenza estiva

Esso è identificato catastalmente al foglio n° 1, particelle 1924 e n° 1923, cat. D/8 in Rodi Garganico (FG) contrada Pantanello

Provenienza:

Gli immobili sono della **[REDACTED]**, con sede in Rodi Garganico, per la piena proprietà alla quale sono pervenuti:

- con atto di compravendita per Notaio Amendolare Francesco del 26 gennaio 1989, Repertorio numero 7205, trascritto il 3 febbraio 1989 ai numeri 1374 R.G. e 34280 R.P., da **[REDACTED]** nato ad Egna (BZ) il 22 giugno 1927, gli immobili censiti in catasto al foglio 1 particelle 35 e 2389.

(Vedi visura storica a pag.4 dell'Allegato “A” e certificazione notarile a pag.69 dello stesso allegato).

B) Fondo rustico identificato al Catasto terreni al fg. 1 delle particelle n° 1453 e n° 1863 (vedi estratto di mappa ed ortofoto a pag. 163-164-165 dell'Allegato “A”).

La sua attuale coltivazione è seminativo incolto.

Vedi foto 78-79-80 – Allegato “B” sezione B/C.

Pag.2



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



2) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO.

IMMOBILE IDENTIFICATO COME "A"

Dall'estratto di mappa catastale e dall'ortofoto satellitare si vede che il complesso turistico è ubicato nel Comune di Rodi Garganico alla Contrada Pantanello, in prossimità delle seguenti vie pubbliche: Strada di collegamento fra Lido del Sole e Rodi G.co.

La struttura turistica può essere distinta in due aree, rispettivamente per la zona dei servizi e per la residenza alberghiera (vedi planimetria generale a pag. dell'Allegato "A").

La zona dei servizi è costituita dai seguenti manufatti:

- A) Uffici, alloggi, deposito;
- B) Bongalow;
- C) Bagni;
- D) Ristorante, deposito alimenti;
- E) Deposito, sala motori;
- F) Piscina;
- G) Chiosco;
- H) Sala motori piscine;
- I) Sala autoclave;
- J) Recinzione;
- K) Palco.

La zona residenziale alberghiera è identificata dai seguenti manufatti: Bonngalow quadri familiari.

Passiamo ora alla descrizione delle singole costruzioni.

1) Uffici, alloggio, deposito

E' identificato catastalmente con la lettera "A" della particella 1923.

La stessa identificazione viene utilizzata per planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.7 e pag.127 dell'Allegato "A").

Pag.3



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



L'edificio è costituito da piano interrato, piano terra e terrazzo sovrastante.

Il livello sottostrada è caratterizzato da una rampa di discesa ed un'area di manovra esterni all'edificio. Il piano dell'edificio è destinato a deposito. L'altezza interna è di mt. 3,00.

Il piano terra è diviso in due parti. A sinistra si ha una veranda con alcuni gradini di accesso dalla Corte comune. Da tale veranda si entra in un disimpegno a cui sono collegati due uffici ed un W.C. a servizio della struttura alberghiera. A destra dello stesso livello sono ricavati due mini alloggi con veranda, monolocale e WC. Entrambi gli alloggi sono collegati con scale autonome alla Corte comune.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

Le strutture verticali sono in muratura mentre quelle orizzontali sono in latero-cemento. Alcune parti della costruzione come le verande sono in legno o realizzati con pannelli prefabbricati in profilati metallici.

Le coibentazioni sono date dagli spessori delle murature e dalle caratteristiche degli infissi esterni.

Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in ceramica e lo stesso vale per i rivestimenti. Le pitturazioni sono di tipo sufficiente. I sanitari sono del tipo ordinario.

Gli impianti elettrico, telefonico e citofonico vengono riattivati per la stagione estiva.

Il livello generale delle finiture e dello stato di manutenzione è mediocre.



2) Bungalow quadrifamiliari

Sono identificati catastalmente con la lettera "B" della particella n° 1924. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi da pag.129 e pag.135 dell'Allegato "A").

Ogni edificio è costituito al solo piano terra con quattro unità immobiliari. Ognuna di esse è composta da una veranda, un monolocale ed un locale WC. L'altezza interna è di m. 3.00.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

Le strutture verticali sono in muratura mentre quelle orizzontali sono in latero-cemento. Alcune parti della costruzione come le verande sono in legno o realizzati con pannelli prefabbricati in profilati metallici.

Le coibentazioni sono date dagli spessori delle murature e dalle caratteristiche degli infissi esterni.

Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in ceramica e lo stesso vale per i rivestimenti. Le pitturazioni sono di tipo sufficiente. I sanitari sono del tipo ordinario.

Gli impianti elettrico, telefonico e citofonico vengono riattivati per la stagione estiva.

Il livello generale delle finiture e dello stato di manutenzione è mediocre.

Pag.5



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



3) Bungalow trifamiliari

Si trovano in un edificio identificato catastalmente con la lettera "B" della particella n° 1923. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.128 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito dal solo piano terra con tre unità immobiliari. Ognuno di esse è composto da una veranda, un monolocale ed un locale WC. L'altezza interna è di m. 3,00.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Le strutture verticali sono in muratura mentre quelle orizzontali sono in latero-cemento. Alcune parti della costruzione come le verande sono in legno o realizzati con pannelli prefabbricati in profilati metallici.

Le coibentazioni sono date dagli spessori delle murature e dalle caratteristiche degli infissi esterni.

Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in ceramica e lo stesso vale per i rivestimenti. Le pitturazioni sono di tipo sufficiente. I sanitari sono del tipo ordinario.

Gli impianti elettrico, telefonico e citofonico vengono riattivati per la stagione estiva.

Il livello generale delle finiture e dello stato di manutenzione è mediocre.



4) Bagni pubblici

Si trovano in un edificio identificato catastalmente con la lettera "C" della particella n° 1923. La stessa identificazione viene utilizzata per la planimetria di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.136 dell'Allegato "A"). La costruzione è costituita dal solo piano terra a cui si accede direttamente alla corte comune.

Ci sono due accessi ognuno dei quali porta a bagni pubblici costituiti da un antibagno e 16 WC dislocati sulle due parti di un corridoio centrale. Annesso all'antibagno è stato realizzato un WC per i disabili. L'altezza utile interna è di mt 3,00. Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Le strutture verticali sono in muratura mentre quelle orizzontali sono in latero-cemento. Alcune parti della costruzione come le verande sono in legno o realizzati con pannelli prefabbricati in profilati metallici.

Le coibentazioni sono date dagli spessori delle murature e dalle caratteristiche degli infissi esterni.

Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in ceramica e lo stesso vale per i rivestimenti. Le pitturazioni sono di tipo sufficiente. I sanitari sono del tipo ordinario.

Gli impianti elettrico, telefonico e citofonico vengono riattivati per la stagione estiva.

Il livello generale delle finiture e dello stato di manutenzione è mediocre.

Pag.7



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



5) Ristorante

E' costituito da un edificio identificato catastalmente con la lettera "D" della particella n° 1923. La stessa identificazione viene utilizzata per la planimetria di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.137 dell'Allegato "A").

La costruzione è costituita dal solo piano terra a cui si accede direttamente dalla Corte comune.

L'edificio è composto da una veranda e da un ampio locale destinato a ristorante. A questo ambiente è collegato un locale cucina con accesso anche dall'esterno. Ci sono anche due ambienti separati adibiti a deposito con solo accesso esterno dalla Corte comune e non comunicanti con il ristorante.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

Le strutture verticali sono in muratura mentre quelle orizzontali sono in latero-cemento. Alcune parti della costruzione come le verande sono in legno o realizzati con pannelli prefabbricati in profilati metallici.

Le coibentazioni sono date dagli spessori delle murature e dalle caratteristiche degli infissi esterni.

Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in ceramica e lo stesso vale per i rivestimenti. Le pitturazioni sono di tipo sufficiente. I sanitari sono del tipo ordinario.

Gli impianti elettrico, telefonico e citofonico vengono riattivati per la stagione estiva.

Il livello generale delle finiture e dello stato di manutenzione è mediocre.

Pag.8



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



6) Deposito e sala motori

E' costituito da un edificio identificato catastalmente con la lettera "E" della particella n° 1923. La stessa identificazione viene utilizzata per la planimetria di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.138 dell'Allegato "A").

Il fabbricato, formato da solo piano terra, ha un'altezza utile interna di mt. 3.00.

Esso si sviluppa in due ambienti separati destinati rispettivamente a deposito e a sala motori. Nel primo vengono riposti tutti i mezzi e le attrezzature a servizio del complesso turistico. Nel secondo sono ubicati i motori per il funzionamento degli impianti.

Un secondo locale deposito è posto vicino alla recinzione. Catastalmente è sempre indicato con la lettera "E" della particella n° 1923. Nella planimetria dello stato di fatto lo indicheremo come E/1 della particella 1923. L'altezza utile interna è di mt. 3,00. Anche questo edificio ha un'altezza utile interna di mt. 3,00 ed è costituita da solo piano terra.

Un terzo locale deposito è posto nella zona dei Bungalow. E' più piccolo rispetto agli altri. Viene identificato catastalmente con la lettera "E" della particella n° 1924. Nella planimetria dello stato di fatto lo indicheremo come E/2 della particella 1924. L'altezza utile interna è di mt. 3,00 ed è costituito da solo piano terra.

Le caratteristiche costruttive di tutti i locali deposito e sala motori
Le strutture verticali sono in muratura mentre quelle orizzontali sono in latero-cemento. Alcune parti della costruzione come le verande sono in legno o realizzati con pannelli prefabbricati in profilati metallici.

