

Prot. 43650 DEL 29/06/2018

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Provinciale Territorio

[Piazza Cavour, 23 71121 Foggia - tel: +390881586111 e-mail: dp.foggia.uptfoggia@agenziaentrate.it]

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un appartamento ad uso ufficio e di un suolo ad uso parcheggio ubicati nel Comune di Foggia.



committente

ASP Istituto dell'Addolorata-Foggia.

Relazione di stima particolareggiata di due immobili ubicati in Foggia, costituiti da un appartamento ad uso ufficio sito alla via Nicola delli Carri, 15 e un suolo posto tra le vie Santa Maria della Neve, Bagnante e Gargano.

INDICE

PREMESSA.....	2
PARTE I – DESCRIZIONE DEL BENE E DATI IDENTIFICATIVI	2
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	2
1.1 Caratteristiche e utilizzo	2
1.2 Dati catastali, consistenze	2
PARTE II	3
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....	3
3 DESCRIZIONE URBANISTICA	3
2.1 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI.....	5
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	6
4 SCOPO DELLA STIMA	6
5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	6
6 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	7
6 Procedimento derivato dal Market Comparison Approach	8
6.1 Costituzione del campione.....	8
6.2 Test di ammissibilità.....	8
6.3 Tabelle di comparazione	9
7 VALORE DEGLI IMMOBILI	11
CONCLUSIONI	11

PREMESSA

L'ASP ISTITUTO DELL'ADDOLORATA di Foggia, giusto Accordo di Collaborazione prot. n. 47981 del 03/05/2018, stipulato tra l'Agenzia dell'Entrate in persona del Direttore dott.ssa Angela CAPOTORTO ed l'ASP Istituto dell'Addolorata di Foggia C.f. 080002630715, in persona dell'avv. Patrizia Lusi in qualità di Commissario Straordinario dell'Ente, ha chiesto, la perizia di stima degli immobili, di seguito descritti.

L'Ufficio Provinciale di Foggia, esaminata la documentazione, ha eseguito il sopralluogo in data 22.05.2018.

PARTE I – DESCRIZIONE DEL BENE E DATI IDENTIFICATIVI

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Caratteristiche e utilizzo

Gli immobili oggetto di stima consistono in un appartamento ad uso ufficio, sito in via Nicola delli Carri 15 e da un suolo posto a breve distanza, compreso tra le vie S. Maria della Neve, vico Bagnanti e via Gargano, entrambi in zona centrale di buona richiesta commerciale dell'abitato di Foggia.

I cespiti presentano le seguenti caratteristiche:

- Appartamento della superficie catastale di mq 72, posto al primo piano di un immobile di tipo residenziale a quattro piani fuori terra, costruito negli anni 60, con accesso dal civico 15 di via Nicola delli Carri; si compone di ingresso, corridoio, due ampi vani e di un servizio, il tutto in mediocre stato di conservazione, con impianti tecnologici da adeguare alle attuali normative di legge.
- Suolo della superficie catastale di mq 264, completamente sistemato e pavimentato in asfalto ed utilizzato a parcheggio per complessivi n. 16 posti auto.

Le caratteristiche dei beni oggetto di stima, sia in relazione al contesto territoriale che alle loro specifiche peculiarità, sono sinteticamente riportate nelle schede descrittive allegate;

(crf. allegato 11-12 Scheda di rilevazione e da 13 a 19 ortofoto, mappa, zona OMI, mappa PRG, foto, visure e planimetria catastale).

1.2 Dati catastali, consistenze

Agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, gli immobili sono riportato con i dati di seguito indicati:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Reddito
96	2648	3	1°	A/10	vani 2,0	€ 707,55
96	9021	-	T	F/1	mq 264	-

PARTE II

2 Descrizione tecnico-legale del bene

Dalla documentazione prodotta è emerso quanto segue.

3 DESCRIZIONE URBANISTICA

L'appartamento ad uso ufficio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, mentre il suolo ricade secondo il vigente PRG di Foggia in Zona A – Sottozona A2 Sobborgo Antico, con le seguenti indicazioni:

a) Unità edilizie

1 – Generalità

Le presenti norme si applicano agli edifici di origine storica che costituiscono i borghi di origine settecentesca senza distinzioni in unità edilizie definite. Gli interventi possono riguardare:

porzioni di isolato urbano (oppure interventi di manutenzione), che richiedono, oltre al progetto delle opere da eseguire, la redazione di un progetto preliminare sommario riguardante l'organizzazione complessiva dell'isolato, che dimostri la congruenza dell'intervento; un intero isolato urbano, con la redazione di un progetto unitario, approvato il quale è consentito l'intervento articolato in fasi, ciascuna non più soggetta a specifica autorizzazione; più isolati urbani, con l'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, comparto di iniziativa pubblica o privata).

b) Modalità d'intervento

Le modalità d'intervento ammesse sono, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e il ripristino tipologico. Per questi valgono le norme dell'articolo 31 della legge nazionale 457/1978 e delle leggi regionali successive, con le precisazioni dell'art. 6 della presente normativa e quelle ulteriori seguenti, specifiche per la zona A2:

2 – Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.), con gli stessi materiali originari, e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza i servizi igienici e gli impianti tecnologici esistenti.

3 – Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per integrare, riparare, rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con gli stessi materiali o altri di analogo comportamento, nonché realizzare o ampliare i servizi igienico-sanitari o tecnologici, sempre che non alterino l'assetto

distributivo, i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

4 – Interventi su parti di unità edilizia

Gli interventi su parti di unità edilizia riguardano singoli o corpi di fabbrica facenti parte di un isolato urbano più ampio. Essi si distinguono nelle seguenti specie:

5 – Restauro parziale

Gli interventi di restauro parziale sono quelli rivolti a conservare, dell'alloggio o del corpo di fabbrica considerato, l'assetto distributivo, strutturale e formale, con le modifiche necessarie per adeguarlo a un più moderno esercizio della stessa funzione o a un'altra funzione compatibile con il medesimo assetto.

Gli interventi di restauro parziale, come già detto, richiedono autorizzazione non onerosa.

6 – Ristrutturazione parziale

Gli interventi di ristrutturazione parziale sono quelli rivolti a trasformare parzialmente l'alloggio o il corpo di fabbrica considerato, conservando gli elementi distributivi, strutturali e formali attinenti all'unità edilizia di cui fanno parte, e trasformando gli altri per ottenere l'adeguamento a una funzione anche diversa, ma compatibile con la tipologia dell'unità complessiva.

Gli interventi di ristrutturazione parziale, come già detto, richiedono concessione onerosa.

7 – Demolizione parziale

Gli interventi di demolizione parziale sono quelli che riguardano la rimozione di superfetazioni orizzontali o verticali, all'interno di un progetto di restauro o ristrutturazione parziale, come premessa di un intervento di ripristino tipologico, di cui al punto seguente.

8 – Ripristino tipologico parziale

Gli interventi di ripristino tipologico parziale sono le opere che riguardano la ricostruzione (preceduta o no da demolizione) di parti già esistenti in epoca storica, poi demolite o trasformate.

Per la definizione del nuovo corpo di fabbrica si può far riferimento al modello costruttivo e distributivo della tipologia di appartenenza.

Gli interventi di ripristino tipologico parziale richiedono concessione onerosa.

9 - Interventi su interi isolati

Gli interventi su interi isolati urbani sono insiemi sistematici di opere, appartenenti a tutte e quattro le categorie sopra elencate, che investono un intero isolato, e si distinguono secondo l'indirizzo generale della trasformazione prodotta:

10 - Restauro

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Il restauro può comprendere la demolizione delle superfetazioni e delle parti impropriamente ristrutturate e, nei casi indicati nelle tavole di zonizzazione e quando la situazione lo richiede, alcune limitate ricostruzioni di parti mancanti con le modalità del ripristino filologico e tipologico.

Gli interventi di restauro richiedono, come già detto, autorizzazione non onerosa.

11 – Ristrutturazione

Gli interventi di ristrutturazione sono quelli rivolti a trasformare parzialmente l'organismo edilizio con un insieme sistematico di opere che, conservando una parte degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne assicurano la funzionalità per destinazione d'uso anche diverse da quelle dell'organismo originario.

La ristrutturazione può comprendere, oltre la demolizione delle superfetazioni e al ripristino delle parti mancanti, anche l'aggiunta di nuovi volumi accessori, purché queste operazioni investano parti minori dell'organismo, subordinate ad una sostanziale conservazione del manufatto originario.

Gli interventi di ristrutturazione richiedono, come già detto, concessione onerosa.

