

STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
“VEGA IMMOBILIARE S.R.L.”
Fallimento n° 962/2017
Giudice Delegato: Dottorssa Francesca Vitale

Il sottoscritto arch. Giacomo Giuseppe Masciocco, iscritto presso l'Ordine degli Architetti di Foggia con n. 1148 ed avente studio professionale in Foggia, alla Via A. Cesare Carelli n. 28/a, per incarico ricevuto dall'Avv Francesca Marziale curatore fallimentare della società in oggetto, a ciò debitamente autorizzato con provvedimento del sig. G.E. del 03/09/2024, redige la presente stima del patrimonio immobiliare, così meglio individuato:

- 1- **Appartamento sito in Foggia** – Piazza Alcide De Gasperi 7 scala I interno 22 piano 8 meglio identificato al Nuovo Catasto Urbano di Foggia al foglio 95 p.lla 1228 sub 77;
- 2- **Box sito in Foggia** – Piazza Alcide De Gasperi 7 interno 36 piano S1 meglio identificato al Nuovo Catasto Urbano di Foggia al foglio 95 p.lla 1228 sub 127;
- 3- **Ripostiglio sito in Foggia** – Piazza Alcide De Gasperi 7 scala A interno 23 piano 9 meglio identificato al Nuovo Catasto Urbano di Foggia al foglio 95 p.lla 1228 sub 36;

DATI GENERALI

Tecnico

TITOLO : **ARCHITETTO**
COGNOME : **MASCIOCCO**
NOME : **GIACOMO GIUSEPPE**
SESSO : **M**
nato a : **FOGGIA**
PROVINCIA : **FG**
CAP : **71121**
Nato il : **17/11/1965**
CODICE FISCALE : **MSC GMG 65S17 D643U**
Residente a : **FOGGIA**
Provincia : **FG**
CAP : **71121**
In : **VIA SALVO D'ACQUISTO, 31**
Con Domicilio/Studio : **71121 - FOGGIA (FG)**
In : **VIA A. C. CARELLI, 28**
P.IVA : **04675480489**
TELEFONO : **0881665996** FAX : **0881665996**
CELLULARE : **3282344094** E-Mail :
arch.gg.masciocco@gmail.com

2025

RELAZIONE

Beni in: FOGGIA (FG)

1. IDENTIFICAZIONE DELLA LOCALITA' IN CUI SONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

I beni immobili oggetto della stima sono ubicati nella seguente località:

FOGGIA (FG) PIAZZA ALCIDE DE GASPERI ,7/I

1.1 DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'

- Posizione geografica: Foggia si trova nella parte settentrionale della Puglia, a circa 130 km a nord-ovest di Bari.
- Storia: La città ha una storia antica, con origini che risalgono all'epoca daunia. Nel Medioevo, Foggia fu un importante centro agricolo e commerciale.
- Economia: L'economia di Foggia è basata principalmente sull'agricoltura, con produzioni di grano, olive, uva e altri prodotti agricoli. La città è anche nota per l'allevamento di ovini e bovini.
- Cultura: Foggia è una città ricca di storia e cultura, con numerosi monumenti e luoghi di interesse, come la Cattedrale di Foggia, il Palazzo dell'Arcivescovado e il Museo Civico.

1.2 NOTE SULLA LOCALITA'

NESSUNA

1.3 DATI ZONA

Tipologia: CENTRALE
Caratteristiche: NORMALE
Area Urbanistica: RESIDENZIALE
Traffico: SCORREVOLE
Parcheggi: BUONI

1.4 DATI ZONE LIMITROFE

Zone limitrofe: RESIDENZIALE

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria
Sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria

Zone limitrofe: RESIDENZIALE

1.5 SERVIZI

Nella zona sono presenti i seguenti servizi:

SERVIZI PRESENTI	
Servizio	Qualità
CENTRO SPORTIVO	BUONO
NEGOZI	BUONO
BANCHE	BUONO
SCUOLA MATERNA	BUONO
SCUOLA MEDIA INFERIORE	BUONO
SCUOLA MEDIA SUPERIORE	BUONO
SPAZI VERDI	OTTIMO
PISCINA	BUONO
OSPEDALE	SCARSO

1.6 TRASPORTI

Nella zona sono presenti i seguenti trasporti:

COLLEGAMENTI PRESENTI	
Collegamento	Distanza
AEROPORTO	5 KM
AUTOSTRADA	10 KM
FERROVIA	4 KM
TAXI	5 KM

2. IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IN CUI RISIEDONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto della stima sono dislocati nel complesso seguente:

FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS PIAZZA ALCIDE DE GASPERI ,7/I

2.1 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Trattasi di un edificio residenziale signorile che rientra in un complesso abitativo di lusso.

Si riportano alcune caratteristiche tipiche dell'edificio:

L'edificio è stato costruito con stile architettonico moderno per l'epoca di costruzione (inizi anni 80), con attenzione ai dettagli e alla qualità dei materiali.

Gli interni sono dotati di finiture buone, come pavimenti, porte in legno.

2025

la sua posizione prospiciente dei giardini pubblici e una grande struttura sportiva, rende l'immobile più appetibile in una eventuale compravendita.

posizione geografica: <https://maps.app.goo.gl/C4J8fXq3VakBAKxY9>

2.2 NOTE SUL COMPLESSO

PALAZZO SIGNORILE SITO IN ZONA DI PREGIO (rione San Pio) situato in zona semicentrale a destinazione prevalente residenziale.

Posizione Geografica

41.452898, 15.559398

2.3 STATO DI POSSESSO

Il complesso risulta essere libero

2.4 PRATICHE EDILIZIE

Di seguito sono elencate le pratiche edilizie dei beni oggetto della stima :

DATI PRATICA EDILIZIA	
Oggetto	Intestatario
CONCESSIONE	██████████
Tipo	Descrizione
CONCESSIONE EDILIZIA	N° 292 DEL 28/11/1980

DATI PRATICA EDILIZIA	
Oggetto	Intestatario
CONCESSIONE 2	██████████
Tipo	Descrizione
CONCESSIONE EDILIZIA	N° 33 DEL 02/04/1982

2.5 ONERI E VINCOLI GIURIDICI

2.5.1 IPOTECHE

HANNO FORMATO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI SOPRA DESCRITTI:

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso i RR.II. di Foggia in data **5 settembre 2011 ai nn. 20316/3502** per la complessiva somma di Euro 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila virgola zero zero centesimi), contro la società VEGA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Roma, cod.fisc.: 08737361009 ed a favore della Banca Sella SpA con sede in Biella (BI), Partita IVA 02224410023, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di LECCE, con sede in Lecce, c.f.n.: 80012740751, in data 11 luglio 2011, rep.1519/2011;

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso i RR.II. di Foggia in data **14 marzo 2012 ai nn. 5797/495** per la complessiva somma di Euro 650.000,00 (seicentocinquantamila virgola zero zero centesimi), contro la società VEGA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Roma, cod.fisc.: 08737361009 ed a favore della società BIELLA LEASING S.P.A. con sede in Biella (BI), Partita IVA 00528570021, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di BIELLA, con sede in Biella, c.f.n.: 81019670025, in data 13 luglio 2011, rep.705;

- **verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso i RR.II. di Foggia il 20 novembre 2012 ai nn.21986/17065, nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Foggia in data 16 agosto 2012, rep.2866, a favore della società " BIELLA LEASING S.P.A. con sede in Biella (BI), Partita IVA 00528570021, contro la società VEGA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Roma, cod.fisc.: 08737361009, gravante tra l'altro gli immobili oggetto della presente perizia;

- **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso i RR.II. di Foggia il 17 ottobre 2023 ai nn.24049/19043, nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Roma in data 13 dicembre 2017, rep.962/2017, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO VEGA IMMOBILIARE SRL, contro la società VEGA IMMOBILIARE SRL con sede in Roma, cod.fisc.:08737361009.