Le coibentazioni sono date dagli spessori delle murature e dalle caratteristiche degli infissi esterni.

Pag.9



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



Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in ceramica e lo stesso vale per i rivestimenti. Le pitturazioni sono di tipo sufficiente. I sanitari sono del tipo ordinario.

Gli impianti elettrico, telefonico e citofonico vengono riattivati per la stagione estiva.

Il livello generale delle finiture e dello stato di manutenzione è mediocre.

7) Piscina grande

E' identificata catastalmente dalla lettera "F" nella particella 1923 (vedi pag.7 e pag.139 dell'Allegato "A"). Ha la profondità di mt. 1,50.

8) Piscina media

E' identificata catastalmente dalla lettera "F" nella particella 1923 (vedi pag.7 e pag.139 dell'Allegato "A"). Ha la profondità di mt.1,80.

9) Piscina piccola

E' identificata catastalmente con la lettera "F" nella particella 1923 (vedi pag.7 e pag.139 dell'Allegato "A").

10) Chiosco

E' identificato catastalmente con la lettera "G" della particella 1923 (Vedi pag.7 e pag.140 Allegato "A")

L'altezza netta interna è di mt.3,00.

E' ubicato tra le due piscine



11) Sala motori

E' ubicata in prossimità delle piscine ed è identificata catastalmente con la lettera "H" della particella 1923. Nel rilievo dello stato di fatto viene indicato con la lettera "H" della particella 1923. Ha un'altezza interna di mt. 2,50.

Le caratteristiche tecniche sono le seguenti:

Le strutture verticali sono in muratura mentre quelle orizzontali sono in latero-cemento. Alcune parti della costruzione come le verande sono in legno o realizzati con pannelli prefabbricati in profilati metallici.

Le coibentazioni sono date dagli spessori delle murature e dalle caratteristiche degli infissi esterni.

Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in ceramica e lo stesso vale per i rivestimenti. Le pitturazioni sono di tipo sufficiente. I sanitari sono del tipo ordinario.

Gli impianti elettrico, telefonico e citofonico vengono riattivati per la stagione estiva.

Il livello generale delle finiture e dello stato di manutenzione è mediocre.

12) Locale autoclave

E' ubicato al centro dell'area servizi. La sua identificazione catastale è data dalla lettera "I" della particella 1923. Nel rilievo dello stato di fatto viene indicato con la lettera "I" della particella 1923. L'altezza utile interna è di mt. 3,00 (vedi pag.140 – Allegato "A").

Le strutture verticali sono in muratura mentre quelle orizzontali sono in latero-cemento. Alcune parti della costruzione come le verande sono in legno o realizzati con pannelli prefabbricati in profilati metallici.



Le coibentazioni sono date dagli spessori delle murature e dalle caratteristiche degli infissi esterni.

Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in ceramica e lo stesso vale per i rivestimenti. Le pitturazioni sono di tipo sufficiente. I sanitari sono del tipo ordinario.

Gli impianti elettrico, telefonico e citofonico vengono riattivati per la stagione estiva.

Il livello generale delle finiture e dello stato di manutenzione è mediocre.

13) Palco

E' ubicato tra il ristorante e la piscina principale ed è destinato a rappresentazioni di intrattenimento per gli ospiti della struttura turistica. L'identificazione catastale è data dalla lettera "H?" della particella 1923. Nel rilievo dello stato di fatto viene indicato con la lettera "H" della particella 1923. Ha un'altezza di mt. 4,00 (vedi pag.140 – Allegato "A").

Gli impianti elettrico e di riscaldamento non sono muniti di attestazione di conformità 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 € 5.000,00

Complessivamente le finiture degli immobili sono sufficienti e lo stato di conservazione è sufficiente. Come si è detto precedentemente esso è ubicato nella strada di collegamento per Lido del Sole e Rodi Garganico (FG).

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

Il Residence è a pochi passi dal mare sulla parte Nord del promontorio del Gargano.

Pag.12



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



• Bene indiviso:	sì
• Presenza di opere abusive:	no
• Destinazione urbanistica:	residenziale alberghiera estiva
• Regolarità catastale:	sì

Gli attestati di prestazione energetica sono stati redatti dallo scrivente
è sono riportati da pag.168 a pag.192 dell'Allegato "A".

Pag.13



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



IMMOBILE IDENTIFICATO COME "B"

E' un suolo identificato al Catasto terreni al fg. 1 dalle particelle n° 1453 e n° 1863 (vedi estratto di mappa ed ortofoto a pag.163-164-165 dell'Allegato "A").

La sua attuale coltivazione è ad seminativo incolto

L'estensione è la seguente:

- Fg. 1, part. 1453: mq 331
- Fg. 1, part. 1863: mq 6.307
- Totale estensione: mq 6.638
- Con atto di compravendita per Notaio Amendolare Francesco del 7 febbraio 1990, Repertorio numero 2617, trascritto il 5 marzo 1990 ai numeri 1886 R.G. e 43152 R.P., da [redacted] nata a Cagnano Varano il 15 gennaio 1928, [redacted] a Cagnano Varano il 17 ottobre 1954, [redacted] nato a San Severo l'1 marzo 1959, [redacted] nato a San Severo il 05/06/1963, [redacted] nato a San Severo il 5 giugno 1963, [redacted] nato a Cagnano Varano il 31 maggio 1932 e [redacted] nata a Cagnano Varano il 16 luglio 1936, l'immobile censito in catasto con la particella 1338 del foglio 1 (oggi n° 1863);
- con atto di compravendita del Notaio Steidl Francesco del 20 settembre 1990, Repertorio numero 1928, trascritto il 6 ottobre 1990 ai numeri 7978 R.G. e 6925 R.P., da [redacted] nato a Roma il 15 luglio 1952, [redacted] nata a Roma il 17 novembre 1960, [redacted] nata a Roma il 15 agosto 1924 e [redacted] nato a Roma il 14 agosto 1949, l'immobile censito in catasto al foglio 1 particella 1378 (oggi 1453)

La sua coltivazione attuale è seminativo incolto.

Di fatto la p.lla 1453 è spazio pubblico.

Pag.14



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



La destinazione urbanistica dei terreni componenti il lotto è la seguente:

- Foglio 1, p.lla 1453: ricade in Zona "T" (Turistica e/o alberghiera), con indice di f.t. O, 1 mc/mq, con procedura di intervento P.P. esteso su un 'area di almeno 10.000 mq., per la realizzazione di campeggi, posti roulottes, ecc., si specifica che nella zona sono consentite le trasformazioni dei campeggi in alberghi, secondo specifica normativa;
- Foglio 1, p.lla 1863:
 - ricade in gran parte ricade in Zona "Fl " (Attrezzature sportive), con indice di f.f. 0,02 mc/mq. destinata ad interventi per attività collettive e sportive;
 - ricade in parte di minor consistenza su sede stradale con previsione d'allargamento di sede stradale di Piano". (vedi pag.124 – Allegato "A").

Il fondo rustico è vicino alla via di collegamento fra Lido del Sole e Rodi G.co.

• Bene indiviso:	sì
• Presenza di opere abusive:	no
• Destinazione urbanistica:	Turistica/Alberghiera
• Regolarità catastale:	sì



3) STIMA DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

IMMOBILE IDENTIFICATO COME "A"

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

1) Edificio per uffici, alloggio e deposito

Trattasi di un edificio con due uffici, due alloggi ed un locale deposito interrato. Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano terra:

- Superficie lorda residenziale per uffici: mq 33,21
- Superficie netta per uffici: mq 28,27
- Superficie lorda residenziale: mq 53,00
- Superficie netta residenziale: mq 45,00
- Superficie lorda interrato: mq 72,65
- Superficie netta interrato: mq 63,65
- Veranda: mq 41,28

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub A/1 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.141 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 Rodi G. e

Pag.16



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



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 turistica di Rodi G. (FG), e nel periodo più recente coincide con il 2° semestre del 2022, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 1.000,00 vedi pag.156 dell'Allegato "A".

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

- Vicinanza al mare;
- Presenza di tutti i servizi estivi di un centro alberghiero;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Vicino al piccolo centro di Lido del Sole ed al Comune di Rodi Garganico;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Orientamento delle facciate principali: ottima;
 - Luminosità: ottima;
 - Livello delle finiture: sufficiente;
 - Età del fabbricato: 10 anni;
 - 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 %

Pag.17



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



Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 1.000 + 10 \% = 1.100,00 \times 1,10 = \text{€/mq } 1.100,00$$

Il valore dell'interrato viene considerato $\frac{1}{2}$ e quello della veranda $\frac{1}{3}$ di quello residenziale o per uffici.

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

Superficie residenziale o per uffici lorda mq 86,21 x €/mq 1.100 =	
	€ 94.831,00
Superficie interrato di mq 72,65 x €/mq. 1.100 x 0,50=	€ 39.957,50
<u>Superficie veranda mq 41,28 x €/mq 1.100 x 1/3=</u>	<u>€ 15.136,00</u>
Totale	€ 149.924,50
	in c.t. € 150.000,00

2) Bungalow quadrifamiliari

Trattasi di edificio con solo piano terra e composto da quattro alloggi estivi costituiti da un monolocale con WC e veranda.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano terra:

- Superficie lorda residenziale: mq 63,24
- Superficie netta residenziale: mq 64,24
- Veranda: mq 30,00

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub A/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 da pag. 143 a pag.149 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 Rodi G. 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 turistica di Rodi G. (FG), che nel periodo più recente coincide con il 2° semestre del 2022, essi corrispondono al valore parametrico di 1000,00 €/mq vedi pag.156 dell'Allegato "A".