12 – Ripristino Tipologico

La realizzazione di nuovi edifici nel centro storico è ammessa solo con lo scopo di ricostruire gli edifici perduti, a partire dalle rovine dei medesimi edifici passando attraverso la demolizione di un edificio moderno incongruo:

Per il ripristino tipologico valgono, come prescrizioni per il nuovo edificio i caratteri elencati nella descrizione del tipo e i caratteri degli edifici circostanti appartenenti alla stessa serie.

Gli interventi di ripristino tipologico richiedono, come già detto, concessione onerosa.

13 – Interventi su un insieme di isolati

Se l'obiettivo è la conservazione del tessuto edilizio esistente (attraverso un insieme di restauri, ristrutturazioni, demolizioni e ripristini delle singole unità, che configurano il restauro urbanistico), l'intervento d'insieme è attuabile mediante la realizzazione simultanea degli interventi sui singoli isolati, disciplinati secondo le norme precedenti, oppure può essere promosso dall'Amministrazione Comunale mediante un piano urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, piano di recupero o piano di comparto).

Se l'obiettivo è l'alterazione parziale o totale del tessuto edilizio esistente, modificando in certa misura il disegno degli isolati e della rete viaria, in modo da ottenere un tessuto parzialmente diverso (ristrutturazione urbanistica) o totalmente diverso (sostituzione urbanistica) si richiede un apposito piano urbanistico esecutivo, come premessa alle concessioni per i singoli isolati o edifici.

Tuttavia a seguito di accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, si è potuto constatare che la particella 9021 del foglio 96 (suolo di mq 264 oggetto di stima), è di fatto destinato a "Verde Pubblico" (riconferma della tipizzazione già prevista dal P.R.G. cd. Rutelli del 1963, come da prescrizione di cui al punto 5.0, ultimo comma, del testo coordinato del S.U.R. e del C.U.R.) e che la stessa risulta catalogata al punto A32 - Parcheggi vari comparti in zona A1 - della tabella C4, recepita ed allegata alla relazione illustrativa del vigente P.R.G. (elaborato n. 45/70).

Pertanto, considerato quanto sopra esposto, il suolo stesso, verrà valutato ad area a parcheggio di complessivi 16 posti auto.

2.1 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

La documentazione fornita dalla committenza non fornisce indicazioni circa la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sui beni, sicché la valutazione viene effettuata considerandoli liberi da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

Inoltre si è accertato presso l'Ufficio Parco Tratturi di Foggia, che il suolo oggetto di stima non è interessato dal vincolo R.P. - PPTR 631 UPC - Area rispetto componenti culturali e insediative (rete tratturi).

PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente stima è la ricerca del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto, al fine di verificare la congruità del valore per essa dichiarato dalle parti nell'atto di trasferimento.

5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per l'esame del mercato immobiliare locale si è fatto ricorso ai dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare di questa Agenzia che analizza il mercato attraverso i seguenti indicatori generali:

- **NTN** (Numero di Transazioni Normalizzate), cioè il numero di transazioni realizzate in un certo periodo, rapportate alla quota di proprietà trasferita;

CAPITANATA OVEST	(4)
CAPITANATA SUD-EST	(6)
CAPOLUOGO	(1)
FASCIA COSTIERA SUD-EST	(2)
FASCIA NORD-OVEST	(7)
GARGANO NORD	(4)
SUBAPPENNINO DAUNO	(28)
TESTA DEL GARGANO	(6)
ZONA TURISTICO-RELIGIOSA	(3)

ISOLE TREMITI

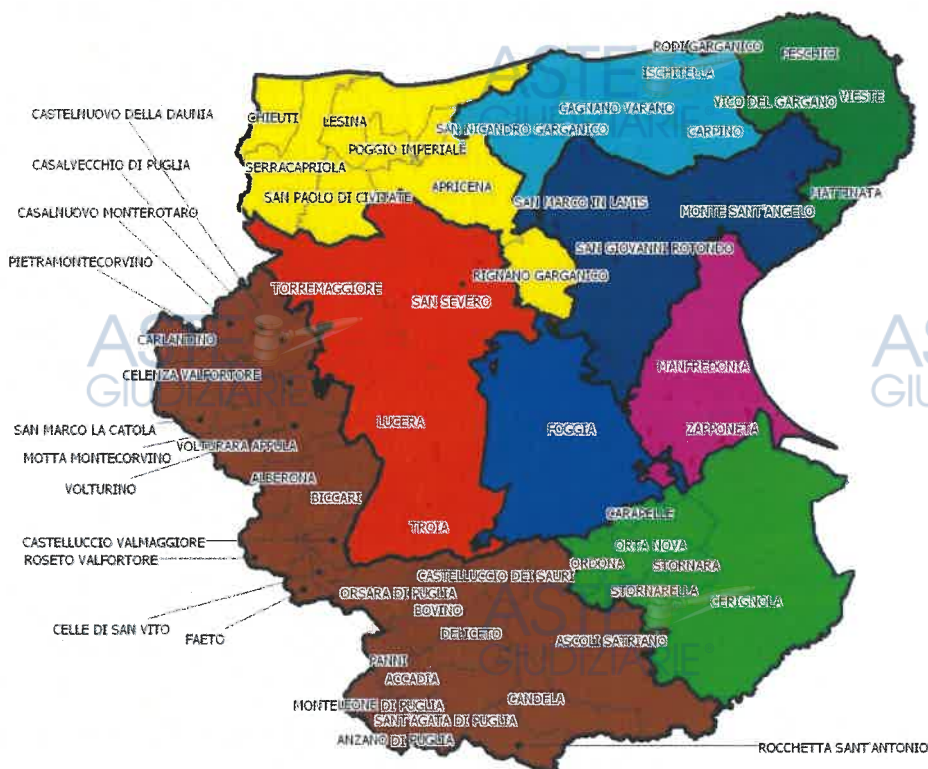


Tabella: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2017/16	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2017/16
CAPITANATA OVEST	664	-8,4%	14,0%	1,20%	-0,11
CAPITANATA SUD-EST	661	0,0%	13,9%	1,55%	0,00
FASCIA COSTIERA SUD-EST	552	6,8%	11,7%	1,72%	0,10
FASCIA NORD-OVEST	246	12,9%	5,2%	0,93%	0,11
GARGANO NORD	176	-6,9%	3,7%	0,71%	-0,05
SUBAPPENNINO DAUNO	362	7,7%	7,6%	0,75%	0,06
TESTA DEL GARGANO	433	15,1%	9,2%	1,21%	0,15
ZONA TURISTICO-RELIGIOSA	438	14,4%	9,3%	1,33%	0,17
FOGGIA CAPOLUOGO	1.203	-2,5%	25,4%	1,75%	-0,05
FOGGIA	4.736	2,1%	100,0%	1,29%	0,02

Le indagini dirette presso operatori del settore hanno evidenziato, una buona dinamicità del mercato per quanto riguarda gli immobili da adibire ad uffici e posti auto scoperti.

L'indagine condotta a livello comunale ha evidenziato, infatti, la presenza di trasferimenti, nel triennio antecedente la data dell'atto di divisione, riferibili a quest'ultime tipologie dei beni e quindi la disponibilità di un congruo numero di atti pubblici quale fonte primaria per la formazione del giudizio di valutazione secondo il procedimento meglio specificato in seguito.

6 Metodologia estimativa adottata

Atteso lo scopo della stima, l'aspetto economico che verrà considerato nella valutazione è il valore di mercato, che viene determinato facendo ricorso al metodo sintetico comparativo basato su un procedimento pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con n caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

La procedura derivata dal *Market Comparison Approach* che si è scelto di adottare consta delle seguenti fasi:

A - Indagine di mercato finalizzate alla ricerca di dati storici desunti da atti recenti riferite a immobili aventi caratteristiche analoghe o assimilabili a quello oggetto di stima;

B - Individuazione delle caratteristiche differenziali - generali e specifiche - degli immobili trasferiti od offerti, assunti come riferimento (*comparables*), rispetto all'immobile o agli immobili oggetto di valutazione (*subject*);

C - Eventuale riallineamento dei dati dei *comparables* rispetto al *subject*, in relazione alle caratteristiche generali (natura del dato, epoca e localizzazione), effettuato con riferimento ai valori medi dell'OMI;

- D - Test di ammissibilità** dei *comparables* riallineati, ritenuti accettabili ai fini del confronto se interni a un *range di ammissibilità* individuato a partire dall'intervallo di valori O.M.I. registrato per immobili tipologicamente analoghi nella zona in cui ricade il *subject* nel semestre più prossimo al momento della stima, intervallo ampliato per tener conto dello stato manutentivo;
- E - Redazione della tabella dei dati** nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparables* e del *subject*;
- F - Stima dei prezzi marginali** delle caratteristiche dei *comparables*, intesi come misura della quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a versare per acquistare un'unità in più di ciascuna caratteristica;
- G - Determinazione del valore di mercato** richiesto, attraverso:
- la stima - attraverso i prezzi marginali - dei valori di mercato dei *comparables* "corretti" variando le loro caratteristiche per renderle perfettamente analoghe a quelle del *subject*,
 - il calcolo del valore medio corretto, e dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti da tale valore medio,
 - la eliminazione dei *comparables* che presentano il maggiore scostamento dalla media e la stima del valore del *subject* per conciliazione dei valori corretti superstiti, ritenuti attendibili.