2.6 VALUTAZIONE DEL COMPLESSO

2.6.1 FONTI DI INFORMAZIONE

Sono state acquisite le seguenti informazioni:
dal catasto: FOGGIA
dalla conservatoria dei registri immobiliari: FOGGIA
dagli uffici del registro: FOGGIA
dagli uffici tecnici: FOGGIA

2.6.2 OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Gli osservatori del mercato immobiliare riportano le seguenti notizie:
GEOPOI

2025

2.6.3 AGENZIE IMMOBILIARI

Le agenzie immobiliari riportano le seguenti notizie:
TECNOCASA -

2.6.4 ALTRE FONTI DI INFORMAZIONI

Di seguito sono riportate ulteriori notizie riguardanti i beni oggetto della stima:
ASTE FALLIMENTARI

2.7 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Complesso:
Vedi: FOTO - 001 - PALAZZO EDIL INS

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

I beni oggetto della stima sono ubicati in:
FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI ,7/I

3.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Appartamento super signorile, dotato di innumerevoli confort.

Unico appartamento al piano consta di svariati ambienti tutti finemente rifiniti.

Si accede mediante ingresso posto nella scalinata " I " dell'edificio, dotato di porta blindata si accede a questo ingresso che sulla sua sinistra incrocia un corridoio che smista verso la zona cucina, veranda, lavanderia e bagno ospiti. Alla fine del corridoio troviamo una porta vetrata che da accesso al centro benessere dotato di vasca ad idromassaggio sei posti, sauna, doccia emozionale e bagno. Tutti gli impianti presenti del centro benessere erano fermi ed non è stato potuto appurare il loro funzionamento.

Proseguendo invece sulla destra dell'ingresso si accede ad un enorme salone su cui affaccia, mediante una grande porta scorrevole, uno studio dotato di librerie su tutto il suo perimetro. Lateralmente allo studio si accede alla zona notte che mediante due lunghi corridoi danno accesso alle tre ampie camere da letto, tutte dotate di cabina armadio e bagno.

Nel perimetro esterno dalla parte sud est è presente un grande terrazzo che nella zona ovest ospita la centrale di climatizzazione ad oggi non funzionante.

L'appartamento è dotato di finiture di pregio quali pavimentazioni e carte da parati inoltre alla data del sopralluogo erano presenti molti mobili ad incasso costruiti su misura, tutti in massello e con rifiniture di pregio. Unica nota dolente, oltre agli impianti solo parzialmente funzionanti, è la veranda che versa in uno stato di degrado abbastanza significativo dovuto a delle copiose infiltrazioni del tetto.

3.2 NOTE SUL BENE IMMOBILE

nessuna

2025

3.3 DATI CATASTALI

Edificato nel 1982 è composto da num. 9 di piani di cui n. 8 piani fuori terra con n. 1 piani interrati, ha un coefficiente di centralità pari a: 80

Identificato al catasto:

DATI CATASTALI									
Comune					Cod Catasto	Prov	Catasto		
FOGGIA					D643	FG	FABBRICATI		
Indirizzo				Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno	
PIAZZA ALCIDE DE GASPERI				7/I		AB	8	22	
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		95	1228	77			A/2	4	
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
25	1982		9	8	1	80	6'003.81	756'480.06	

3.4 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	669.00	1.00	669.00
TOTALI	669.00		669.00

3.5 VALUTAZIONE DEL BENE

3.5.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

GEOPOI

3.5.2 FONTE DI INFORMAZIONE AGENZIE

TECNOCASA

3.5.3 ALTRE FONTI DI INFORMAZIONE

ASTE FALLIMENTARI

3.6 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Bene Immobile :

Vedi :FOTO - 002 - ingresso
Vedi :FOTO - 003 - SALONE
Vedi :FOTO - 004 - SALONE 2
Vedi :FOTO - 005 - CORRIDOIO CUCINA-SALA FITNESS
Vedi :FOTO - 006 - CUCINA
Vedi :FOTO - 007 - BAGNO OSPITI
Vedi :FOTO - 008 - SALA FITNESS
Vedi :FOTO - 009 - SALA FITNESS 2
Vedi :FOTO - 010 - SAUNA
Vedi :FOTO - 011 - BAGNO CENTRO FITNESS CON INGRESSO ALTRA SCALA
Vedi :FOTO - 012 - LAVANDERIA
Vedi :FOTO - 013 - STUDIO
Vedi :FOTO - 014 - CORRIDOIO ZONA NOTTE
Vedi :FOTO - 015 - CORRIDOIO ZONA NOTTE 2
Vedi :FOTO - 016 - CAMERA PADRONALE
Vedi :FOTO - 017 - BAGNO PADRONALE
Vedi :FOTO - 018 - CABINA ARMADIO PADRONALE
Vedi :FOTO - 019 - CAMERA LETTO 2
Vedi :FOTO - 020 - CAMERA LETTO 3
Vedi :FOTO - 021 - CABINA ARMADIO LETTO 3
Vedi :FOTO - 022 - TERRAZZA CUCINA IN MURATURA
Vedi :FOTO - 023 - VERANDA 1
Vedi :FOTO - 024 - VERANDA 2
Vedi :FOTO - 025 - CENTRALE DI CLIMATIZZAZIONE
Vedi :FOTO - 026 - CENTRALE ELETTRICA
Vedi :FOTO - 027 - PAVIMENTAZIONI

3.7 ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relativi al Bene Immobile :

Vedi :ALLEGATO - 002 - PLANIMETRIA CATASTALE

4. CRITERI DI STIMA

4.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Il prezzo medio di riferimento è la risultante dei valori estratti dal GEOPOI (Agenzia delle Entrate) e valutazioni immobiliari effettuate da varie Agenzie immobiliari su tipologie edilizie simili.

E' presente in vendita un appartamento mediante Asta Giudiziaria nello stesso immobile a meno di 500.00 € al metro quadro di cui però non se ne terrà conto.

Prezzo Medio €/m²: 1' 147.73

2025

4.2 NOTE AL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Note:

€ 1000.00 Valori Agenzie Immobiliari

4.3 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
<p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI"</p> <p>Superficie dell'immobile m²:669.00</p> <p>Stato conservativo del bene :NORMALE</p> <p>Valore OMI minimo (m²) :1'200.00</p> <p>Valore OMI massimo (m²) :1'500.00</p> <p>Tipologia Edilizia OMI :A/2 - ABITAZIONI CIVILI</p> <p>K1 (Taglio Superficie) :0.00</p> <p>K2 (Livello di Piano) :1.00</p> <p>$K = (k1 + 3 * k2) / 4$:0.75</p> <p>Valore Unitario €/m² :1'425.00</p> <p>Coefficiente Correttivo :1</p> <p>Valore normale unitario €/m²:1'425.00</p> <p>Valore normale dell'immobile €:953'325.00</p>	€	1'425.00
parametri estratti da Agenzie Immobiliari di appartamenti in vendita nella stessa zona	€	1'000.00
STIMA EFFETTUATA PRESSO IL BORSINO IMMOBILIARE	€	1'018.20
Valore Medio	€	1'147.73

4.4 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
CARATTERISTICHE FUNZIONALI BASSO IMPATTO - IMPIANTI SPORTIVI	OTTIMO	100	1.10	1.1
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO - CLASSICO SIGNORILE	DISCRETO	100	0.90	0.9
LIVELLO TECNOLOGICO IMPIANTI - TECNOLOGIA DI AVANGUARDIA	PESSIMO	100	0.70	0.7
LUMINOSITÀ PREVALENTE - MOLTO LUMINOSA	OTTIMO	100	1.10	1.1
SERVIZI IGIENICI - PIÙ DI DUE BAGNI	OTTIMO	100	1.10	1.1
RIFINITURA INTERNO - FINEMENTE RIFINITA	ECCELLENTE	100	1.50	1.5
TIPOLOGIA - EDIFICIO CONDOMINIALE OLTRE I TRE PIANI FUORI TERRA	DISCRETO	100	0.90	0.9
ZONA POSIZIONE - SEMICENTRALE	OTTIMO	100	1.10	1.1
ZONA CARATTERISTICHE - DI PREGIO	BUONO	100	1.00	1
APPARTAMENTO DI GROSSE DIMENSIONI	BUONO	100	0.90	0.9
			Totale	1.121

4.5 STIMA IMMOBILE

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo - sintetico" che consiste nel mettere in relazione prezzi di mercato di beni simili con l'appartamento in oggetto.