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

- Vicinanza al mare;
- Presenza di tutti i servizi estivi di un centro alberghiero;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Vicino al piccolo centro di Lido del Sole ed al Comune di Rodi Garganico;
- 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: sismiche.

Pag.19



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



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:

$$\text{€/mq } 1000 + 10\% = 1000 \times 1,10 = \text{€/mq } 1.100,00$$

Il valore della veranda vale 1/3 di quello residenziale

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

$$\text{Superficie residenziale o per uffici lorda mq } 63,24 \times \text{€/mq } 1.100 = \text{€ } 69.564,00$$

$$\text{Superficie veranda mq } 30,00 \times \text{€/mq } 1.100 \times 1/3 = \text{€ } 11.000,00$$

$$\text{Totale} \quad \text{€ } 80.564,00$$

in c.t. € 80.000,00

$$\text{Sono n°7 edifici pertanto: € } 80.000,00 \times 7 = \text{€ } 560.000,00$$

3) Bungalow trifamiliari

Trattasi di edificio con solo piano terra e composto da tre residenze estive costituite da un monolocale con WC e veranda.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano terra:

- Superficie lorda residenziale: mq 63,24
- Superficie netta residenziale: mq 48,18
- Veranda: mq 11,40

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

Le superfici dell'immobile sono quelle sopra specificate.



I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag. 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 Rodi G. 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 turistica di Rodi G. (FG), che nel periodo più recente coincide con il 2° semestre del 2022, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 1.000,00 vedi pag. 156 dell'Allegato "A".

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

- Vicinanza al mare;
- Presenza di tutti i servizi estivi in un centro alberghiero;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Vicino al piccolo centro di Lido del Sole ed al Comune di Rodi Garganico;
- 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;

Pag.21



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



- 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:

$$\text{€/mq } 1000,00 + 10 \% = 1100,00 \times 1,10 = \text{€/mq } 1.100,00$$

Il valore della veranda vale 1/3 di quello residenziale.

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

Superficie residenziale o per uffici lorda mq 63,24 x €/mq 1.100=	
	€ 69.564,00
<u>Superficie veranda mq 11,40 x €/mq 1100 x 1/3=</u>	<u>€ 4.180,00</u>
Totale	€ 73.744,00
	in c.t. € 74.000,00

4) Bagni pubblici

Trattasi di un edificio costituito da solo piano terra. Esso è distinto in due ampi locali per bagni della collettività vacanziera.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano terra:

- Superficie lorda: mq 177,81
- Superficie netta: mq 104,62

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub A/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. 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 similari del Comune di Rodi G.co 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 turistica di Rodi G.co nel periodo più recente, coincide con il 2° semestre del 2022, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 1000,00 vedi pag. 156 dell'Allegato "A".

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

- Vicinanza a mare;
- Presenza di tutti i servizi estivi in un centro alberghiero
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Vicino al piccolo centro di Lido del Sole ed al Comune di Rodi G.co.
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Orientamento delle facciate principali: ottima;
 - Luminosità: ottima;
 - Livello delle finiture: buono;
 - Età del fabbricato: 10 anni;
 - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
 - Caratteristiche delle strutture portanti: antisismiche.

Pag.23



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



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:

$$\text{€/mq } 1000 + 10\% = 1000 \times 1,10 = \text{€/mq } 1.100,00.$$

Quindi il valore dell'immobile esecutato viene stimato considerandolo all'80% del valore residenziale come segue:

Superficie per bagni lorda mq 117,81 x €/mq 1.100 x 0,80 = € 103.672,80

Totale

in c.t. 104.000,00

5) Ristorante

Trattasi di un edificio costituito da solo piano terra e composto da un locale ristorante, da una cucina ed un deposito.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 340,00
- Superficie netta : mq 319,00

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub A/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. 151 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 Rodi G. e

Pag.24



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



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 turistica di Rodi G. (FG), che nel periodo più recente coincide con il 2° semestre del 2022, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 1.000 vedi pag.156 dell'Allegato "A".

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

- Vicinanza al mare;
- Presenza di tutti i servizi estivi in un centro alberghiero;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Vicino al piccolo centro di Lido del Sole ed al Comune di Rodi Garganico;
- 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: sismiche.

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

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

Pag.25



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



Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 1000,0 + 10 \% = 1000 \times 1,10 = \text{€/mq } 1.100,00$$

La veranda viene valutata 1/3 del parametro base.

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

Superficie lorda	mq 340 x €/mq 1.100 =	€ 374.000,00
Superficie veranda	mq 24,90 x €/mq 1.100 x 1/3 =	€ 9.130,00
Totale		€ 383.130,00

in c.t. € 383.000,00

6) Deposito e sala motori

Trattasi di un edificio costituito da solo piano terra e con due ambienti separati destinati rispettivamente a deposito e sala motori.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 116,77 + 21 + 71,64 = mq 209,41
- Superficie netta : mq 100,48 + 16,65 + 54,95 = mq 182,08

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub A/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. 152 dell'Allegato "A".

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

Pag.26



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



Il valore dell'immobile viene determinato sulla base del costo parametrico di mercato per fabbricati simili del Comune di Rodi G. 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 turistica di Rodi G. (FG), che nel periodo più recente coincide con il 2° semestre del 2022, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 1000,00 vedi pag.156 dell'Allegato "A".

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

- Vicinanza al mare;
- Presenza di tutti i servizi estivi in un centro alberghiero;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Vicino al piccolo centro di Lido del Sole ed al Comune di Rodi Garganico;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Orientamento delle facciate principali: ottima;
 - Luminosità: ottima;
 - Livello delle finiture: buono;
 - Età del fabbricato: 10 anni;
 - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
 - Caratteristiche delle strutture portanti: sismiche.

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

Pag.27



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



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

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 1000 + 10\% = 1000 \times 1,10 = \text{€/mq } 1.100,00$$

L'immobile per deposito e sala motori viene valutato 1/2 del paramento residenziale.

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

$$\begin{aligned} \text{Superficie dep. e sala motori} \quad \text{mq } 209,41 \times \text{€/mq } 1.100 \times 1/2 &= \\ &= \text{€ } 115.175,50 \\ &\text{in c.t. € } 116.000,00 \end{aligned}$$



7) Piscina grande

Trattasi di una vasca adibita a piscina con relativi accessori

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano interrato:

- Superficie lorda : mq 335,00

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub A/7 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. 153 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 Rodi G. 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 turistica di Rodi G. (FG), che nel periodo più recente coincide con il 2° semestre del 2022, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 1000 vedi pag. 156 dell'Allegato "A".

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

- Vicinanza al mare;

Pag.29



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



- Presenza di tutti i servizi estivi in un centro alberghiero;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Vicino al piccolo centro di Lido del Sole ed al Comune di Rodi Garganico;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Luminosità: ottima;
 - Livello delle finiture: buono;
 - Età del fabbricato: 10 anni;
 - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
 - 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:

$$\text{€/mq } 1000 + 10 \% = 1000 \times 1100 = \text{€/mq } 1100$$

Il valore della piscina viene considerato $\frac{1}{2}$ di quello del parametro per residenza.

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

$$\text{Superficie lorda mq } 335 \times \text{€/mq } 1.100 \times \frac{1}{2} = \text{€ } 184.250,00$$

in c.t. 184.000,00



8) Piscina media

Trattasi di una vasca adibita a piscina con accessori

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano interrato:

- Superficie lorda : mq 134,00

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub A/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. 153 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 Rodi G. 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 turistica di Rodi G. (FG), che nel periodo più recente coincide con il 2° semestre del 2022, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 1000 vedi pag.156 dell'Allegato "A".



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

- Vicinanza al mare;
- Presenza di tutti i servizi estivi in un centro alberghiero;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Vicino al piccolo centro di Lido del Sole ed al Comune di Rodi Garganico;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Luminosità: ottima;
 - Livello delle finiture: buono;
 - Età del fabbricato: 10 anni;
 - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
 - 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:

$$\text{€/mq } 1000 + 10 \% = 1000 \times 1,10 = \text{€/mq } 1.100,00$$

Il valore della piscina viene considerato 1/2 di quello del parametro per residenza.

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

Superficie	mq	134,00	x	1100	x	1/2	€/mq=	€ 73.700,00
Totale								€ 73.700,00
								in c.t. 74.000,00



9) Piscina piccola

Trattasi di una vasca adibita a piscina con relativi accessori

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano interrato:

- Superficie lorda : mq 20,00

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub A/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. 153 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 Rodi G. 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 turistica di Rodi G. (FG), che nel periodo più recente coincide con il 2° semestre del 2022, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 1000 vedi pag.153 dell'Allegato "A".

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

Pag.33



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



- Vicinanza al mare;
- Presenza di tutti i servizi estivi in un centro alberghiero;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Vicino al piccolo centro di Lido del Sole ed al Comune di Rodi Garganico;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Luminosità: ottima;
 - Livello delle finiture: buono;
 - Età del fabbricato: 10 anni;
 - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
 - 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:

$$\text{€/mq } 1000 + 10 \% = 1000 \times 1,10 = \text{€/mq } 1.100,00$$

Il valore della piscina viene considerato 1/2 di quello del parametro per residenza.