6 Procedimento derivato dal Market Comparison Approach

6.1 Costituzione del campione

Sono state effettuate indagini di mercato tendenti a ricercare atti transattivi riferiti ad immobili simili (*comparables*) per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima (*subject*), ubicati nella stessa zona OMI di quest'ultimo o in zone limitrofe e relativi ad epoche di riferimento prossime alla data della presente stima.

Sono state rilevati, inoltre, tutti i dati descrittivi salienti sia dei *comparables* che del *subject*, cioè tutti quegli elementi **quantitativi** e **qualitativi** che contribuiscono a definire le caratteristiche di un bene immobiliare di cui sia noto il valore di mercato, e analizzando i quali sia possibile utilizzare tale valore per costruire quella scala ideale dei prezzi la cui individuazione è concettualmente alla base del metodo sintetico comparativo.

L'esito dell'indagine di mercato sopra descritta viene riportata in sintesi in una tabella riassuntiva, detta **Scheda degli Elementi di Comparazione**, che raccoglie tutti i dati utili inerenti *subject* e *comparables* (cfr. Allegati 1 e 6).

6.2 Test di ammissibilità

A causa della disomogeneità delle caratteristiche dei *comparables* rispetto al *subject*, sarà necessario un riallineamento dei primi con il secondo, facendo riferimento a caratteristiche generali come la natura della fonte, l'epoca e la

localizzazione del dato, con riferimento ai valori medi dell'OMI.

Le correzioni ΔP , determinate in relazione alle predette caratteristiche, sommate algebricamente ai prezzi iniziali, consentono di ottenere i prezzi corretti P' , e quelli unitari corretti p' dei *comparables*.

Questi ultimi per essere considerati accettabili, e quindi utilizzabili nelle successive fasi estimali, dovranno essere compresi in un range di ammissibilità così definito:

$$V_{OMI}^{S \min} - C/2 = p'_{\min} < p' < p'_{\max} = V_{OMI}^{S \max} + C/2$$

con: $V_{OMI}^{S \min}$ = valore minimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *Subject* relativo al segmento commerciale nella zona in cui ricade il *Subject*;

$V_{OMI}^{S \max}$ = valore massimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *Subject*, relativo al segmento commerciale nella zona in cui ricade il *Subject*;

C = costo medio unitario di ristrutturazione totale desunto dalla scheda "D3" e "H3" dei "Prezzi Tipologie Edilizie 2014" del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano edito dalla DEI, tenuto conto dell'aggiornamento per diversa epoca di riferimento, per ubicazione e contesto, per consistenza e per differenza qualitativa (€/mq 1.123,00 per l'unità destinata ad ufficio e € 54,00 per il parcheggio), secondo il seguente calcolo:

Costo tecnico di costruzione dell'edificio, stimato desunti dalla pubblicazione DEI "Prezzi Tipologie Edilizie 2014".			coefficienti di adeguamento					costo tecnico di costruzione adeguato
			aggiornamento temporale ¹	ubicazione e contesto ²	Consistenza ³	differenza qualitativa ⁴	coefficiente finale	
Scheda D3 ufficio	€/mq	1.306,00	1,01	0,90	1,05	0,90	0,86	€/mq 1.123,00
Scheda H3 parcheggio a raso	€/mq	49,00	1,01	1,00	1,10	1,00	1,11	€/mq 54,00

e quindi il costo di ristrutturazione è il seguente:

- Ufficio €/mq $1.123,00 \times 1,40^{(*)} \times 0,80^{(**)} = \sim \text{€/mq } 1.257,76$;

- Autorimessa €/mq $54,00 \times 1,40^{(*)} \times 0,80^{(**)} = \sim \text{€/mq } 60,48$.

(*) maggiorazione per tener conto dei costi indiretti.

(**) coefficiente totale che tiene conto dei costi di ristrutturazione dell'u.i.u. (0,50) e di quelli relativi all'edificio (0,30).

Il procedimento sopra descritto viene riassunto nella tabella denominata **Test di Ammissibilità** (cfr. Allegato 2 e 7).

6.3 Tabelle di comparazione

Per le caratteristiche già individuate e graduate nella Scheda degli Elementi di

- 1 L'ISTAT fornisce i numeri indici del costo di costruzione per fabbricati residenziali, capannoni industriali e tronchi stradali.
- 2 Si adotta un ribasso per tener conto della diversità di contesto rispetto al dato di riferimento per l'ufficio.
- 3 si applica una aumento del coefficiente per diversa superficie degli immobili rispetto a quella di riferimento.
- 4 Si adotta un ribasso per la diversa qualità e pregio architettonico dell'unità a ufficio.

Comparazione, per le quali è necessario ancora operare delle correzioni, vengono associati, sia per i comparables che per il subject, i valori numerici per le caratteristiche quantitative, nonché opportuni punteggi per quelle qualitative. Quanto descritto viene riassunto nella prima tabella di comparazione denominata **Tabella dei Dati** (cfr. Allegato 3 e 8).

Nella seconda tabella di comparazione, denominata **Tabella dei Prezzi Marginali** (cfr. Allegato 4 e 9), viene calcolato, per ciascuna caratteristica individuata dalla precedente Tabella Dati, il relativo prezzo marginale, inteso come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disposto a versare per acquistare un'unità in più di ciascuna caratteristica.

Detti prezzi marginali vengono calcolati moltiplicando le incidenze elementari K per i prezzi dei *comparables* corretti mediante il test di ammissibilità (p_{MIN} e P_C). A questo punto si ricava, dalla Tabella Dati, la differenza delle quantità o dei punteggi tra le caratteristiche del subject e quelle di ciascun comparable ammissibile, che, moltiplicati algebricamente per i valori dei corrispondenti prezzi marginali, ci permette di ottenere una serie di prezzi a cui i comparables sarebbero stati alienati se avessero avute le stesse caratteristiche del subject; quindi essi rappresentano altrettanti prezzi del subject.

Dalle operazioni sopra esposte, dovremmo ottenere, per ciascun comparable, lo stesso prezzo corretto finale; in realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei *comparables* scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti.

Per ridurre il più possibile le cause, sopra descritte, che producono la dispersione dei prezzi corretti, si procede alla Sintesi Valutativa e alla conseguente Verifica dei Risultati, attraverso le seguenti fasi:

- calcolo del valore medio unitario dei p'_{Ci} corretti di ciascun comparable precedentemente calcolati;
- calcolo dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei valori p'_{Ci} dal valore medio;
- eliminazione dei comparables che presentano uno scostamento $\Delta\% > 15\%$ dal valore medio;
- ricalcolo della nuova media dei valori p'_{Ci} dei comparables superstiti con verifica che il nuovo scostamento percentuale $\Delta\%$ dei valori p'_{Ci} dal valore medio, non sia maggiore del 15%;
- determinazione del valore unitario del subject p_s pari al valore medio unitario risultante dal punto precedente;
- calcolo del valore complessivo P_s del subject come prodotto di p_s per la superficie ragguagliata del subject stesso.

Dette operazioni vengono riassunte nella **Tabella di Valutazione** con sintesi valutativa e verifica dei risultati (cfr. Allegato 5 e 10) e nella tabella iniziale (cfr. Allegato 1 e 6). Nel nostro caso gli scostamenti di quattro comparables sono inferiori alla soglia del 10% (sia per l'immobile a ufficio e a quello a parcheggio), sicché la riconciliazione dei relativi valori unitari corretti fornisce il valore definitivo pari ad **€/mq 1.420,00** per l'ufficio ed **€/mq 660,00** per il parcheggio a raso, riferito al singolo posto auto.