La media dei valori ricavati dalla ricerca di mercato viene definita "valore unitario" e costituisce la base certa per eseguire l'elaborazione in un preciso momento temporale quale la data di riferimento della stima.

Tale valore si riferisce ad immobili in condizioni ordinarie con caratteristiche simili ma non uguali. Quindi una volta accertata il valore medio di base esso viene corretto mediante l'applicazione di alcuni parametri "correttivi" che sono direttamente riferiti alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima. I parametri provengono da un'analisi oggettiva del plesso ed influiscono sul valore di base, in positivo se l'immobile si presenta in condizioni sopra l'ordinarietà o in negativo se l'immobile si presenta in condizioni scarse.

Il più probabile valore di mercato viene quindi così calcolato:

$$\text{Valore dell'immobile (€)} =$$

$$\text{Valore unitario (€/mq)} \times \text{Superficie commerciale (mq)} \times \text{Prodotto dei coefficienti correttivi.}$$

4.5.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	669.00
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	1'147.73
Coefficiente Correttivo Finale :		1.121
[1'147.73 * 0.8] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	1'286.61
[669.00 * 918.18] = Valore Stima :	€	860'742'.09

4.6 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il sistema analitico viene applicato mediante la capitalizzazione del reddito netto che, a sua volta, si determina sulla base del canone locativo annuo calcolato in regime di libero mercato, al netto delle spese.

Per cui si applicherà la formula matematica:

$$V = Rn/r$$

dove:

V = valore dell'immobile

Rn = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (assunto come valore medio pari al 4,5%)

Si precisa che il reddito netto è dato dal reddito lordo (RI) meno le spese (S).

$$Rn = RI - S$$

Il reddito lordo si identifica nel canone di locazione annuo calcolato sulla base di un canone mensile a metro quadrato di superficie dell'unità immobiliare; moltiplicando tale valore per i dodici mesi ci fornisce il reddito lordo annuo. (canone calcolato secondo parametri GEOPOI)

Le spese che sono invece da considerare quali detrazioni sul reddito lordo di base sono le spese di manutenzione, per i servizi, per assicurazioni, per ammortamento, per amministrazione, per imposte e tasse.

4.6.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	669.00
Reddito Annuale :	€	36'000.00
Saggio di capitalizzazione :	%	4.50
Fattore di apprezzamento :	%	0.25
Fattore di deprezzamento :	%	0.50
Totale Saggio di capitalizzazione :	%	4.25
[24'000.00 / (4.25/100)] = Valore Stima :	€	847'058.82

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

I beni oggetto della stima sono ubicati in:
FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - BOX 1 PIAZZA ALCIDE DE GASPERI ,7/I

5.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Situato al piano interrato dell'edificio al box si accede mediante tre diversi ingressi carrabili. L'immobile attualmente è diviso da un muro che divide l'ambiente in due porzioni box di ampia metratura. La prima con due ingressi individuati con il numero 36 e 37 è totalmente agibile risulta pavimentato e dotato di impianto elettrico, il secondo con accesso individuato al n° 38 risulta allo stato grezzo, con pareti non intonacate, senza pavimentazioni e impianti. Quest'ultimo per adeguamento antincendio non è possibile utilizzarlo come box auto.

5.2 NOTE SUL BENE IMMOBILE

GARAGE POSTO AL PIANO INTERRATO

5.3 DATI CATASTALI

edificato nel 1982, ha un coefficiente di centralità pari a: 80

Identificato al catasto:

DATI CATASTALI									
Comune					Cod Catasto	Prov	Catasto		
FOGGIA					D643	FG	FABBRICATI		
Indirizzo				Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno	
PIAZZA ALCIDE DE GASPERI				7			S1	36	
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		95	1228	127			C/6	2	
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
	1982					80	1'043.04	131'423.04	

5.4 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione		Valore reale	Valore equivalente
BOX		187.00	158.95
TOTALI		187.00	158.95

2025

5.5 VALUTAZIONE DEL BENE

5.5.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

GEOPOI

5.5.2 FONTE DI INFORMAZIONE AGENZIE

TECNOCASA -

5.5.3 ALTRE FONTI DI INFORMAZIONE

ASTE FALLIMENTARI

5.6 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Bene Immobiliare:

Vedi :FOTO - 028 - INGRESSO BOX

Vedi :FOTO - 029 - INTERNO BOX RIFINITO

5.7 ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relativi al Bene Immobiliare:

Vedi :ALLEGATO - 004 - VISURA CATASTALE

Vedi :ALLEGATO - 005 - PLANIMETRIA CATASTALE

6. CRITERI DI STIMA

6.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Il prezzo medio di riferimento è la risultante dei valori estratti dal GEOPOI (Agenzia delle Entrate) e valutazioni immobiliari effettuate da varie Agenzie immobiliari su tipologie edilizie simili.

Prezzo Medio €/m²: 840.00

6.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
<p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da</p>	€	950.00

2025

<p>attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI"</p> <p>Superficie dell'immobile m²:187.00</p> <p>Stato conservativo del bene: NORMALE</p> <p>Valore OMI minimo (m²) :950.00</p> <p>Valore OMI massimo (m²) :1'200.00</p> <p>Tipologia Edilizia OMI: C/6 - BOX</p> <p>K1 (Taglio Superficie) :0.00</p> <p>K2 (Livello di Piano) :0.00</p> <p>$K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0$</p> <p>Valore Unitario €/m² :950.00</p> <p>Coefficiente Correttivo :1</p> <p>Valore normale unitario €/m²: 950.00</p> <p>Valore normale dell'immobile €:177'650.00</p>		
BORSINO IMMOBILIARE	€	730.00
Valore Medio	€	840.00

6.3 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
ZONA POSIZIONE - SEMICENTRALE	OTTIMO	100	1.10	1.1
IMMOBILE UTILIZZABILE SOLO AL 50%		100	0.50	0.5
			Totale	0.55

6.4 STIMA IMMOBILE

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo - sintetico" che consiste nel mettere in relazione prezzi di mercato di beni simili con l'appartamento in oggetto.

La media dei valori ricavati dalla ricerca di mercato viene definita "valore unitario" e costituisce la base certa per eseguire l'elaborazione in un preciso momento temporale quale la data di riferimento della stima.

Tale valore si riferisce ad immobili in condizioni ordinarie con caratteristiche simili ma non uguali. Quindi una volta accertata il valore medio di base esso viene corretto mediante l'applicazione di alcuni parametri "correttivi"

2025

che sono direttamente riferiti alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima. I parametri provengono da un'analisi oggettiva del plesso ed influiscono sul valore di base, in positivo se l'immobile si presenta in condizioni sopra l'ordinarietà o in negativo se l'immobile si presenta in condizioni scarse.