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

Superficie	$\text{mq } 20,00 \times \text{€/mq } 1100 \times 1/2 = \text{€ } 11.000,00$
Totale	in c.t.€ 11.000,00



10) Chiosco

Trattasi di chiosco

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano terra:

- Superficie lorda : mq 4,90

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub A/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.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 Rodi G. 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 turistica di Rodi G. (FG), che nel periodo più recente coincide con il 2° semestre del 2022, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 1000 vedi pag. 156 dell'Allegato "A".

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

- Vicinanza al mare;
- Presenza di tutti i servizi estivi in un centro alberghiero;

Pag.35



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



- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Vicino al piccolo centro di Lido del Sole ed al Comune di Rodi Garganico;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Orientamento delle facciate principali: ottima;
 - Luminosità: ottima;
 - Livello delle finiture: buono;
 - Età del fabbricato: 10 anni;
 - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
 - 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:

$$\text{€/mq } 1000 + 10 \% = 1000 \times 1,10 = \text{€/mq } 1.100,00$$

Il valore del chiosco viene considerato l'ottanta per cento di quello del residenziale.

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

Superficie	mq 4,90 x €/mq 1.100 x 0,80=	€ 4.312,00
Totale	in c.t.	€ 4.000,00



11) Sala motori

Trattasi di un locale tecnico destinato ad ospitare i motori del centro turistico

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano terra:

- Superficie lorda: mq 27,91

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub A/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. 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 Rodi G. 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 turistica di Rodi G. (FG), che nel periodo più recente coincide con il 2° semestre del 2022, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 1.000,00 vedi pag. 156 dell'Allegato "A".

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

Pag.37



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



- Vicinanza al mare;
- Presenza di tutti i servizi estivi in un centro alberghiero;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Vicino al piccolo centro di Lido del Sole ed al Comune di Rodi Garganico;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Orientamento delle facciate principali: ottima;
 - Luminosità: ottima;
 - Livello delle finiture: buono;
 - Età del fabbricato: 10 anni;
 - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
 - 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:

$$\text{€/mq } 1000 + 10 \% = 1000 \times 1,10 = \text{€/mq } 1.100,00.$$

Il valore della sala motori viene considerato 1/2 di quello del parametro per residenza.

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

Superficie	mq 27,91 x €/mq 1100 x 1/2 = €	15.350,00
Totale	in c.t.	€ 15.000,00



12) Locale autoclave

Trattasi di locale in cui sono ubicate le autoclavi dell'impianto turistico

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano terra:

- Superficie lorda residenziale: mq 8,56

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub A/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. 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 Rodi G. 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 turistica di Rodi G. (FG), che nel periodo più recente coincide con il 2° semestre del 2022, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 1000 vedi pag.156 dell'Allegato "A".

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

Pag.39



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



- Vicinanza al mare;
- Presenza di tutti i servizi estivi in un centro alberghiero;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Vicino al piccolo centro di Lido del Sole ed al Comune di Rodi Garganico;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Luminosità: ottima;
 - Livello delle finiture: buono;
 - Età del fabbricato: 10 anni;
 - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
 - 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:

$$\text{€/mq } 1000 + 10 \% = 1000 \times 1,10 = \text{€/mq } 1.100,00$$

Il valore del locale autoclave viene considerato 1/2 di quello del parametro per residenza.

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

Superficie	mq 8,56 x €/mq 1100 x 1/2 = € 4708,00
Totale	in c.t. € 5000,00

in c.t.

Pag.40



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



13) Palco

Trattasi di un palco per esibizioni teatrali estive

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

Piano terra:

- Superficie lorda: mq 24,55

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub A/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. 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 Rodi G. 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 turistica di Rodi G. (FG), che nel periodo più recente coincide con il 2° semestre del 2022, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 1000 vedi pag. 156 dell'Allegato "A".

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

- Vicinanza al mare;

Pag.41



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



- Presenza di tutti i servizi estivi in un centro alberghiero;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Vicino al piccolo centro di Lido del Sole ed al Comune di Rodi Garganico;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Luminosità: ottima;
 - Livello delle finiture: buono;
 - Età del fabbricato: 10 anni;
 - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
 - 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:

$$\text{€/mq } 1000 + 10 \% = 1100 \quad \times 1,10 = \text{€/mq } 1.100,00$$

Il valore del palco viene considerato 1/2 di quello del parametro per residenza.

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

Superficie palco	mq 24,55 x €/mq 1100 x 1/2 = € 13.502,50
Totale	in c.t. € 14.000,00



Riepilogo delle stime

1) Uffici, alloggi deposito	€ 150.000,00
2) Bungalow quadrifamiliari (n°7)	€ 560.000,00
3) Bungalow trifamiliari	€ 74.000,00
4) Bagni pubblici	€ 104.000,00
5) Ristorante	€ 383.000,00
6) Deposito e sala motori	€ 116.000,00
7) Piscina grande	€ 184.000,00
8) Piscina media	€ 74.000,00
9) Piscina piccola	€ 11.000,00
10) Chiosco	€ 4.000,00
11) Sala motori	€ 15.000,00
12) Locale autoclave	€ 5.000,00
13) Palco	€ 14.000,00
Totale	€ 1.694.000,00

Il valore del bene eseguito individuato con la lettera "A" viene stimato in € 1.694.000,00.



IMMOBILE IDENTIFICATO COME "B"

B) Trattasi di un fondo rustico individuato catastalmente al fg. 1 part. 1453 e 1863 del comune di Rodi G.co (FG).

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

• Particella n° 1453:	mq 331,00
• Particella n° 1863:	mq 6.307
• Totale fondo:	mq 6.639

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

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

Le superfici del fondo sono quelle sopra specificate.

Le planimetrie dei terreni e la loro estensione sono rilevabili dall'estratto di mappa e dalle visure catastali riportate a pag.27 e a pag.34 dell'Allegato "A".

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

Il valore dell'immobile viene determinato sulla base del costo parametrico di mercato per terreni simili del Comune di Rodi Garganico 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 turistica di Rodi Garganico nel periodo più recente sono stati considerati valori dei fondi agricoli del comune di Rodi G.co nel 1° semestre dell'anno 2013, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 0,7 vedi pag.167 dell'Allegato "A".

Pag.44



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



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

- Vicinanza alla Via di collegamento fra Lido del Sole e Rodi Garganico (FG);
 - Vicinanza al mare;
 - Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
 - Vicinanza a centri turistici;
 - Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Giacitura: pianeggiante;
 - Terreno agricolo con substrato roccioso tipico del Gargano;
 - Ampiezza e formazione: regolare;
 - Coltivazione: nessuna;
 - Falde freatiche o pozzi artesiani: no;
 - Servitù gravanti sul suolo: sulla p.lla 1453 esiste un usufrutto parziale di Ventrella Maria Assunta (vedi visura catastale pag.27 – Allegato A”);
 - Destinazione urbanistica: Turistico e/o alberghiera
 - Alla luce di quanto sopra si individuano i seguenti coefficienti correttivi:
- Caratteristiche estrinseche: + 30%
- Caratteristiche intrinseche: + 30%

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 0,70 \quad \% = 0,70 \times 6 = 4,2 \text{ €/mq} \quad .$$

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

Superficie del fondo mq 6639 x €/mq 4,20 = € 27.883,80

Totale in c.t. € 28.000,00

Il valore del fondo esecutato individuato con la lettera “B” nel Lotto n°1 viene stimato in € 28.000,00

Pag.45



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



Il valore complessivo del lotto n°1 viene riepilogato come segue:

Stima del bene "A": € 1.694.000,00

Stima del bene "B": € 28.000,00

Totale: € 1.722.000,00

In c.t.: € 1.730.000,00

Il valore del complesso turistico-alberghiero esecutato viene stimato in € 1.730.000,00.

➤ Stato di possesso del lotto:

L'immobile è in possesso della Società [REDACTED] di Rodi Garganico.

➤ Vincoli, oneri giuridici e formalità: usufrutto sulle p.lle 1453;

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

➤ Valutazione del lotto

Il più probabile valore di mercato del lotto n°1 in c.t. è di € 1.730.000,00.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente fascicoletto n°1 la relazione di perizia ed i relativi allegati "A" e "B".

A margine del presente fascicoletto, per facilità di lettura e di individuazione del lotto, sono riportati l'ortofoto l'estratto di mappa, la planimetria generale e le foto n°1-10-15-24-25-41-42-51-56-82-83-84 che sono le più significative. Per gli elaborati non riportati fare riferimento agli Allegati "A" e "B" della relazione peritale.