7 VALORE DEGLI IMMOBILI

Da tali determinazioni deriva il valore stimato per l'immobile di che trattasi, come sinteticamente riportato qui di seguito:

TIP.	Destinazione d'uso	Superficie mq	quantità	Superficie complessiva mq	Valore €/mq	Valore stimato/€ In c.t.
1	ufficio	72	1	72	1.420,00	€ 102.000,00
2	Posto auto scoperto	12	16	192	660,00	€ 127.000,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI						€ 229.000,00

CONCLUSIONI

- Visto l'accordo di collaborazione con l'ASP ISTITUTO DELL'ADDOLORATA di Foggia, prot. 47981 del 03/05/2018, relativo alla determinazione dei valori di mercato di un appartamento ad uso ufficio e di un suolo utilizzato a parcheggio ubicati nel Comune di Foggia;
- Eseguito il sopralluogo in data 22/05/2018;
- Considerato lo scopo della stima, ovvero la eventuale alienazione dei beni in oggetto;
- Tenuto conto che dalla documentazione agli atti non risulta la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti su gli immobili, per cui la valutazione è stata effettuata considerandoli liberi da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli,

sulla base dell'iter logico procedurale sopra esposto, il più probabile valore di mercato dei beni in esame viene determinato in complessivi **€ 229.000,00 (euro duecentoventinovemila/00)**, così distinto:

- Appartamento uso ufficio € 102.000,00;
- Suolo destinato a parcheggio € 127.000,00

La presente perizia di stima viene fornita per l'eventuale alienazione degli immobili da parte di codesto Ente e, pertanto, non può essere utilizzata per altri scopi.

IL RESPONSABILE TECNICO
(dott. ing. Pietro CIANCI)

PER IL DIRETTORE
(dott. ing. Pietro CONFORTI)
IL CAPO SETTORE
(dott. ing. Antonio CARBONARA)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

n. da 1 a 10	Tabella di calcolo del procedimento derivato dal MCA
n. 11 e 12	Schede di rilevazione
n. 13	Mappa
n. 14	Ortofoto
n. 15	Zona OMI
n. 16	Stralcio di PRG con legenda
n. 17	Foto immobili

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)							IMMOBILE IN STIMA (subject)
denominazione		unità di misura		C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	
dati generali	ubicazione	comune	testo	FOGGIA	FOGGIA	FOGGIA	FOGGIA	FOGGIA	FOGGIA	FOGGIA	FOGGIA
		toponimo	testo	VIA TRIESTE	VIA ISONZO	P.ZA GIORDANO	P.ZA PADRE PIO	VIA VALENTINI	P.ZA C. BATTISTI	VIA GORIZIA	VIA DELLI CARRI
		n° civico	N°	3	SNC	57	37	9	27	20	15
	dati catastrali	foglio	N°	96	96	96	96	96	96	96	96
		particella	N°	4296	8856	8702	1513	2170	7606	8583	2648
		subalterno	N°	22	118	23	84	10	6	30	3
	consistenza	sup. ragg. (D.P.R. 138/98)	mq	139	100	33	234	97	100	128	72
		coefficiente di superficie	N°	1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
	natura	rep o rif	testo	5209/2541	8572/8088	11539/6521	11923/8846	18897/12953	23767/12774	24247/13129	
	dato	notaio o agenzia	testo	Daniela Trinastich	Antonio Stango	Felice Caputo	Felice Caputo	Paolo Simonetti	Clorinda Calderisi	Clorinda Calderisi	
		data	DATA	24/05/2016	05/04/2017	28/06/2016	12/01/2018	27/05/2016	23/12/2015	12/04/2017	07/06/2018
	valori	prezzo/valore	€	190.000,00	135.000,00	53.000,00	360000	150000	150000	225000	102.240,00
		prezzo/valore unitario	€	1366,91	1350,00	1608,06	1495,73	1546,39	1500,00	1785,71	1420,00
	epoca	semestre	N°	1	1	1	1	1	2	1	1
		anno	N°	2016	2017	2016	2018	2016	2015	2017	2018
zona OMI	zona OMI	sigla		B2	B1	B1	C5	B1	B1	B2	B2
	fascia	testo		centrale	centrale	centrale	semicentrale	centrale	centrale	centrale	centrale
	tipologia	testo		ufficio	ufficio	ufficio	ufficio	ufficio	ufficio	ufficio	ufficio
	quotazione min	€/mq		1.300	1.500	1.550	1.150	1.550	1.800	1150	1.100
	quotazione max	€/mq		1.850	1.900	2.050	1.450	2.050	2.100	1700	1.650
edificio	localizzazione di dettaglio	scarsa			x						
		normale		x			x	x		x	
		ottima				x			x		x
	qualità dell'architettura	scadenti									
		normali		x		x	x	x	x	x	x
		di pregio			x						
stato manutentivo	scadente	scadente									
		normale		x	x		x	x	x		x
		ottimo				x				x	
utili	consistenze	vani principali e acc. diretti	mq	139	85	33	234	97	100	128	72
		locali acc. ind. comunicanti	mq		19						
		locali acc. ind. non comun.	mq								
		balconi e terrazzi	mq								
		aree scoperte	mq								
	dotazione ed efficienza impianti	scadente									
		normale		x	x		x	x	x		x
		ottimo				x				x	
	funzionalità	pareti fisse		x	x	x	x	x	x	x	x
		open space									
	stato manutentivo	scadente		x	x		x	x	x		x
		normale									
		ottimo				x				x	

Tabelle di calcolo dell' M.C.A.		
SCHEDA DI COMPARAZIONE		
fabbricati a destinazione terziaria (uffici)		
Allegato n°	1	data 07/06/2018

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)							
denominazione	dettaglio	unità di misura	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	
PREZZO INIZIALE P_{iniz}			€	190.000,00	135.000,00	53.000,00	350.000,00	150.000,00	150.000,00	225.000,00
natura dato	coefficiente di trattabilità k_T %	N^*								
	$\Delta P_0 = -k_T \times P_{iniz}$	€	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PREZZO INTERMEDIO $P = \Delta P_0 + \Delta P_1$			€	190.000,00	135.000,00	53.000,00	350.000,00	150.000,00	150.000,00	225.000,00
spese e localizzazione OMI	valore OMI medio subject $V_{OMI} med S$	€/mq	1.375,00	1.375,00	1.375,00	1.375,00	1.375,00	1.375,00	1.375,00	
	valore OMI medio comparabile $V_{OMI} med C$	€/mq	1.575,00	1.700,00	1.800,00	1.300,00	1.800,00	1.850,00	1.425,00	
	$k_{EL} = V_S / V_C$	n^*	0,87	0,81	0,76	1,06	0,76	0,74	0,96	
	$\Delta P_{EL} = P \times (k_{EL}-1)$	€	-24.700,00	-25.650,00	-12.720,00	21.000,00	-36.000,00	-39.000,00	-9.000,00	
classi di consistenza	coeff. di superficie subject k_S	n^*	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
	coeff. di superficie comparabile k_C	n^*	1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	
	$K = k_S / k_C$	n^*	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	
	$\Delta P_C = P \times (K - 1)$	€	0,00	0,00	-2650,00	17500,00	0,00	0,00	0,00	
PREZZO CORRETTO $P'_{C_i} = P + \Sigma \Delta P_i$			€	165.300,00	109.350,00	37.630,00	388.500,00	114.000,00	111.000,00	216.000,00
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario corretto p'_C	€/mq	1.189,21	1.093,50	1.140,30	1.660,26	1.175,26	1.110,00	1.714,29	471,12 $p'_{MIN} = V^S_{OMI MIN} - C_{RIS}/2$
	dato ammissibile (SI / NO)	testo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	1.258 C_{RIS} = costo di ristrutturazione
PREZZO CORRETTO ammissibile			€	165.300,00	109.350,00	37.630,00	388.500,00	114.000,00	111.000,00	216.000,00
PREZZO unitario CORRETTO ammissibile			€/mq	1.189,21	1.093,50	1.140,30	1.660,26	1.175,26	1.110,00	1.714,29

Tabelle di calcolo del M.C.A. TEST DI AMMISSIBILITÀ fabbricati a destinazione terziaria (uffici)		
Allegato n°	2	data 07/06/2018

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)							IMMOBILE IN STIMA (subject)
ambito	denominazione		unità di misura o punteggio	C1 quantità o numero	C2 quantità o numero	C3 quantità o numero	C4 quantità o numero	C5 quantità o numero	C6 quantità o numero	C7 quantità o numero	quantità o numero
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata normale di pregio	0 1 2	1	0	2,00	1	1	2	1	2
	qualità della architettura	scadente normale di pregio	0 1 2	1	2	1	1	1	1	1	1
	stato manutentivo	scadente normale ottimo	0 1 2	0	0	2	0	0	0	2	0
uu	consistenza	superfici ragguagliate	m ²	139	100	33	234	97	100	126	72
	dotazione ed efficienza impianti	scadente normale ottimo	0 1 2	1	1	2	1	1	1	2	1
	funzionalità	pareti fisse open space	0 1	0	0	0	0	0	0	0	0
	stato manutentivo	scadente normale ottimo	0 1 2	1	1	2	1	1	1	2	1

Tabelle di calcolo del M.C.A.