Il più probabile valore di mercato viene quindi così calcolato:

Valore dell'immobile (€) =

Valore unitario (€/mq) x Superficie commerciale (mq) x Prodotto dei coefficienti correttivi.

6.4.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	158.95
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	840.00
Coefficiente Correttivo Finale :		0.55
[840.00 * 0.55] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	462.00
[158.95 * 462.00] = Valore Stima :	€	73'434.90

6.5 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il sistema analitico viene applicato mediante la capitalizzazione del reddito netto che, a sua volta, si determina sulla base del canone locativo annuo calcolato in regime di libero mercato, al netto delle spese.

Per cui si applicherà la formula matematica:

$$V = Rn/r$$

dove:

V = valore dell'immobile

Rn = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (assunto come valore medio pari al 4,5%)

Si precisa che il reddito netto è dato dal reddito lordo (RI) meno le spese (S).

$$Rn = RI - S$$

Il reddito lordo si identifica nel canone di locazione annuo calcolato sulla base di un canone mensile a metro quadrato di superficie dell'unità immobiliare; moltiplicando tale valore per i dodici mesi ci fornisce il reddito lordo annuo. (canone calcolato secondo parametri GEOPOI)

Le spese che sono invece da considerare quali detrazioni sul reddito lordo di base sono le spese di manutenzione, per i servizi, per assicurazioni, per ammortamento, per amministrazione, per imposte e tasse.

6.5.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	158.95
Reddito Annuale :	€	3'600.00
Saggio di capitalizzazione :	%	4.50
Fattore di apprezzamento :	%	0.15
Fattore di deprezzamento :	%	0.30
Totale Saggio di capitalizzazione :	%	4.35
[3'600.00 / (4.35/100)] = Valore Stima :	€	82'758.62

7. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

I beni oggetto della stima sono ubicati in:
FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - LOCALE RIPOSTIGLIO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI ,7/I

7.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Trattasi di un piccolo vano in cima alle scale condominiali adibito a deposito. E' presente impianto elettrico ed è rifinito con pavimentazione in gres e pareti intonacate di bianco

7.2 NOTE SUL BENE IMMOBILE

nessuna

7.3 DATI CATASTALI

edificato nel 1982, ha un coefficiente di centralità pari a: 80

Identificato al catasto:

DATI CATASTALI									
Comune		Cod Catasto	Prov	Catasto					
FOGGIA		D643	FG	FABBRICATI					
Indirizzo		Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno			
PIAZZA ALCIDE DE GASPERI		7/I			9	23			
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		95	1228	36			C/2	2	
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
	1982					80	14.72	1'854.72	

2025

7.4 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
SOTTOTETTO	5.00	1.10	5.50
TOTALI	5.00		5.50

7.5 VALUTAZIONE DEL BENE

7.5.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

GEOPOI

7.5.2 FONTE DI INFORMAZIONE AGENZIE

TECNOCASA -

7.5.3 ALTRE FONTI DI INFORMAZIONE

ASTE FALLIMENTARI

7.6 ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relativi al Bene Immobile:

Vedi: ALLEGATO - 006 - VISURA CATASTALE

Vedi: ALLEGATO - 007 - PLANIMETRIA CATASTALE

8. CRITERI DI STIMA

8.1 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
IMMOBILE DIFFICILMENTE COMPARABILE CON INDAGINI DI MERCATO, NORMALMENTE RISULTA ACCORPATO ALLA ABITAZIONE PRINCIPALE	€	400.00
Valore Medio	€	400.00

8.2 STIMA IMMOBILE

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo - sintetico" che consiste nel mettere in relazione prezzi di mercato di beni simili con l'appartamento in oggetto.

La media dei valori ricavati dalla ricerca di mercato viene definita "valore unitario" e costituisce la base certa per eseguire l'elaborazione in un preciso momento temporale quale la data di riferimento della stima.

Tale valore si riferisce ad immobili in condizioni ordinarie con caratteristiche simili ma non uguali. Quindi una volta accertata il valore medio di base esso viene corretto mediante l'applicazione di alcuni parametri "correttivi" che sono direttamente riferiti alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima. I parametri provengono da un'analisi oggettiva del plesso ed influiscono sul valore di base, in positivo se l'immobile si presenta in condizioni sopra l'ordinarietà o in negativo se l'immobile si presenta in condizioni scarse.

Il più probabile valore di mercato viene quindi così calcolato:

$$\text{Valore dell'immobile (€)} =$$

$$\text{Valore unitario (€/mq)} \times \text{Superficie commerciale (mq)} \times \text{Prodotto dei coefficienti correttivi.}$$

8.2.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie raggugiata:	m ²	5.50
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m ²)	400.00
Coefficiente Correttivo Finale:		1
[400.00 * 1] = Prezzo Stima:	(€ / m ²)	400.00
[5.50 * 400.00] = Valore Stima:	€	2'200.00

8.3 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il sistema analitico viene applicato mediante la capitalizzazione del reddito netto che, a sua volta, si determina sulla base del canone locativo annuo calcolato in regime di libero mercato, al netto delle spese.

Per cui si applicherà la formula matematica:

$$V = Rn/r$$

dove:

V = valore dell'immobile

Rn = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (assunto come valore medio pari al 4,5%)

Si precisa che il reddito netto è dato dal reddito lordo (RI) meno le spese (S).

$$Rn = RI - S$$

Il reddito lordo si identifica nel canone di locazione annuo calcolato sulla base di un canone mensile a metro quadrato di superficie dell'unità immobiliare; moltiplicando tale valore per i dodici mesi ci fornisce il reddito lordo annuo (canone calcolato secondo parametri GEOPOI)

2025

Le spese che sono invece da considerare quali detrazioni sul reddito lordo di base sono le spese di manutenzione, per i servizi, per assicurazioni, per ammortamento, per amministrazione, per imposte e tasse.

8.3.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata:	m ²	5.50
Reddito Annuale:	€	300.00
Saggio di capitalizzazione:	%	6.00
Totale Saggio di capitalizzazione:	%	6.00
[300.00 / (6.00/100)] = Valore Stima:	€	5'000.00

9. TOTALI GENERALI

9.1 RIEPILOGO STIME PER COMPARAZIONE DIRETTA

CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI ,7/I - 71121 - FOGGIA (FG)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobiliare	Valore Immobiliare
€	m ² 669	€/m ² 918.18	€ 860'742'.09
CONDOMINIO EDIL INS - BOX 1 PIAZZA ALCIDE DE GASPERI ,7/I - 71121 - FOGGIA (FG)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobiliare	Valore Immobiliare
€	m ² 158.95	€/m ² 462.00	€ 73'434.90
CONDOMINIO EDIL INS - LOCALE RIPOSTIGLIO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI ,7/I - 71121 - FOGGIA (FG)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobiliare	Valore Immobiliare
€	m ² 5.5	€/m ² 400.00	€ 2'200.00
TOTALI			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Medio	VALORE IMMOBILIARE
€ 0.00	m ² 833.45	€/m ² 593.39	€ 936'376,99

9.2 RIEPILOGO STIME PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI ,7/I - 71121 - FOGGIA (FG)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobiliare	Valore Immobiliare
€	m ² 669	€/m ² 844.10	€ 847'058.82
CONDOMINIO EDIL INS - BOX 1 PIAZZA ALCIDE DE GASPERI ,7/I - 71121 - FOGGIA (FG)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobiliare	Valore Immobiliare
€	m ² 158.95	€/m ² 520.66	€ 82'758.62
CONDOMINIO EDIL INS - LOCALE RIPOSTIGLIO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI ,7/I - 71121 - FOGGIA (FG)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobiliare	Valore Immobiliare
€	m ² 5.5	€/m ² 909.09	€ 5'000.00
TOTALI			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Medio	VALORE IMMOBILIARE
€ 0.00	m ² 833.45	€/m ² 757.95	€ 934'817,44

9.3 RIEPILOGO STIME

stima per capitalizzazione redditi	€ 934.817,44
stima per comparazione diretta	€ 936.376,99
valore stima mediata	€ 935'597,21

Si precisa che i beni valutati potrebbero essere venduti anche a lotti separati ma soprattutto l'appartamento, subirebbe un deprezzamento sensibile in quanto non dotato di posti auto. Inoltre visto le caratteristiche dell'appartamento e la sua distribuzione al piano, una eventuale suddivisione in appartamenti di taglia più piccola si renderebbe onerosa ed economicamente non vantaggiosa.