Torremaggiore, lì 16/05/2024

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

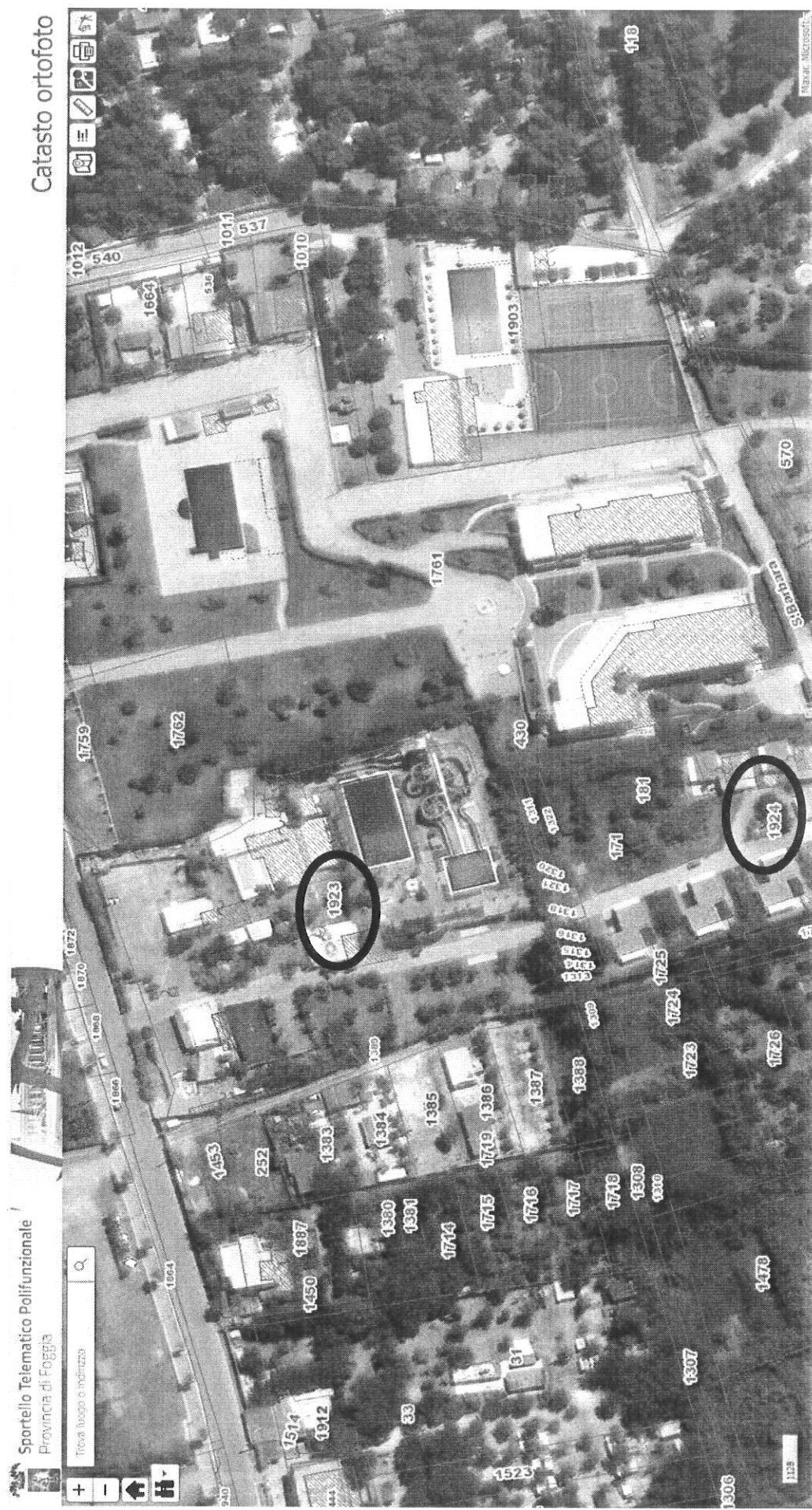


Pag.46

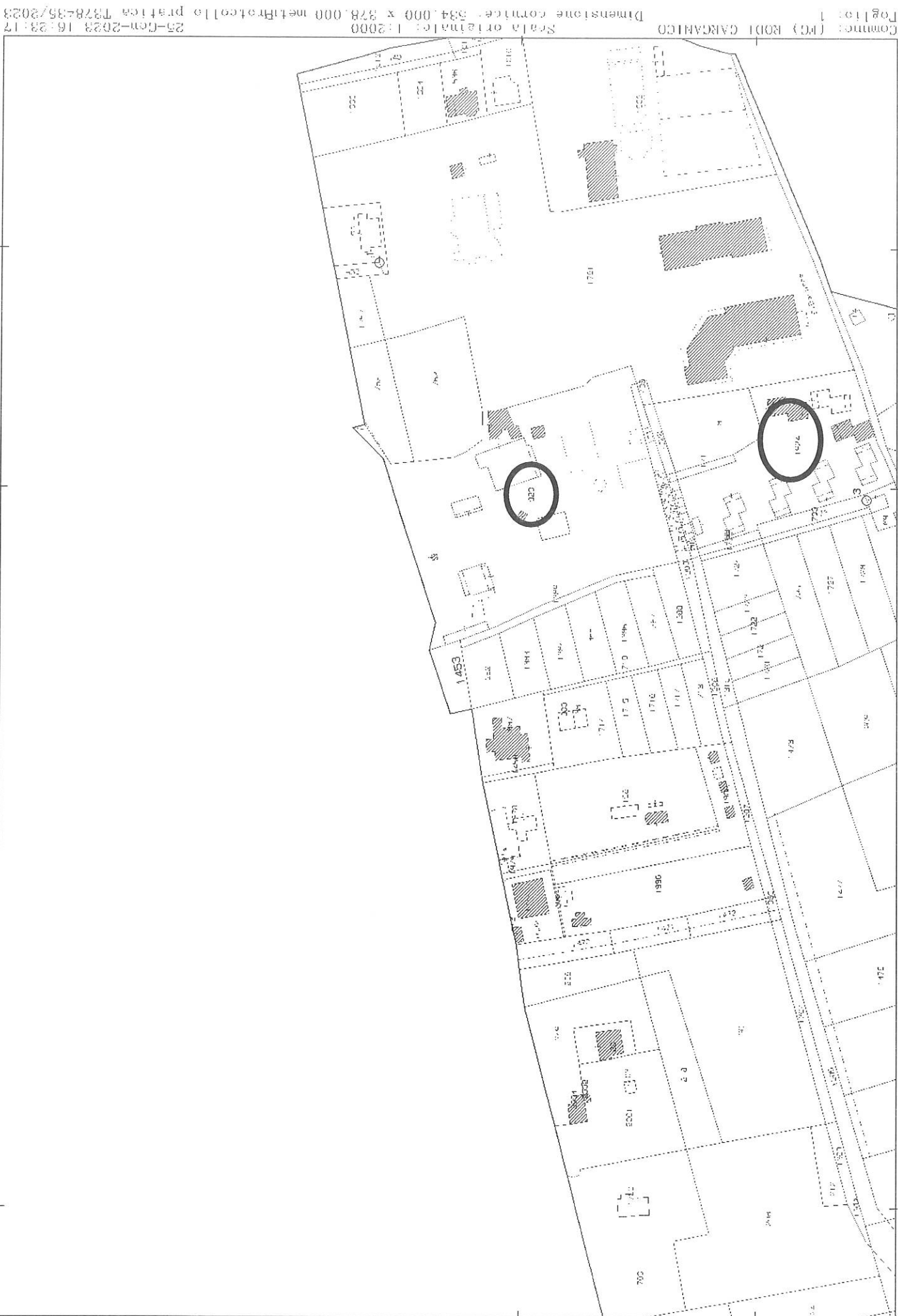


dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)









Ultima planimetria in atti

Data: 07/03/2023 - n. T425972 - Richiedente: MFFVCN52A03L273Y

Totale schede: 16 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0018670 del 22/01/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rodi Garganico
Contrada Pantanello

Scala 1:1000

civ. SN

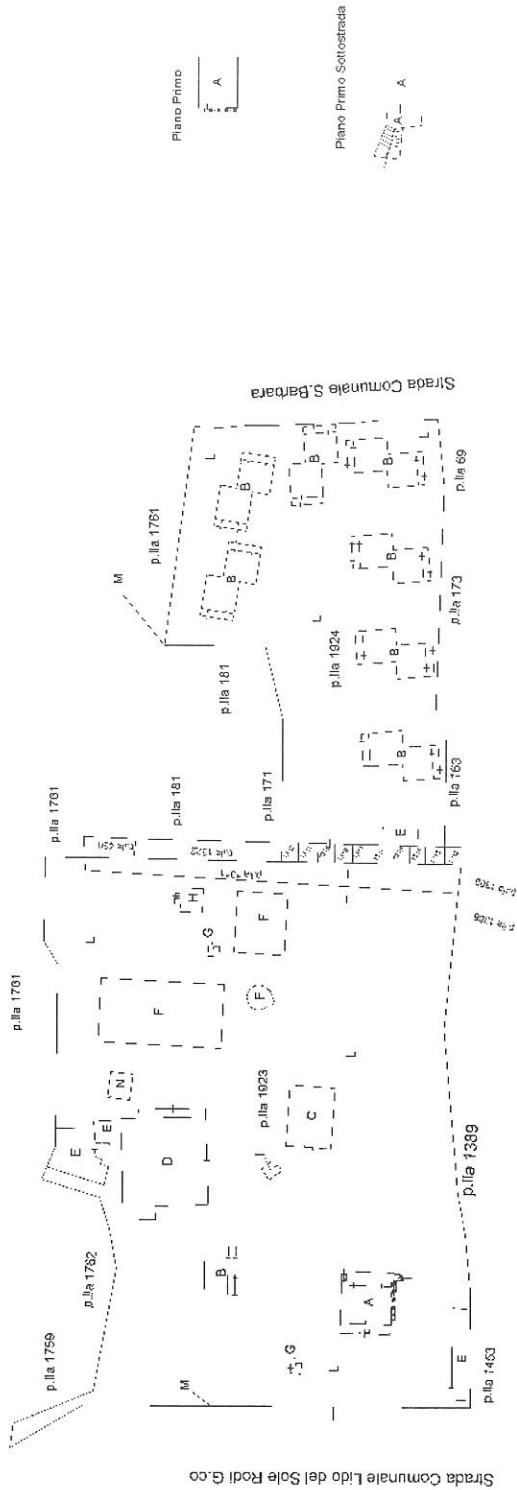
Identificativi Catastali:
Sezione: 1
Foglio: 1
Particella: 1923
Subalterno:

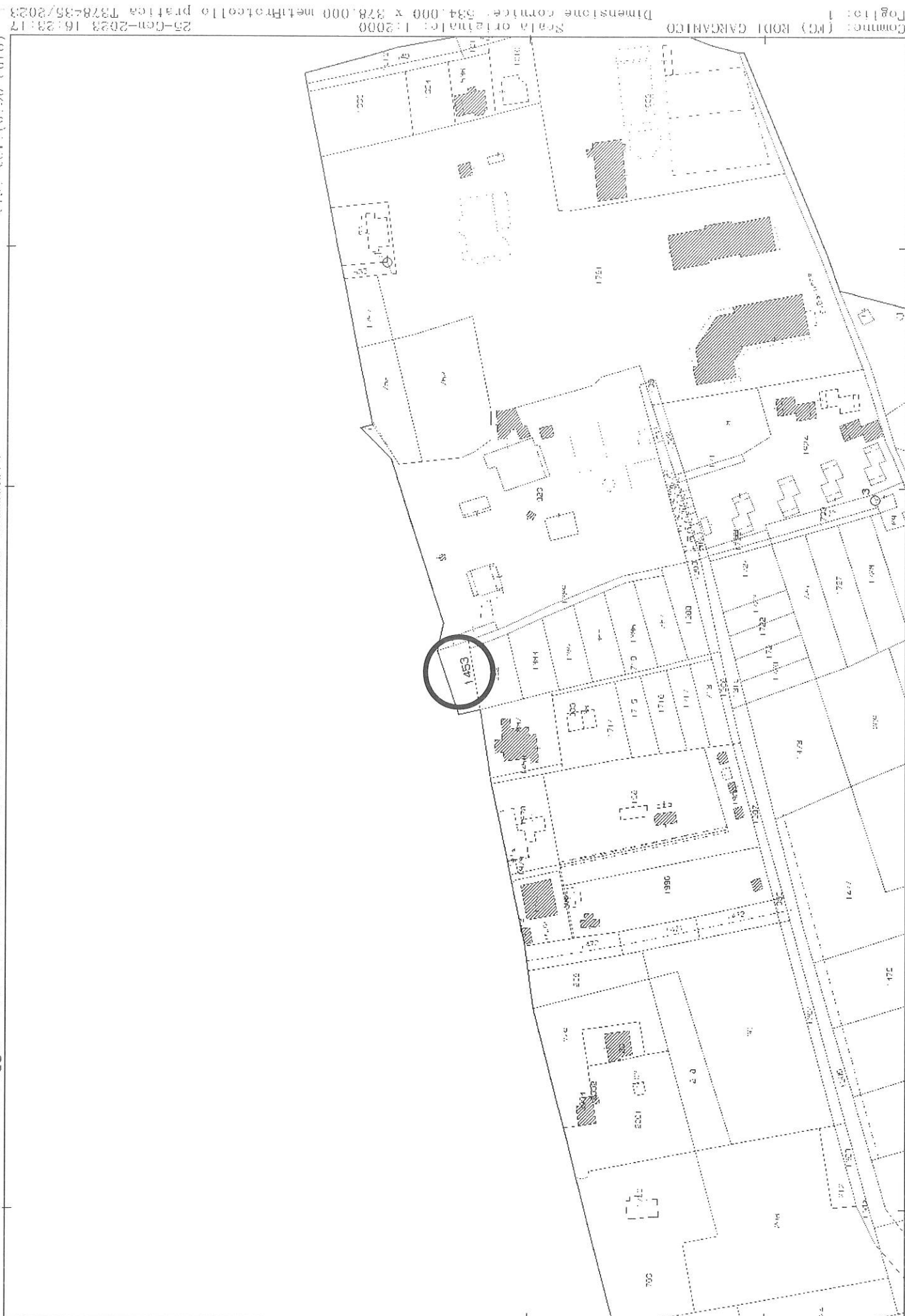
Compilata da:
Giuliani Fio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Foggia N. 02334

Legenda

A= Uffici,Alloggi,Deposito
B= Bourgalow,Quadrifamiliari P.Illa 1923 e p.Illa 1924
C= Bagni
D= Ristorante,Deposito alimenti
E=Deposito,Sala Motori P.Illa 1923 e p.Illa 1924
F= Piscina
G= Chiosco
H= Sala Motori Piscine
I= Sala Autoclave
L= Corte P.Illa 1923 e p.Illa 1924
M= Recinzione P.Illa 1923 e p.Illa 1924
N= Palco

Piano Terra





N 9800

Commune (FC) RODI GARGANICO
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 334.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T378-35/2023
25-Gem-2023 16:28:17
Foglio: 1

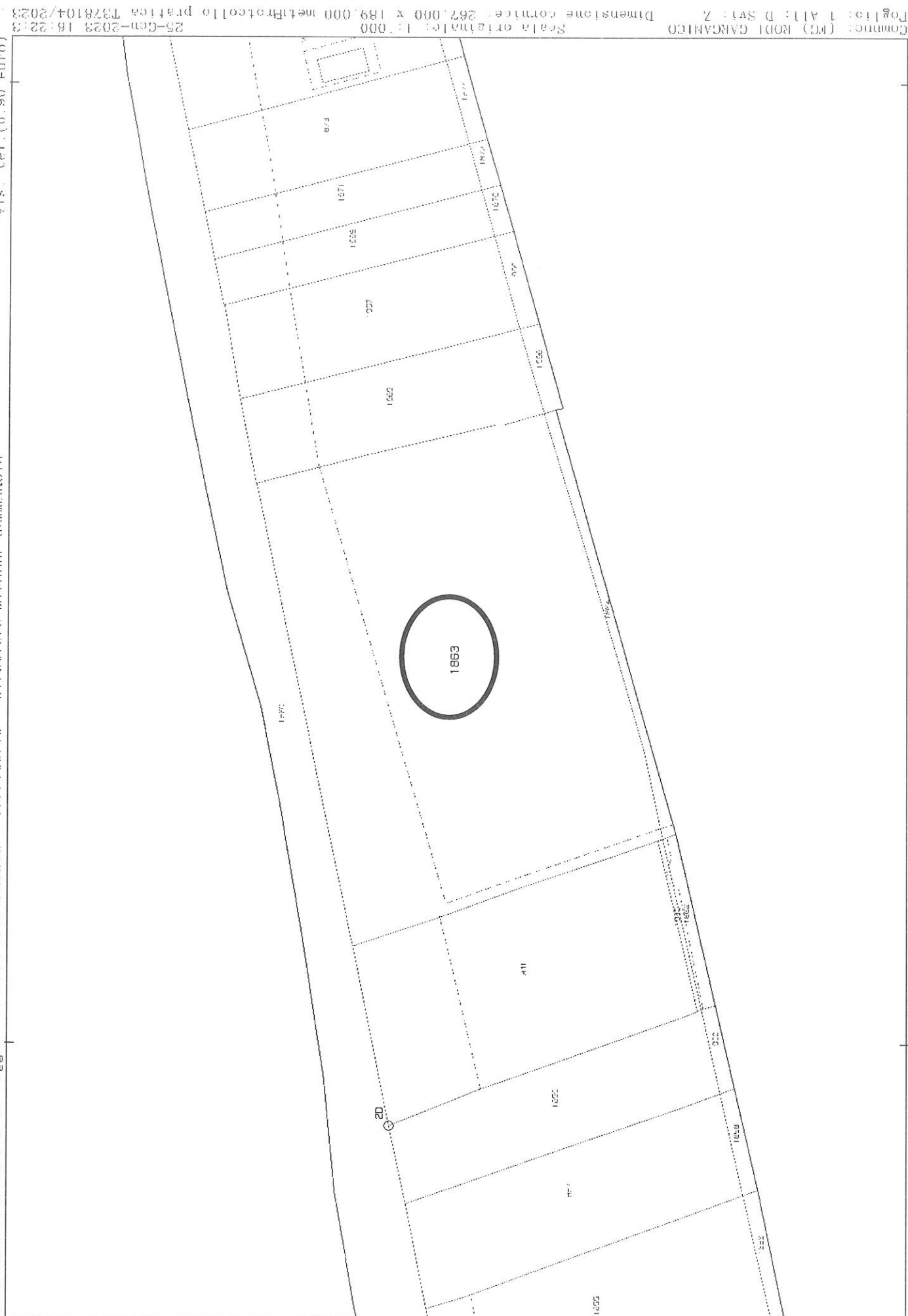
F. 11700

Particella 1453

Firmato Da: MOFFA VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e2ea0



M 4641630



Comune: (PG) ROTA GARGANICO
Foglio: 1 A11: D SV1: Z
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267,000 x 189,000 metri
Protocollo pratica: T378104/2023
25-Gem-2023 16:22:13