TABELLA DEI DATI

fabbricati a destinazione terziaria (uffici)

Allegato n° 3 data 07/06/2018

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)						
ambito	denominazione	simbologia	unità di misura	coeff K	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7
					PM prezzo marginale	PM prezzo marginale	PM prezzo marginale	PM prezzo marginale	PM prezzo marginale	PM prezzo marginale	PM prezzo marginale
edificio	localizzazione di dettaglio	$K \times P_C$	€	0,10	16.530,00	10.935,00	3.763,00	38.850,00	11.400,00	11.100,00	21.600,00
	qualità architettonica	$K \times P_C$	€	0,05	8.265,00	5.467,50	1.881,50	19.425,00	5.700,00	5.550,00	10.800,00
	stato manutentivo edificio	$K \times S_{\text{ragg subject}}$	€	253,83	18.275,76	18.275,76	18.275,76	18.275,76	18.275,76	18.275,76	18.275,76
uiu	consistenze D.P.R.138/98	$K \times P_{\text{MIN}}$	€/mq	1,00	1.093,50	1.093,50	1.093,50	1.093,50	1.093,50	1.093,50	1.093,50
	dotazioni ed efficienza impianti	$K \times P_C$	€	0,03	4.959,00	3.280,50	1.128,90	11.655,00	3.420,00	3.330,00	6.480,00
	funzionalità	$K \times P_C$	€	0,02	3.306,00	2.187,00	752,60	7.770,00	2.280,00	2.220,00	4.320,00
	stato manutentivo uiu	$K \times S_{\text{ragg subject}}$	€	393,05	28.299,60	28.299,60	28.299,60	28.299,60	28.299,60	28.299,60	28.299,60

Tabelle di calcolo del M.C.A.		
PREZZI MARGINALI		
fabbricati a destinazione terziaria (uffici)		
Allegato n°	4	data 07/06/2018

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S)
ambito	elemento	unità di misura	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	
edificio	localizzazione di dettaglio	$\text{differenza punteggi o quantità} \Delta K = S - C_i$	n	1,00	2,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	16.530,00	21.870,00	0,00	38.650,00	11.400,00	0,00	21.600,00	
	qualità architettonica	$\text{differenza punteggi o quantità} \Delta K = S - C_i$	n	0,00	-1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	-5.467,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	stato manutentivo	$\text{differenza punteggi o quantità} \Delta K = S - C_i$	n	0,00	0,00	-2,00	0,00	0,00	0,00	-2,00
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	-36.551,52	0,00	0,00	0,00	-36.551,52	
uiu	consistenze DPR 138/98	$\text{differenza punteggi o quantità} \Delta K = S - C_i$	n	-67,00	-28,00	39,00	-162,00	-25,00	-28,00	-54,00
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-73.264,50	-30.618,00	42.646,50	-177.147,00	-27.337,50	-30.618,00	-59.049,00	
	dotazione ed efficienza impianti	$\text{differenza punteggi o quantità} \Delta K = S - C_i$	n	0,00	0,00	-1,00	0,00	0,00	0,00	-1,00
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	-1.128,90	0,00	0,00	0,00	-6.480,00	
	funzionalità	$\text{differenza punteggi o quantità} \Delta K = S - C_i$	n	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SINTESI valutativa	stato manutentivo uiu	$\text{differenza punteggi o quantità} \Delta K = S - C_i$	n	0,00	0,00	-1,00	0,00	0,00	0,00	-1,00
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	-28.299,60	0,00	0,00	0,00	-28.299,60	
	$\Sigma \Delta P_i$	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	-56.734,50	-14.215,50	-23.333,52	-138.297,00	-15.937,50	-30.618,00	-108.780,12
	P_c	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	165.300,00	109.350,00	37.630,00	388.500,00	114.000,00	111.000,00	216.000,00
	$P'_c = P_c + \Sigma \Delta P_i$	PREZZO CORRETTO FINALE	€	108.565,50	95.134,50	14.296,48	250.203,00	98.062,50	80.382,00	107.219,88
	$P'_c = P'_c / S_z$	prezzo unitario corretto finale	€	1.507,85	1.321,31	198,56	3.475,04	1.361,98	1.116,42	1.489,17
Valori Unitari Corretti CONCILIABILI			€/mq	1.507,85	1.321,31		1.361,98		1.489,17	€ 1.420,08
$\Delta \%$			%	6%	-7%		-4%		5%	

Tabelle di calcolo del M.C.A.

TABELLA DI VALUTAZIONE

fabbricati a destinazione terziaria (uffici)

Allegato n° 5 data 07/08/2018

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)								IMMOBILE IN STIMA (subject)
denominazione		unità di misura		C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	
dati generali	ubicazione	comune	testo	Foggia via Ciampitti	Foggia viale G. Gentile	Foggia via F. Spere	Foggia via Vittime Civili	Foggia via Ciampitti	Foggia via Guido Derso	Foggia via F.lli Biondi	Foggia via F.lli Biondi	Foggia via Santa Maria d. Neve
	esponente	testo		5	35	snc	snc	5	snc	7	7	snc
	lotto	N°		95	127	82	92	95	93	92	92	96
	particella	N°		8101	1845	180	1437	8101	1206	1738	1437	9021
	subalterno	N°		125	7	13	139	149	20	196	139	
	consistenza	sup. regg. (D.P.R. 138/98)	m²	13	13	12	12	12	13	13	13	12
	coefficiente di superficie	N°		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	natura delo	rep o rif	testo	5591/4592	21372/14734	41920/12478	41921/12478	56743/26857	41394/12101	22046/13965	250/197	-
	notario o agenzia	testo		Rizzo Corallo	Paolo Simonetti	Rossella Sannoner	Rossella Sannoner	Orfina Scrocco	Rossella Sannoner	Antonio Pepe	Daniela Augelletta	-
	data	DATA		27/10/2016	23/02/16	28/12/17	28/12/17	13/07/16	14/02/17	06/05/16	26/07/16	07/08/2018
	vision	prezzatore	€	8.830,00	7.784,00	7.000,00	5.700,00	7.500,00	6.000,00	10.000,00	10.000,00	7.920,00
	prezzo valore unitario	€		679,23	588,77	583,33	475,00	825,00	461,54	769,23	769,23	€ 680,00
dati CMI	tema	semestre	N°	2	1	2	2	2	1	1	2	1
	anno	N°		2016	2018	2017	2017	2016	2016	2016	2016	2018
	zona CMI	sigla		B2	D7	D9	C4	B2	D8	D8	D8	Zona B2
	tipologia	testo		Centrale posto auto	Periferica posto auto	Periferica posto auto	Semicentrale posto auto	centrale posto auto	Periferica posto auto	Periferica posto auto	Periferica posto auto	Centrale posto auto
	min	€/mq		450	450	450	450	450	450	450	450	450
	max	€/mq		650	650	650	650	650	650	650	650	650
	localizzazione di dettaglio	degradata	barra									
	ricarica	normale	casella	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	qualità dell'architettura	scadente	barra									
	la pregio	normale	casella	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	ricordo manutenitivo	scadente	barra									
	ultimo	normale	casella	x	x	x	x	x	x	x	x	x
dati CMI	superficie coperta	mq		13	13	12	12	12	13	13	13	12
	giardini - sup. cop.	mq										
	giardini - sup. cop.	mq										
	locali accessi comunicanti	mq										
	con ascensore	barra										
	senza ascensore	casella		x	x	x	x	x	x	x	x	x
	piano interrato 2°	barra										
	piano interrato 1°	casella										
	piano seminterrato	barra		x	x	x	x	x	x	x	x	x
	piano terra	casella										
	ricordo manutenitivo	comodo	barra									
	ultimo	casella		x	x	x	x	x	x	x	x	x
dati CMI	ricordo manutenitivo	comodo	barra									
	ultimo	casella		x	x	x	x	x	x	x	x	x
	ricordo manutenitivo	normale	barra									
	ultimo	casella		x	x	x	x	x	x	x	x	x
	ricordo manutenitivo	normale	barra									
	ultimo	casella		x	x	x	x	x	x	x	x	x
	ricordo manutenitivo	normale	barra									
	ultimo	casella		x	x	x	x	x	x	x	x	x
	ricordo manutenitivo	normale	barra									
	ultimo	casella		x	x	x	x	x	x	x	x	x
	ricordo manutenitivo	normale	barra									
	ultimo	casella		x	x	x	x	x	x	x	x	x