ONERI CONDOMINIALI FORNITI DA AMMINISTRATORE:

la quota ordinaria mensile 2025 competente alle unità immobiliari in proprietà VEGA IMMOBILIARE SRL è pari ad € 506,91

SI PRECISA CHE SIA GLI IMPIANTI ELETTRICI CHE TERMOIDRAULICI SONO PRIVI DI CERTIFICAZIONI

FOTO - 001 - PALAZZO EDIL INS

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/I>



Note : POSIZIONE GEOGRAFICA

41.452898, 15.559398

FOTO - 002 - INGRESSO

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 003 - SALONE

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 004 - SALONE

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 005 - CORRIDOIO CUCINA-SALA FITNESS

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 006 - CUCINA

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 007 - BAGNO OSPITI

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 008 - SALA FITNESS

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 009 - SALA FITNESS

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 010 - SAUNA

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 011 - BAGNO CENTRO FITNESS CON INGRESSO ALTRA SCALA

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 012 - LAVANDERIA

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 013 - STUDIO

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 014 - CORRIDOIO ZONA NOTTE

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 015 - CORRIDOIO ZONA NOTTE 2

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 016 - CAMERA PADRONALE

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 017 - BAGNO PADRONALE

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 018 - CABINA ARMADIO PADRONALE

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>

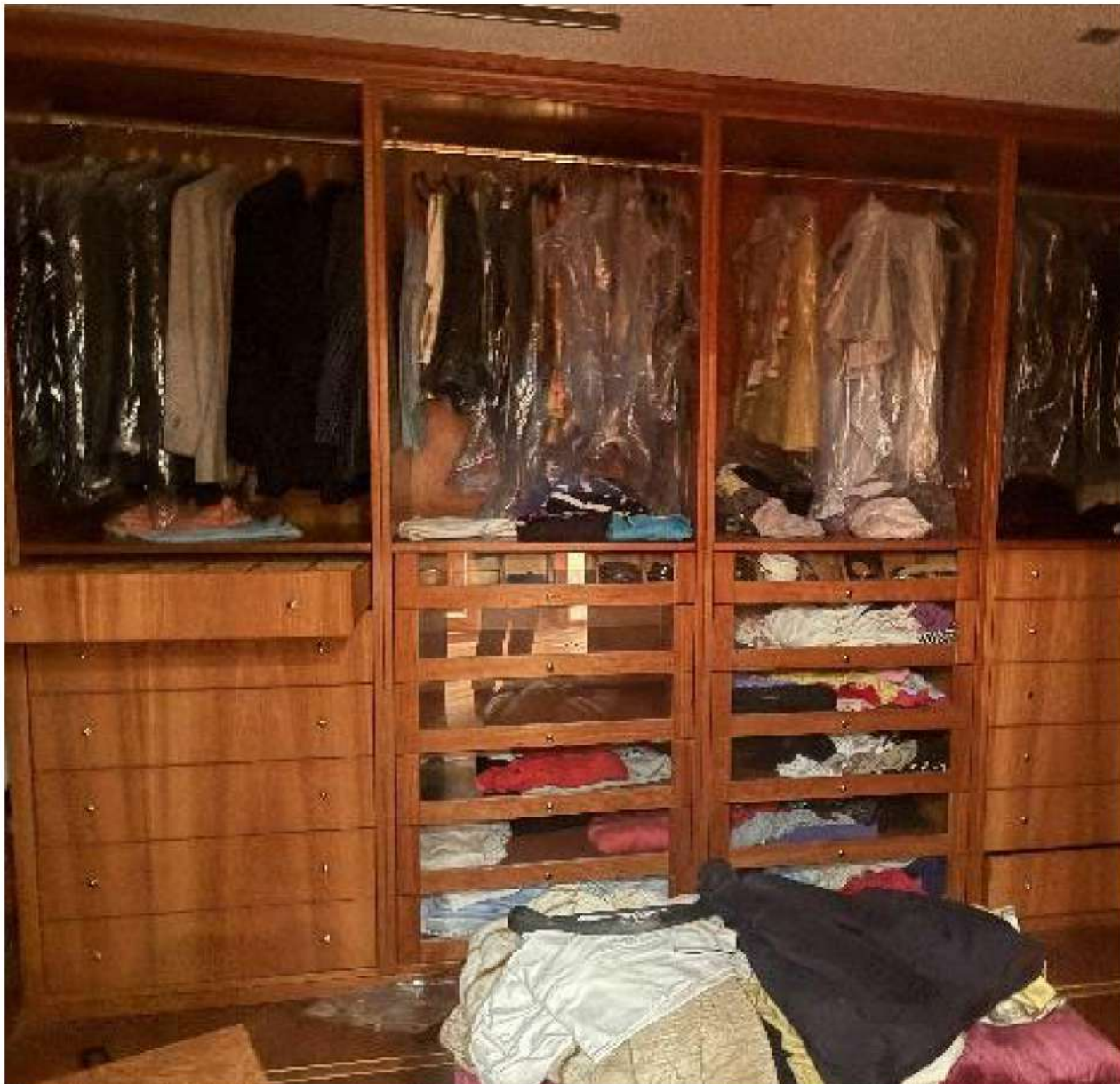


FOTO - 019 - CAMERA LETTO 2 + BAGNO

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 020 - CAMERA LETTO 3

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO FOGGIA PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 021 CABINA ARMADIO LETTO 3

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 022 - TERRAZZA CUCINA IN MURATURA