F: 2580200

Firmato Da: MOFFA VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e2ea0

1 Particella: 1863





Foto n°1

Pag.1



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



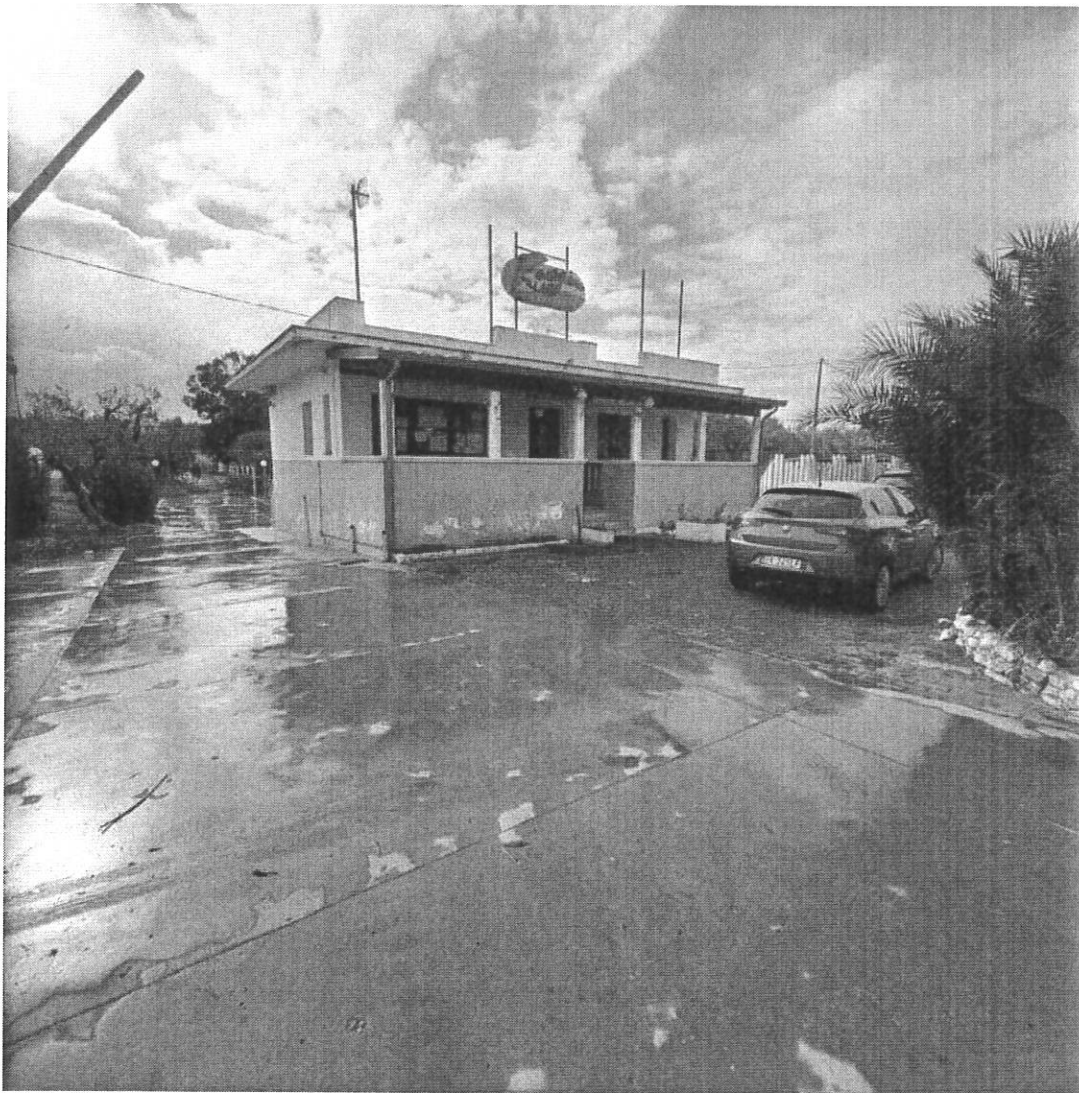


Foto n°10

Pag.10



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



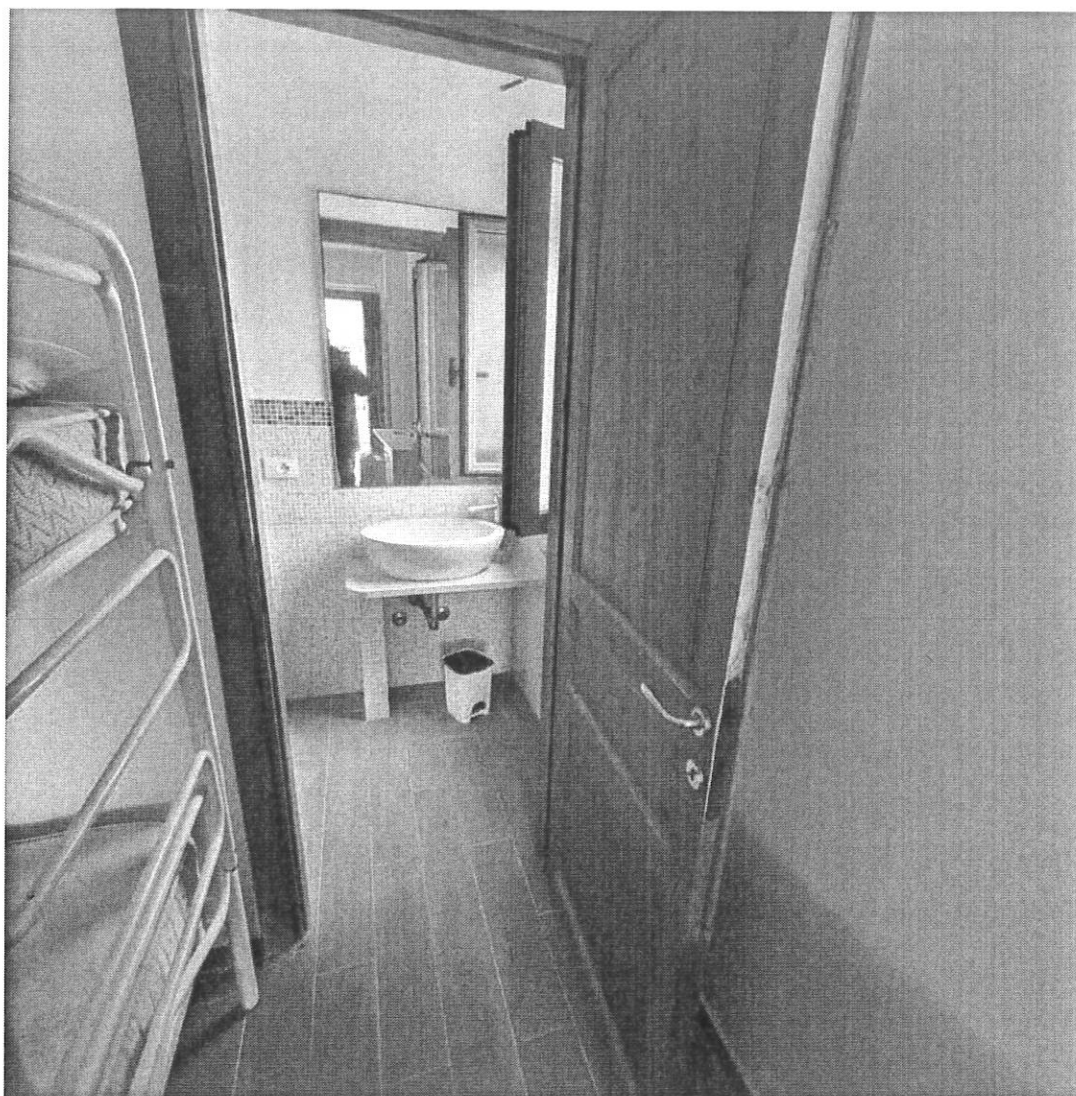


Foto n°15

Pag.15