Tabelle di calcolo dell' M.C.A.		
SCHEDA DI COMPARAZIONE		
fabbricati a destinazione di box/deposito		
Allegato n°	6	data 07/06/2018

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)								
denominazione	dettaglio	unità di misura	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	
PREZZO INIZIALE P_{iniz}			€	8.830,00	7.784,00	7.000,00	5.700,00	7.500,00	6.000,00	10.000,00	10.000,00
coefficiente di trattabilità %		N^*									
PREZZO INTERMEDIO $P = \Delta P_d + \Delta P_r$			€	8.830,00	7.784,00	7.000,00	5.700,00	7.500,00	6.000,00	10.000,00	10.000,00
valore OMI medio subject valore OMI medio comparabile $K_{EL} = V_s / V_c$ $\Delta P_{EL} = P^* \times (K_{EL} - 1)$	valore OMI medio subject $V_{OMI\ med\ S}$	€/mq	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00
	valore OMI medio comparabile $V_{OMI\ med\ C}$	€/mq	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00
		n^*	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
coeff. di superficie subject k_s coeff. di superficie comparabile k_c $K = k_s / k_c$ $\Delta P_s = P^* \times (K - 1)$	coeff. di superficie subject k_s	n^*	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	coeff. di superficie comparabile k_c	n^*	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		n^*	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PREZZO CORRETTO $P^*_{CI} = P + \Sigma \Delta P_i$			€	8.830,00	7.784,00	7.000,00	5.700,00	7.500,00	6.000,00	10.000,00	10.000,00
TEST DI AMMISSIBILITÀ:	prezzo unitario corretto p^*_{CI}	€/mq	679,23	598,77	583,33	475,00	625,00	461,54	769,23	769,23	419,76 60 680,24
	dato ammissibile (si / no)	testo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	si	si	$p^*_{min} = V^*_{OMI\ min} - C_{ris}/2$ $C_{ris} = \text{costo di ristrutturazione}$ $p^*_{max} = V^*_{OMI\ max} + C_{ris}/2$
	PREZZO CORRETTO ammissibile	€	8.830,00	7.784,00	7.000,00	5.700,00	7.500,00	6.000,00	10.000,00	10.000,00	
PREZZO UNITARIO CORRETTO ammissibile			€/mq	679,23	598,77	583,33	475,00	625,00	461,54	769,23	769,23

Tabelle di calcolo del M.C.A.		
TEST DI AMMISSIBILITÀ		
fabbricati a destinazione di box/deposito		
Allegato n°	7	data 07/06/2018

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)								IMMOBILE IN STIMA (subject)
ambito	denominazione	dettaglio o nomenclatore		C1 quantità o numero	C2 quantità o numero	C3 quantità o numero	C4 quantità o numero	C5 quantità o numero	C6 quantità o numero	C7 quantità o numero	C8 quantità o numero	quantità o numero
22902	localizzazione di dettaglio	degradata	0									
		normale	1	2	1	1	1	2	1	1	1	2
		di pregio	2									
	qualità della architettura	scadente	0									
		normale	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		di pregio	2									
22902	stato manutentivo	scadente	0									
		normale	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		di pregio	2									
	superfici	ragguagliate	m ²	13	13	12	12	12	13	13	13	12
		punteggio livello di piano		1	1	1	1	1	1	1	1	1
		piano interrato 2°	0,55									
22902	livello di piano	con ascensore	piano interrato 1°	0,55	1	1	1	1	1	1	1	1
			seminterrato	0,75								
			terra	1								
			punteggio livello di piano		1	1	1	1	1	1	1	1
		senza ascensore	piano interrato 2°	0								
			piano interrato 1°	0,4	1	1	1	1	1	1	1	1
	scadente	normale	di pregio	2								
			di pregio	2								
			di pregio	2								
	stato manutentivo	scadente	0									
		normale	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		di pregio	2									

Tabelle di calcolo del M.C.A.			
<u>TABELLA DEI DATI</u>			
fabbricati a destinazione di box/deposito			
ato n°	8	data	07/06/2018

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)							
ambito	denominazione	simbologia	unità di misura	coeff K	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8
					PM prezzo marginale	PM prezzo marginale	PM prezzo marginale	PM prezzo marginale	PM prezzo marginale	PM prezzo marginale	PM prezzo marginale	PM prezzo marginale
edificio	localizzazione di dettaglio	$K \times P_C$	€	0,10	883,00	778,40	700,00	570,00	750,00	600,00	1.000,00	1.000,00
	qualità architettonica	$K \times P_C$	€	0,05	441,50	389,20	350,00	285,00	375,00	300,00	500,00	500,00
	stato manutentivo edificio	$K \times S_{\text{paga subit}}$	€	106,05	1.272,60	1.272,60	1.272,60	1.272,60	1.272,60	1.272,60	1.272,60	1.272,60
uiù	consistenze D.P.R.138/98	$K \times P_{\text{MIN}}$	€/mq	1,00	475,00	475,00	475,00	475,00	475,00	475,00	475,00	475,00
	livello di piano	$K \times P_C$	€	0,10	883,00	778,40	700,00	570,00	750,00	600,00	1.000,00	1.000,00
	accesso	$K \times P_C$	€	0,10	883,00	778,40	700,00	570,00	750,00	600,00	1.000,00	1.000,00
	stato manutentivo uiù	$K \times S_{\text{paga subit}}$	€	176,75	2.121,00	2.121,00	2.121,00	2.121,00	2.121,00	2.121,00	2.121,00	2.121,00

Tabelle di calcolo del M.C.A.		
PREZZI MARGINALI		
fabbricati a destinazione di box/deposito		
gato n°	9	data 07/06/2018

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)								IMMOBILE IN STIMA (S)
			unità di misura	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	
caratteristiche	localizzazione di dettaglio	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - C_i$	n	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$		€	0,00	778,40	700,00	570,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	qualità architettonica	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - C_i$	n	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$		€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	stato manutentivo	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - C_i$	n	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
caratteristiche	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$		€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	consistenze DPR 138/98	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - C_i$	n	-1,00	-1,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-1,00	-1,00	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$		€	-475,00	-475,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	livello di piano	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - C_i$	n	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$		€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
caratteristiche	accesso	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - C_i$	n	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$		€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	stato manutentivo u.u.	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - C_i$	n	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$		€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	$\Sigma \Delta P$	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	-475,00	303,40	700,00	570,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SINTESI valutativa	P_c	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	8.830,00	7.784,00	7.000,00	5.700,00	7.500,00	6.000,00	10.000,00	10.000,00	
	$P_c = P_c + \Sigma \Delta P$	PREZZO CORRETTO FINALE	€	8.355,00	8.087,40	7.700,00	6.270,00	7.500,00	6.000,00	10.000,00	10.000,00	MEDIA
	$P'_c = P_c / S_d$	prezzo unitario corretto finale	€	696,25	673,95	641,67	522,50	625,00	500,00	833,33	833,33	€ 665,75
	$\Delta \%$	scostramento percentuale	%	5%	1%	-4%	-22%	-6%	-25%	25%	25%	riconciliazione
	Valori Unitari Corretti CONCILIABILI		€/mq	696,25	673,95	641,67		625,00				€ 659,22
$\Delta \%$				6%	2%	-3%		-5%				

Tabelle di calcolo del M.C.A.		
TABELLA DI VALUTAZIONE		
fabbricati a destinazione di box/deposito		
Allegato n°	10	data 07/06/2018

N° INCARICO	prot. 51844 del 11/05/2018	LOTTO / APPEZZAMENTO		data	07/06/18
OGGETTO	VALUTAZIONE SUOLO	Codice	Denominazione	totale lotti/appezzamenti	
COMMITTENTE	ISP Istituto dell'Addolorata di Foggia.			(N°)	(identif. (da - a))

SCHEDA LOTTO / APPEZZAMENTO [da replicare per il numero di lotti/appezzamenti rilevati diversi tra loro]

REGIONE	PROV	COMUNE	ZONA OMI
Puglia	Foggia	Foggia	B2
TOPONIMO	PROPRIETA'		DESTINAZIONE
via Santa Maria della Neve.	ISP Istituto dell'Addolorata di Foggia.		AREA DESTINATA A PARCHE
FOGLIO	PARTICELLE	IMMOBILE LOCATO	LOCATARIO
96	2	☐ si ☒ no ☐ nd	