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



FOTO - 023 - VERANDA

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



Note : GRAVI INFILTRAZIONI

FOTO - 024 - VERANDA

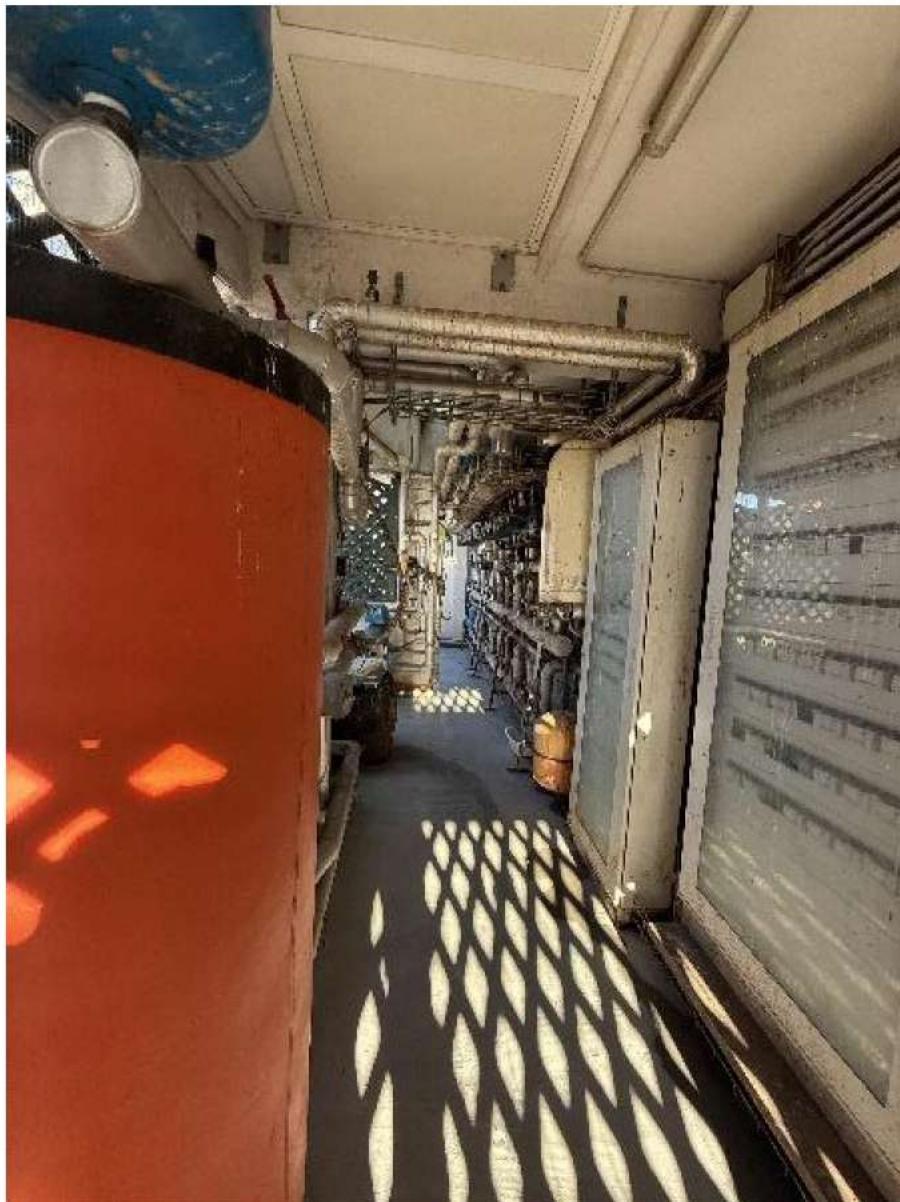
<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



Note : GRAVI INFILTRAZIONI

FOTO - 025 - CENTRALE DI CLIMATIZZAZIONE

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



Note : COMPLETAMENTE DISMESSA

FOTO - 026 - CENTRALE ELETTRICA

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



Note : PARZIALMENTE FUNZIONANTE

FOTO - 027 - PAVIMENTAZIONI

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>



Note : PAVIMENTAZIONI DI PREGIO

FOTO - 028 - BOX

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - BOX 1 PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/I>



FOTO - 029 - BOX

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - BOX 1 PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/I>



ALLEGATO - 002 - PLANIMETRIA CATASTALE

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO ATTICO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/1>

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0061791 del 16/03/2006
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Foggia
Piazza Alcide De Gasperi

civ. 7

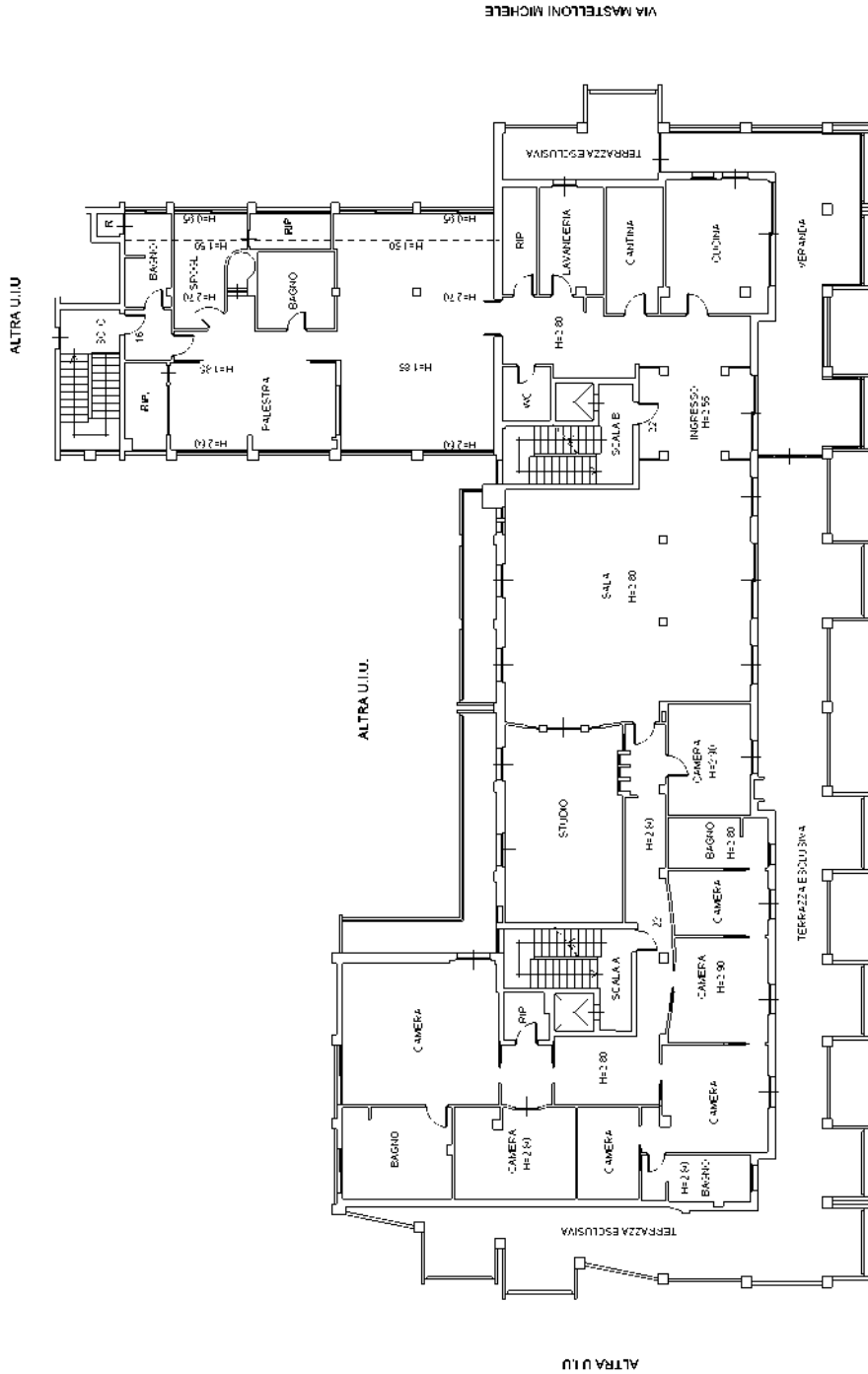
Compilata da:
Giamarota Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Foggia

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 95
Particella: 1228
Subalterno: 77

Scala 1: 200

N. 761

OTTAVO PIANO SCALE A-B-C



invariato

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/05/2025 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 95 - Particella 1228 - Subalterno 77

PIAZZA ALCIDE DE GASPERI n. 7 - Scala AB Interno 22 Piano 8

ALLEGATO - 005 - PLANIMETRIA CATASTALE

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - BOX 1 PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/I>