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



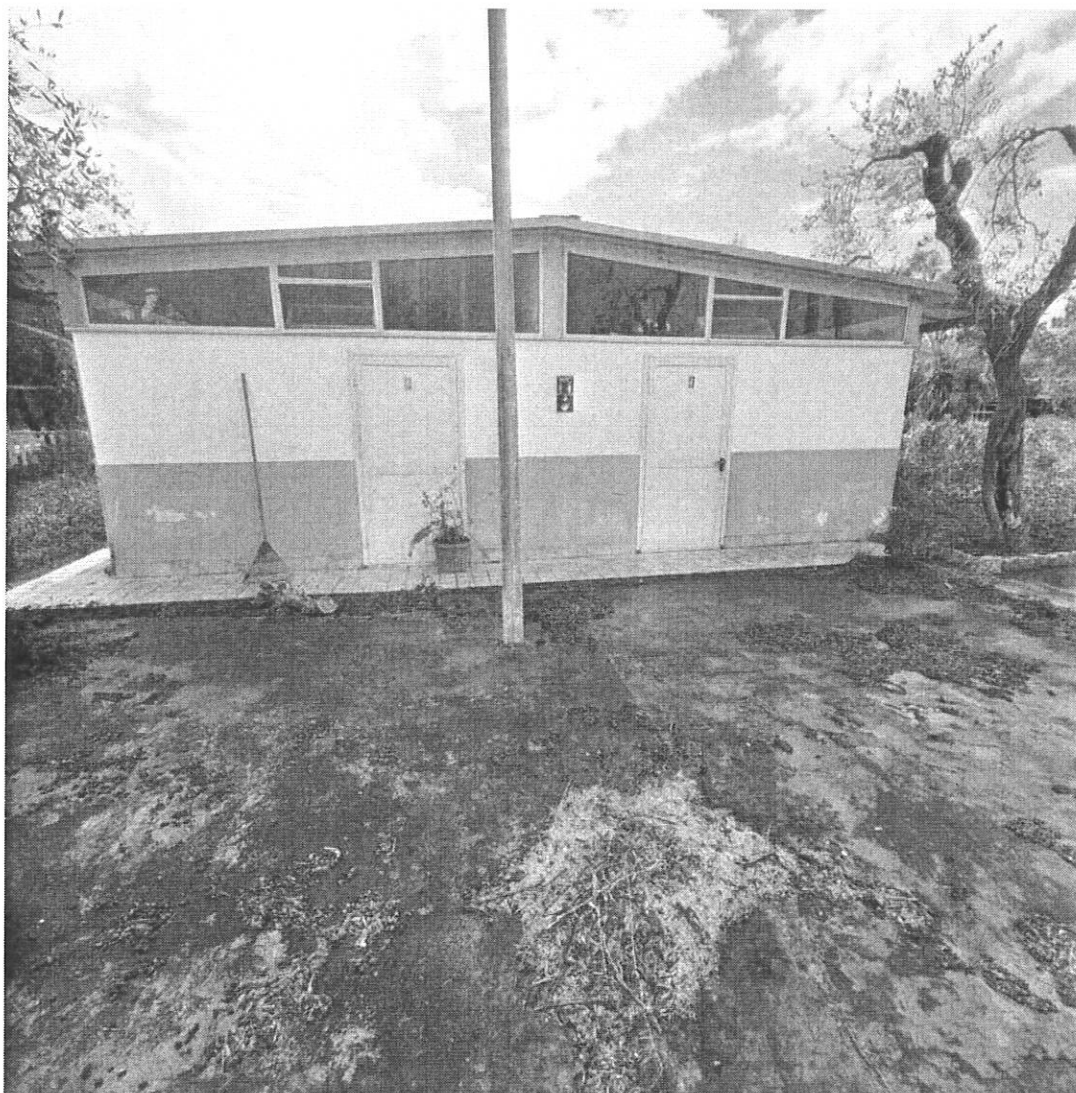


Foto n°24





Foto n°25





Foto n°41





Foto n°42

Pag.46



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



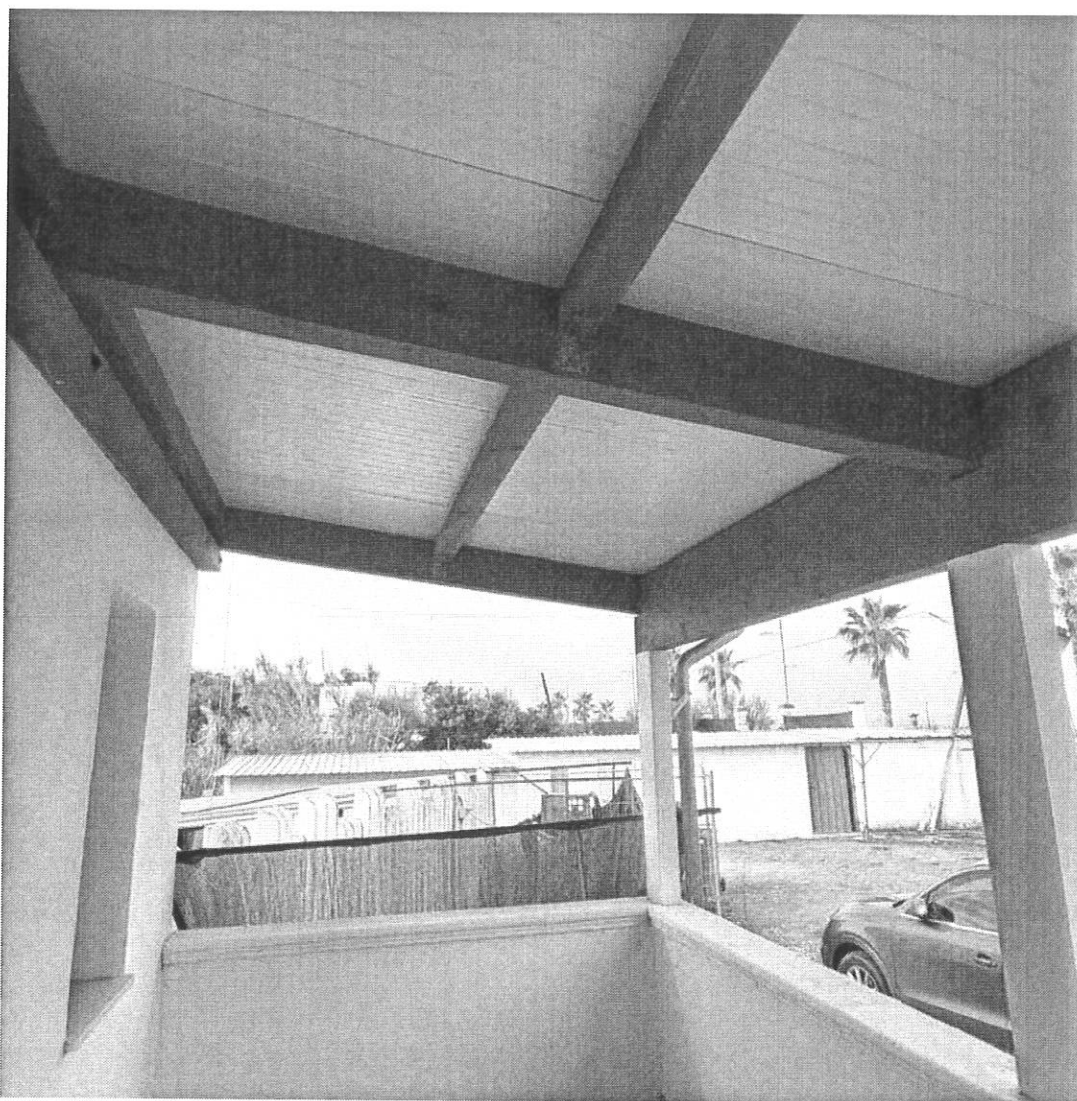


Foto n°51





Foto n°56



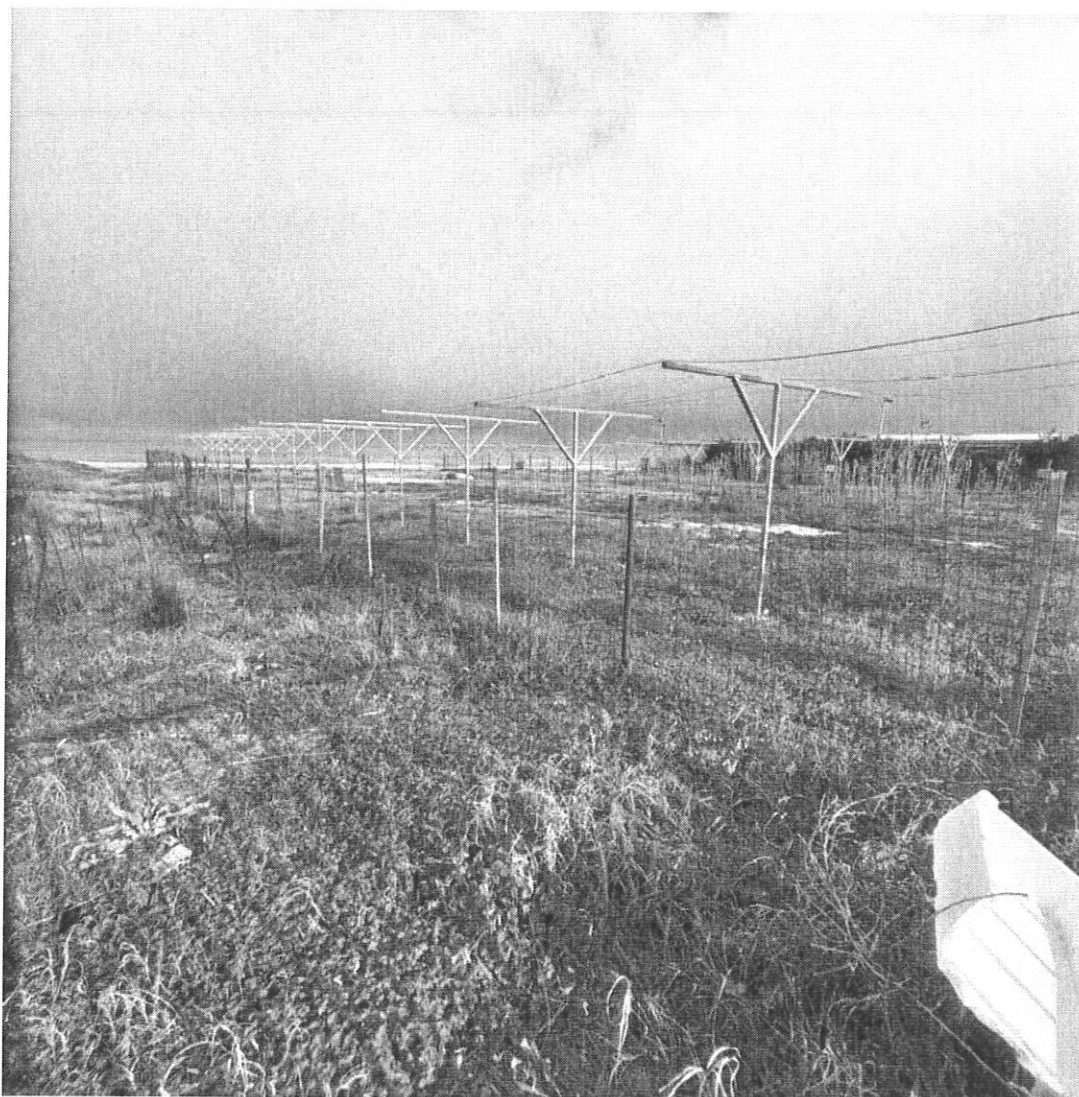


Foto n°78





Foto n°79





Foto n°80