CONFORMITA' STATO DI FATTO - MAPPA	si no	BREVE DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA' RISCONTRATA							
☐	☐								
STATO DI FATTO-CATASTO : ANALISI ANOMALIE									
CATASTO							STATO DI FATTO		
foglio	p.lla	superf.	qualità	cls	R.A.	R.D.	qualità	superf.	NOTE
96	9021	mq 264	area urbana						

FONTE DATI

☒	certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di	Foggia	prot. n.	43730	del	19/04/2018
☐	altro					

STRUMENTI URBANISTICI

tipo	adottato da	con delib n°	del	approvato da	con delib n°	del
PRG				Giunta Regionale	1005	27/07/2001

PARAMETRI

foglio	testo	96							
particella	testo	9021							
superfici catastali	mq	264							
zona di PRG	sigla	A2							
destinazione	testo								
superfici	mq								
IFT	mc/mq								
IFF	mc/mq								
rapporto di copertura	%								
lotto minimo	mq								
distacco minimo	da edificio	d/h							
in rapporto all'altezza	da confine	d/h							
altezza massima	m								
edificabile subito	barrare	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
serve piano attuativo	casella	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
volumetria disponibile	mc								
verde attrezzato	mq/mq								
indice di piantumazione	n/ha								
parcheeggi	mq/mq								
vincoli	fonte vincolo								
	tipo vincolo								

TIPOLOGIE EDIFICABILI	testo							

PdC^(*) rilasciato da prot. n. del

PdC^(*) in sanatoria rilasciato da prot. n. del

(*) permesso di costruire prot. n. del

Servizi pubblici

V L A

scuole	☒	☐	☐
banche	☒	☐	☐
ospedali	☒	☐	☐

Trasporti pubblici

V L A

bus	☒	☐	☐
tram	☒	☐	☐
metro	☒	☐	☐

Servizi commerciali

V L A

alimentari	☒	☐	☐
abbigliamento	☒	☐	☐
farmacie	☒	☐	☐

Infrastrutture viarie principali**Verde pubblico****Livello di urbanizzazione****Livello turistico commerciale****Dotazione parcheggi****Posizione relativa nella zona OMI**

Vicino (300 mt)	☒
Lontano (500 mt)	☐
Assente (oltre)	☐

Vicino (300 mt)	☒
Lontano (500 mt)	☐
Assente (oltre)	☐

Ottimo	☒
Normale	☐
Scarso	☐

Alto	☐
Medio	☒
Basso	☐

Normale	☒
Scarso	☐

Ricerca	☒
Normale	☐
Degradata	☐

Accessi da strada**Eventuali servitù****Giacitura****Natura terreno agricolo****Esposizione**

Statale	☐
Provinciale	☐
Comunale	☒
Vicinale	☐
Poderale	☐

Elettrodotto	☐
Gasdotto	☐
Acquedotto	☐
Passaggio	☐
Forma	
Irregolare o allungata	☐
Regolare o compatta	☒

Fortemente declive	☐
Declive	☐
Pianeggiante	☒
Natura suolo (se edificatorio)	
Ottima	☐
Normale	☐
Scadente	☐

Rocciosa	☐
Sabbiosa	☐
Limo_sabbiosa	☐
Argillosa	☐
Organica	☐
Paludosa	☐

Ottima	☐
Normale	☐
Scadente	☐
Prospicienza	
Di pregio	☐
Normale	☐
Degradata	☐

TIPOLOGIA E STATO MANUTENTIVO IMPIANTI

DOTAZIONI		CARATTERISTICHE RILEVATE						TIPOLOGIA			
		O	N	S	n°	NE	NR				
TERRENO AGRICOLO	Irrigazione										
	Vigneto										
	Protezione										
	Sistemazioni										
	Recinzioni										
	Pozzi										
	Altro										

ANNOTAZIONI

SUOLO UTILIZZATO A PARCHEGGIO.

N° INCARICO	prot. 51844 del 11/05/2018	Edificio/Compendio	data	07/06/18
OGGETTO	Valutazione appartamento uso ufficio.	Codice	Denominazione	totale edifici
COMMITTENTE	ISP Istituto dell'Addolorata di Foggia.	(N°)	(identif. (da - a))	

SCHEDA U.I.U. [codice/denominazione edificio] [da replicare per il numero di u.i.u. rilevate diverse tra loro]

SCALA	PIANO	INT	SOPRALLUOGO	SI	NO	PLANIM SUPPORTO	SI	NO	FOTO	RICEVUTE	SI	NO
	1		esterno	☒	☐	dagli atti interni AdT	☒	☐		interne	☐	☐
			interno	☒	☐	fornita dalla committenza	☐	☐		esterne	☐	☐
LIVELLO DI PIANO			rilevi a campione	☐	☐	incongruenza con i luoghi	☐	☐		FATTE	SI	NO
	attico - superattico		rilevo totale	☐	☐		☐	☐	interne	☒	☐	
			[annotazioni]									

livelli interni		DISTRIB. INTERNA	ORIENTAMENTO prevalente	AFFACCIO	ANNOTAZIONI
ingressi	1	ottima	☐	☐	☐
servizi igienici	1	normale	☒	☐	☒
H media		scadente	☐	☐	☐

CHIUSURE VERTICALI prevalenti				ACCESSORI			
TAMPONATURE	S	N	O	INFISSI	S	N	O
cemento	☐	☐	☐	legno	☐	☐	☐
muratura in blocchi	☐	☒	☐	alluminio	☐	☒	☐
muratura a cassetta	☐	☐	☐	acciaio	☐	☐	☐
prefabbricate	☐	☐	☐	PVC	☐	☐	☐
DIRETTI	S	N	O	INDIRETTI	S	N	O
balconi	☐	☐	☐	ripostigli	☐	☐	☐
terrazzi	☐	☐	☐	soffitte	☐	☐	☐
giardini	☐	☐	☐	sottotetti	☐	☐	☐

DOTAZIONE IMPIANTISTICA			
TIPOLOGIA IMPIANTO	S	N	O
idrico sanitario	☐	☒	☐
antincendio	☐	☐	☐
telefonico	☐	☐	☐
ascensore (se non condominiale)	☐	☐	☐
antintrusione	☐	☐	☐
pulizia facciate	☐	☐	☐
termoisolamento	☐	☐	☐
TIPOLOGIA IMPIANTO	S	N	O
cablaggio	☐	☐	☐
controllo accessi	☐	☐	☐
fonti energetiche alternative	☐	☐	☐
protezione luce solare	☐	☐	☐
elettrico	☐	☒	☐
depurazione	☐	☐	☐
impianti dedicati accessibilità	☐	☐	☐

FINITURE	P	N	E	STATO MANUTENTIVO GENERALE DELL'UNITA'
pavimentazione	☐	☒	☐	mediocre stato di conservazione
rivest. servizi (bagno, cucina)	☐	☐	☒	
rivestimenti	☐	☐	☒	
serramenti e infissi	☐	☐	☒	
	☐	☐	☐	scadente ☐ normale ☒ ottimo ☐
	☐	☐	☐	
[annotazioni]				
Scadente; Normale; Ottimo (rif. Manuale Banca Dati OMI)				

SCHEDA U.I.U. [codice/denominazione edificio] [da replicare per il numero di u.i.u. rilevate diverse tra loro]

RILEVAZIONE CATASTALE

Catasto terreni

Foglio	P.IIa	Qualità	INCONGRUENZE (eventuali)

Catasto fabbricati

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	INCONGRUENZE (eventuali)
96	2648	3	A/10	2	vani 2	€ 707,55	

QUADRO AUTORIZZATIVO

UNITA' VINCOLATA

SI NO

☐ ☒

[descrizione eventuale vincolo]

AUTORIZZAZIONE EVENTUALE VINCOLO

TIPO	N°	ANNO

ULTIMA MODIFICA AUTORIZZATA

TIPO	N°	ANNO

ID. RICHIESTA

TIPOLOGIA

LOCALIZZAZIONE

MQ

ID. RICHIESTA

STATO DI FATTO E DI DIRITTO

Prot.	Anno			Prot.	Anno

U.I.U. LOCATA

SI NO

☐ ☒

LOCATARIO

ANNOTAZIONI

impianti tecnologici da adeguare alle normative vigenti.

NOTE ESPLICATIVE



COMUNE di FOGGIA
FOGLIO 96 PARTICELLE 2648 e 9021.

MAPPA

**ALLEGATO
N°13**

data 07/06/2018



GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®

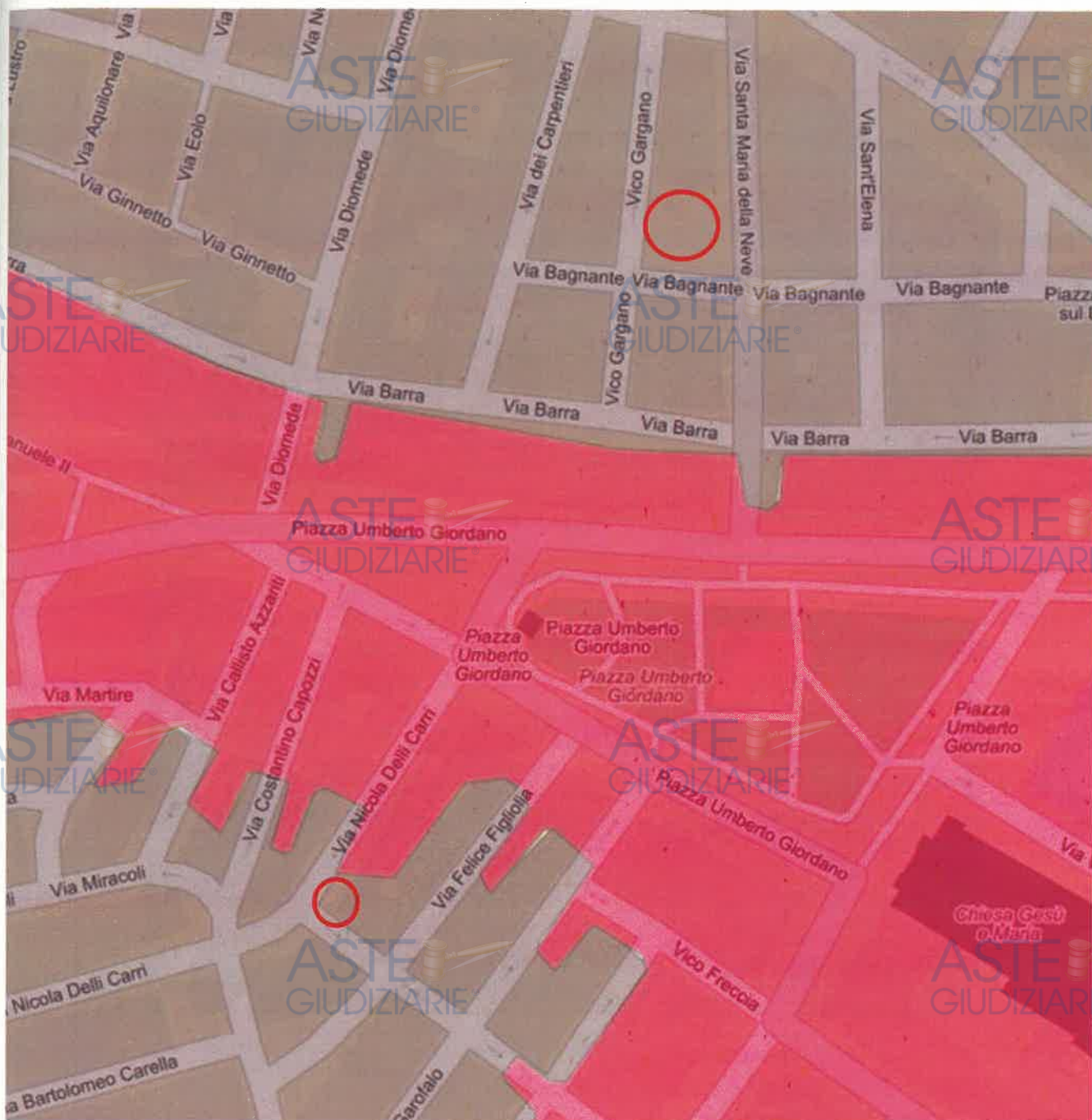


IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

ORTOFOTO

**ALLEGATO
N° 14**

data 07/06/2018

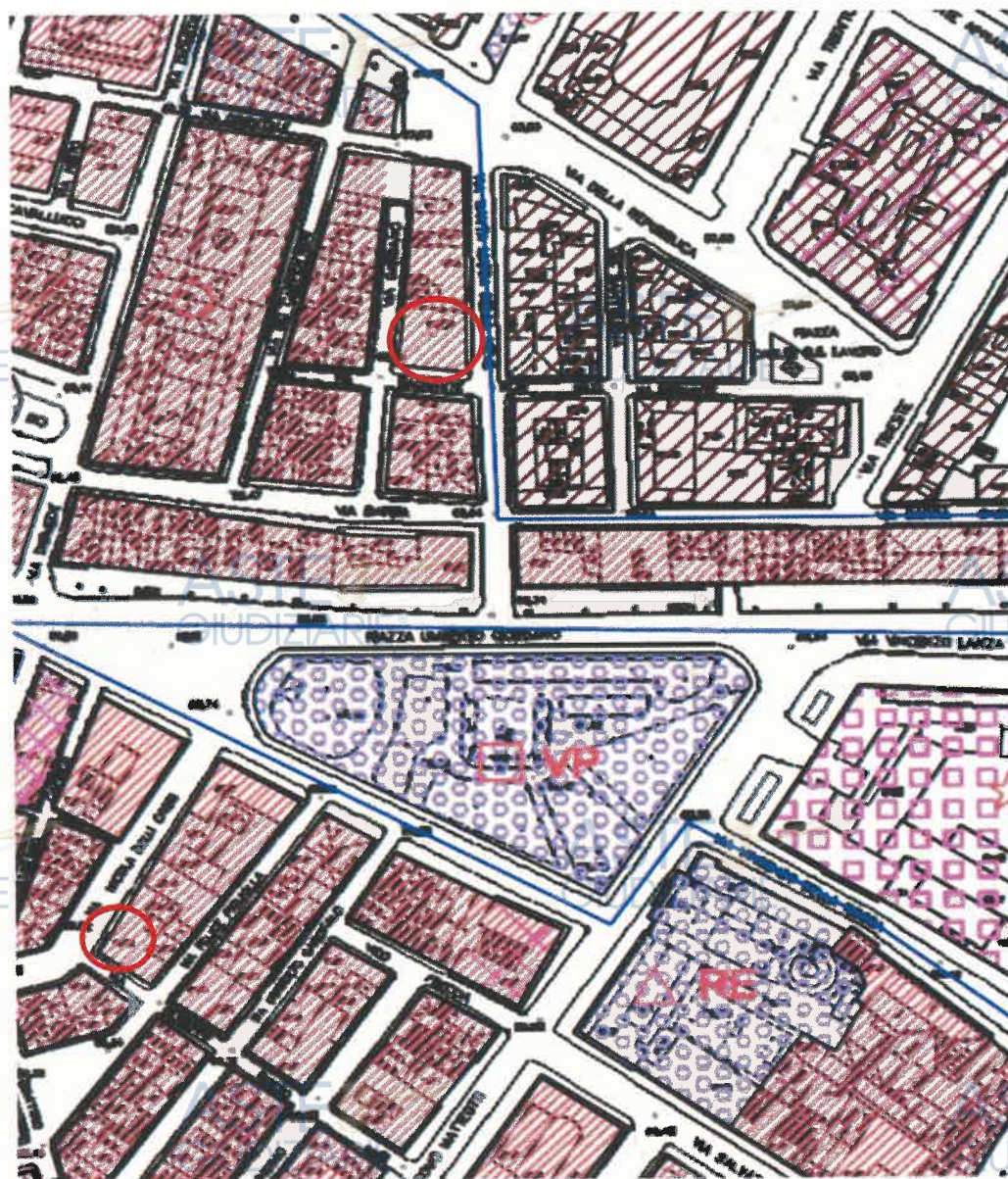



ZONA O.M.I. – B2 -


IMMOBILI OGGETTO DI STIMA


**ASTE
GIUDIZIARIE**

O.M.I.	
ALLEGATO N°15	data 07/06/2018



LEGENDA - P.R.G.

ZONE A

-  ZONA A1
CITTÀ MURATA
-  ZONA A2
SOTTOSCRIZIONE ANTICA

ZONE B

-  ZONA B1
EDILIZIA RESIDENZIALE ORGANIZZATA PER ISOLATI
-  ZONA B2.1
EDILIZIA RESIDENZIALE INDIPENDENTE DA UN'AREA USATA ISOLATO, ESISTENTE
-  ZONA B2.2
EDILIZIA RESIDENZIALE INDIPENDENTE DA UN'AREA USATA ISOLATO, NUOVA
-  ZONA B3
EDILIZIA RESIDENZIALE SU AREE SOTTOSTETTE A PIANO ESECUTIVO



IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

P.R.G.

ALLEGATO
N°16

data 07/06/2018



APPARTAMENTO AD USO UFFICIO



AREA AD USO PARCHEGGIO

FOTO

ALLEGATO
N°17

data 07/06/2018