MODULARIO
F. 29 S. T. 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

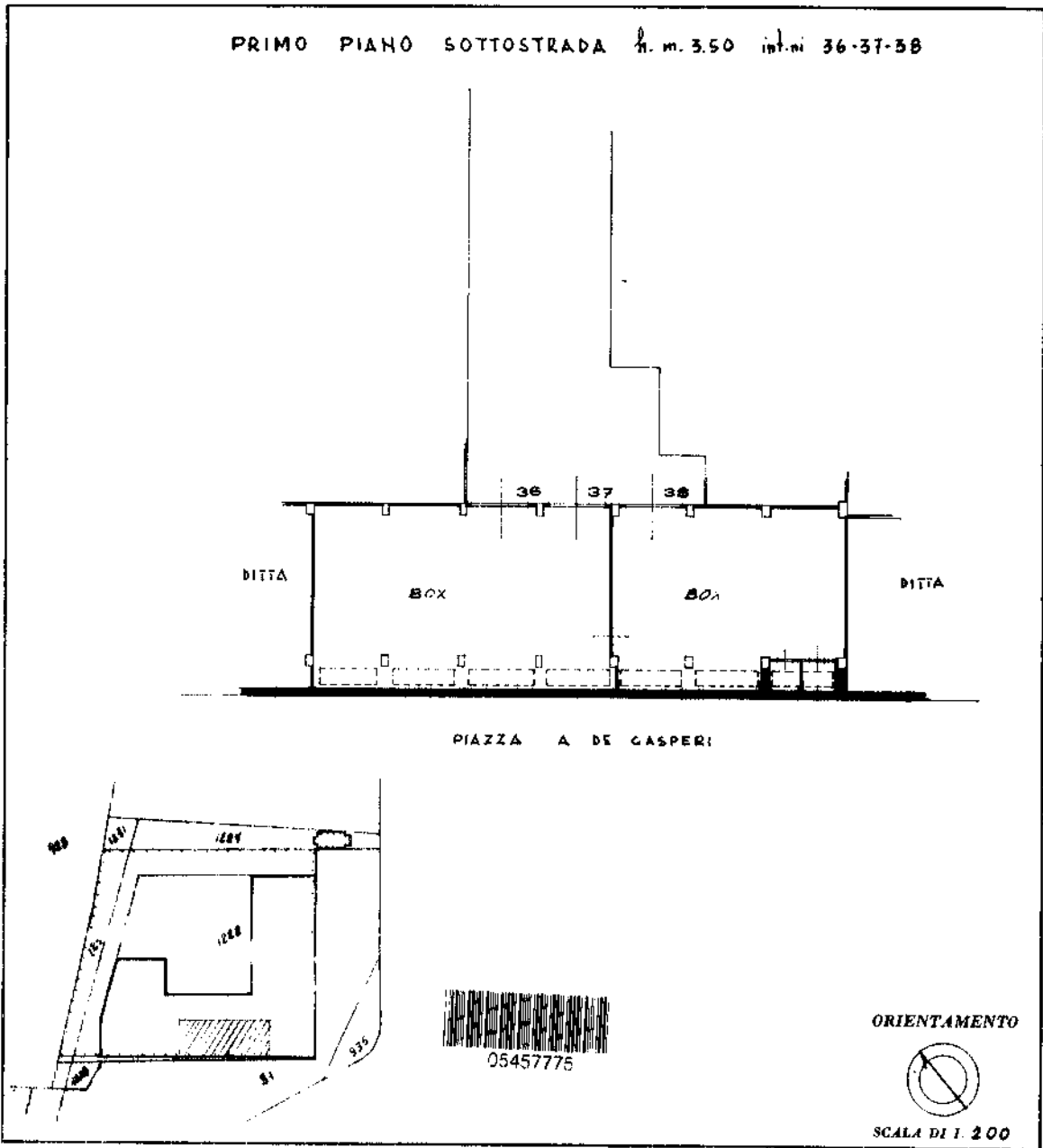
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
50

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA Via MASTELLONI
Ditta EDIL. IHS. S.r.l. AMM. UNICO INGALATA ANTONIO NATO A FOGGIA il 9-8-1983
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GAMMARTA LORENZO
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di FOGGIA
DATA 2/12/83
Firma: Lorenzo Gammarta

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/05/2025 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 95 - Particella 1228 - Subalterno 127 >
PIAZZA ALCIDE DE GASPERI n. 7 Interno 36- Piano SI

MODULARIO
F - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

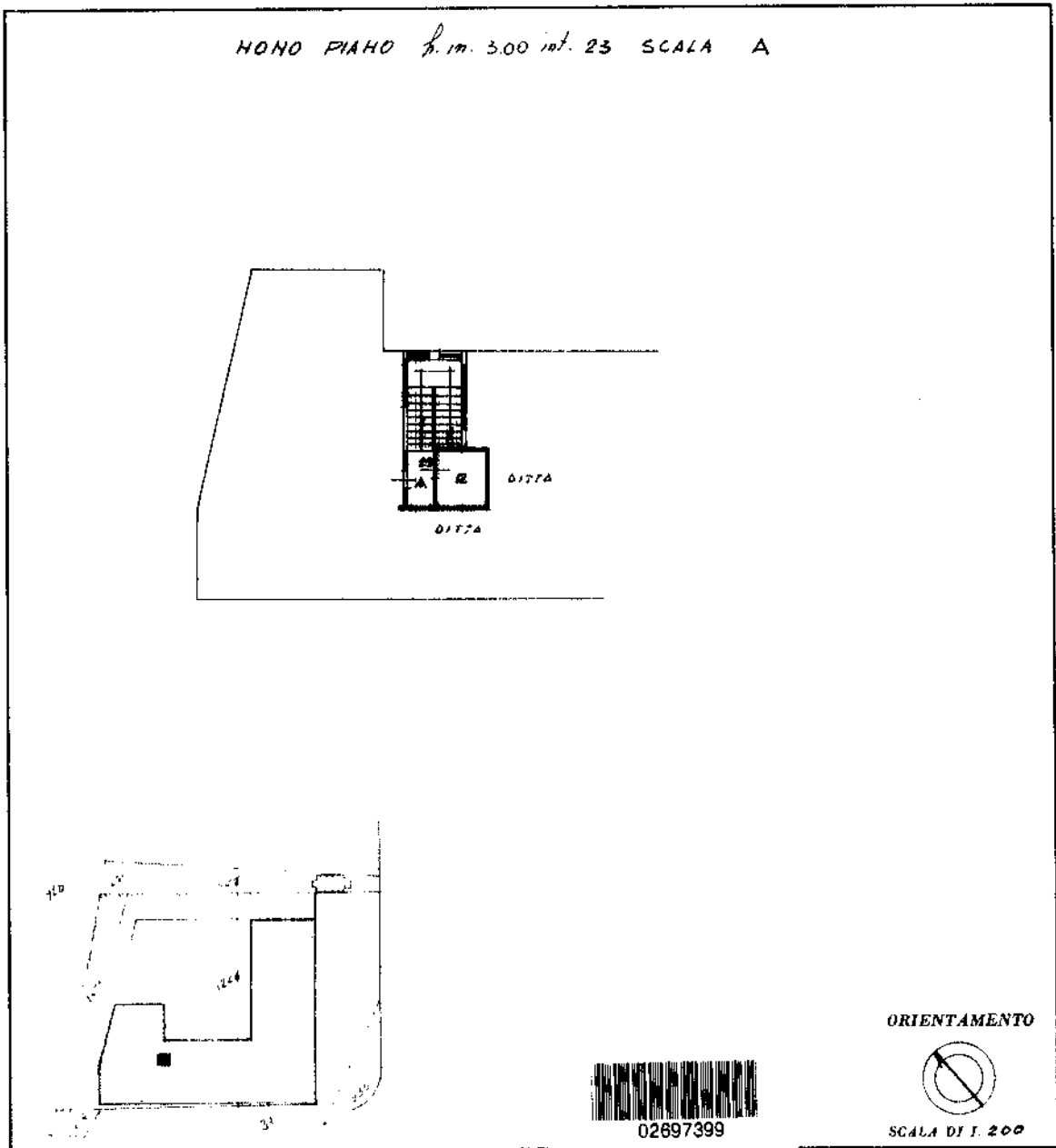
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1958, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA Via PIAZZA A. DE GASPERI
Ditta EDIL.INS. S.V.E. AMMIS UNICO, INSALATA ANTONIO, MARIANO A. FOGGIA il 5-8-1983
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROF. N°	

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GAMMAROTA LORENZO
Iscritto n. **124** del **GEOMETRI**
nella Provincia di **FOGGIA**
DATA **11/12/83**
Firma: *Lorenzo Gammarota*

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/05/2025 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 95 - Particella 1228 - Subalterno 36 >
PIAZZA ALCIDE DE GASPERI n. 7 - Scala A Interno 23 Piano 9
man 01

ALLEGATO - 008 – COMPUTO METRICO OPERE RIPRISTINO TERRAZZI

<FOGGIA - CONDOMINIO EDIL INS - APPARTAMENTO PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 7/I>

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Piazza Alcide de Gasperi

COMMITTENTE:

Data, 02/03/2025

IL TECNICO

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A CORPO							
1 / 1 PUG2025/ 01.E02.115.0 01	Rimozione di rivestimenti in piastrelle maiolicate di qualsiasi dimensione, compresa la rimozione della sottostante malta o collante. Eseguita a qualsiasi piano, a mano e/o con l'ausilio di martello demolitore elettro-pneumatico, ponendo attenzione e cura a non arrecare danno alle strutture sottostanti. Inclusa inoltre la cernita ed accatastamento dei materiali rimossi, il tiro in basso, il carico ed il trasporto nell'ambito del cantiere e quant'altro occorre per dare il lavoro finito. rimozione senza recupero		74,00		2,800	207,20		
	a detrarre infissi	3,00	1,20		2,400	-8,64		
		8,00	1,20		1,400	-13,44		
		2,00	3,00		2,400	-14,40		
		1,00	4,20		2,400	-10,08		
	Sommano positivi m ²					207,20		
	Sommano negativi m ²					-46,56		
	SOMMANO m ²					160,64	12,20	1'959,81
2 / 2 PUG2025/ 01.E02.133.0 01	Spicconatura e scrostamento di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 3 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle superfici vedi voce							
	travi a vista 56x40 *(lung.=0,56+0,4+0,56)	16,00	1,52		3,000	72,96		
	travi a vista 56x40 *(lung.=0,25+0,4+0,25)	8,00	0,90		0,700	5,04		
	cornicione		67,00		0,850	56,95		
	sotto cornicione *(lung.=16+2,1+19,7)		37,80		0,700	26,46		
	travi di collegamento *(lung.=,56+0,15+0,56)		1,27	70,000		88,90		
	parapetto interno		94,00		1,000	94,00		
	parapetto esterno		94,00		1,000	94,00		
	pilastri sopra parapetto *(lung.=0,4*4)	23,00	1,60		1,550	57,04		
	SOMMANO m ²					495,35	12,51	6'196,83
3 / 3 PUG2025/ 01.E02.117.0 01	Demolizione di rivestimenti in pietra naturale, per uno spessore massimo di 2 ÷ 3 cm, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico senza recupero di materiale							
	SOGLE							
	sopra travi	16,00		0,400	3,000	19,20		
	cornicione		67,00	0,400		26,80		
	travi di collegamento		70,00	0,180		12,60		
	parapetto		71,00	0,180		12,78		
	SOMMANO m ²					71,38	16,58	1'183,48
4 / 4 PUG2025/ 01.E01.057.0 01	Trasporto a spalla e/o con l'uso di calderine di materiale proveniente da scavi, tagli o demolizioni, sino al luogo di carico o di deposito, compreso eventuale tiro in alto e comunque nell'ambito del cantiere per una distanza superiore a m 20 e sino a m 50. per una distanza superiore a m 20 e sino a m 50							
	Vedi voce n° 1 [m ² 160.64]				0,010	1,61		
	Vedi voce n° 2 [m ² 495.35]				0,200	99,07		
	Vedi voce n° 3 [m ² 71.38]				0,200	14,28		
	SOMMANO m ³					114,96	58,19	6'689,52
5 / 5 PUG2025/ 01.E01.061.0 01	Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 15, compreso il carico e lo scarico, lo spianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato, con esclusione degli oneri di conferimento a discarica: fino ad una distanza di km 15							
	Vedi voce n° 4 [m ³ 114.96]					114,96		
	A RIPORTARE					114,96		16'029,64

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					114,96		16'029,64
	SOMMANO m³					114,96	18,78	2'158,95
6 / 6 PUG2025/ 01.E01.067.0 07	Conferimento a sito e/o a discarica autorizzata e/o ad impianto di recupero di materiale proveniente dagli scavi privo di scorie e frammenti diversi. Lo smaltimento, previa caratterizzazione i cui oneri sono da computarsi separatamente, dovrà essere certificato da formulario di identificazione rifiuti, compilato in ogni sua parte, che sarà consegnato alla D.L. per la contabilizzazione. CER 17 01 06 - miscugli o frazioni separate di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, contenenti sostanze pericolose. Vedi voce n° 5 [m³ 114.96]				0,190	21,84		
	SOMMANO q					21,84	90,00	1'965,60
7 / 7 PUG2025/ 01.E16.003.0 01	Sbruffatura di murature nuove con malta fluida cementizia addizionata con antiritiro per il miglioramento dell'aderenza dell'intonaco e rafforzamento delle murature malta fluida cementizia addizionata con antiritiro Vedi voce n° 1 [m² 160.64] Vedi voce n° 2 [m² 495.35]	0,50 0,50				80,32 247,68		
	SOMMANO m²					328,00	10,33	3'388,24
8 / 8 PUG2025/ 01.E16.007.0 01	Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni di pura calce idraulica naturale NHL 3.5 conforme alla norma EN 459-1 ed inerti, ad alta traspirabilità ed igroscopicità, reazione al fuoco classe A1 applicato a mano su supporto in laterizio, in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato in spessore di 2 cm Vedi voce n° 1 [m² 160.64] Vedi voce n° 2 [m² 495.35]					160,64 495,35		
	SOMMANO m²					655,99	19,87	13'034,52
9 / 9 PUG2025/ 01.E16.087.0 03	Pittura per esterni, intonaci e/o supporti minerali, a base di silicato liquido di potassio conforme alle norme VOB/C DIN 18363 2.4.1, composta da sostanze minerali pure e pigmenti minerali inorganici resistenti alla luce e silicato liquido di potassio, idrorepellente, non infiammabile, applicata in due mani a pennello, a rullo o a spruzzo colorata Vedi voce n° 2 [m² 495.35]					495,35		
	SOMMANO m²					495,35	13,00	6'439,55
10 / 10 PUG2025/ 01.E15.003.0 01	Rivestimento in ceramica monocottura di pasta bianca in piastrelle ottenute per pressatura, ad uso residenziale, grado di assorbimento acqua gruppo BIII GL a norma UNI EN 14411, in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi e stuccature dei giunti, esclusi pezzi speciali: 20 x 50 cm effetto marmo superficie naturale, spessore 8,5 mm Vedi voce n° 1 [m² 160.64]					160,64		
	SOMMANO m²					160,64	68,30	10'971,71
11 / 11 PUG2025/ 01.E21.001.0 01	Soglie lisce e sottogradi di gradini rettangolari o simili in lastre di pietra naturale o marmo, dello spessore di 2 cm e lunghezza non superiore a 1,50 m con le superfici a vista levigate e coste rifilate o semplicemente smussate per sottogradi, poste in opera con malta bastarda, compreso le occorrenti murature, beveroni, stuccature, stilatura, sigillatura dei giunti e grappe travertino Vedi voce n° 3 [m² 71.38]					71,38		
	SOMMANO m²					71,38	168,71	12'042,52
	A RIPORTARE							66'030,73

COMMITTENTE:

