

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Arch. Carlo Antonio CASTIGLIEGO Via Rivera,73-Manfredonia-FG**  
**Tel.:0884/512654-cell. 328-5522570**  
**Email-cast.archurb@gmail.com**

## **RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DI UU.II. IN -VIA MARCHESE DE ROSA,39 -FOGGIA- E IDENTIFICATI AL CATASTO FABBRICATI AL F. 96, P.LLA 7170, SUB 42, F.96, P.LLA 7171/GRAFFATA, F.96, P.LLA 6509/GRAFFATA, VIA RIGNANO, SNC-LOCALITA' SCALO STAZIONE DI RIGNANO GARGANICO-FOGGIA E IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI AL F.13, P.LLA 55, SUB 1, VIA RIGNANO, SNC-LOCALITA' SCALO STAZIONE DI RIGNANO GARGANICO-FOGGIA E IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI AL F.13, P.LLA 56, SUB 39.

\*\*\*\*\*

**Premesse:** lo sottoscritto **Dott. Arch. Carlo Antonio CASTIGLIEGO** nato a Manfredonia il 04.11.1984, con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla Via Rivera civ.73, C.F.- CSTCLN84S04E8850 e -P.I.-03972240711- regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Foggia al n.1358, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Foggia. Incaricato dalla Dott.ssa Raffaella QUITADAMO quale Curatore Fallimentare con sede in Manfredonia (FG)-Corso Roma, 89 di redigere la perizia tecnica estimativa sopra descritta, eseguiro visita di sopralluogo in data 22/06/2022 e 15/07/2022 per rilevare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti immobiliari, per cui sono in grado di rassegnare la presente relazione che, per comodità espositiva, suddivido nei seguenti capitoli:

Cap. I° )descrizione dei cespiti immobiliari ;

Cap. II° )documentazione catastale e fotografica;

Cap. III°)dati tecnici di carattere urbanistico;

Cap. IV°)criterio di stima e segmento di mercato;

Cap. V°)determinazione del valore di mercato.

### **Cap. I° )DESCRIZIONE DEI CESPITI IMMOBILIARI**

a)l'unità immobiliare oggetto della presente perizia ricade nel Comune di Foggia alla Via Marchese De Rosa,39 con accesso autonomo ed avente destinazione per attività commerciale. Il bene in oggetto catastalmente è identificato:

-Foglio 96, p.lla 7170, sub 42, zc 1, Categoria C/1, cl 11, consistenza 162 mq, dati di superficie 193 mq, rendita euro 6.852,25; Confina:cortile condominiale, unità immobiliare adiacente, distacco su Via Marchese De Rosa s.s.a..

-Foglio 96, p.lla 6509, graffata p.lla 7170, Categoria C/1, consistenza 0 mq, dati di superficie 0 mq, rendita euro 0.

-Foglio 96, p.lla 7171, graffata p.lla 7170, Categoria C/1, consistenza 0 mq, dati di superficie 0 mq, rendita euro 0.

b)l'unità immobiliare oggetto della presente perizia ricade nel Comune di Foggia - località Stazione Scalo di Rignano-lotto L.-L'appartamento di 4 vani ed accessori con ingresso dalla prima porta a sinistra per chi salendo le scale arriva al pianerottolo è composto da cucina, 3 camere, bagno e locale soffitta al piano sottotetto. Il bene in oggetto catastalmente è identificato:

-Foglio 13, p.lla 55, sub 1, zc 2, Categoria A/3, cl 2, consistenza 5 vani, totale aree 97 mq, totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita euro 284,05; Confina:vano scale, appartamento adiacente, distacco su spazio pubblico s.s.a..

c)l'unità immobiliare oggetto della presente perizia ricade nel Comune di Foggia - località Stazione Scalo di Rignano-interno n. 40.-Il locale box-auto con ingresso autonomo è composto da unico vano. Il bene in oggetto catastalmente è identificato:

-Foglio 13, p.lla 56, sub 39, zc 2, Categoria C/6, cl 3, consistenza 10 mq, totale aree 13 mq, rendita euro 31,50; Confina:box adiacente n.39, box adiacente n.41, distacco su corridoio comune s.s.a..

L'immobile descritto al **punto a)** è destinato ad attività commerciale posto su unico livello composto di 3 ampi locali con due bagni e cortile esclusivo. Tale cespite, risulta parte integrante di un fabbricato condominiale a più livelli e destinato per civile abitazione, uffici e negozi.

La struttura portante del fabbricato principale è mista con muratura ordinaria oltre a travi e pilastri in cemento armato. I pavimenti sono a lastre quadrangolari in cotto, mentre i rivestimenti sono in gres ceramico. Gli infissi esterni ed interni sono in metallo e legno tamburato. Sono presenti gli impianti : elettrico, idrico, fognante, raffrescamento.

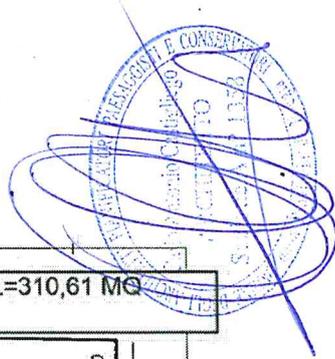
L'immobile descritto al **punto b)** è destinato per civile abitazione posto su unico livello composto di 4 vani e bagno, oltre locale soffitta al piano sottotetto . L'appartamento, è parte integrante di un fabbricato condominiale a più livelli e destinato per civile abitazione.

La struttura portante del fabbricato è in muratura ordinaria oltre a cordoli perimetrali in cemento armato. I pavimenti in semicottura sono a lastre rettangolari, mentre i rivestimenti sono in gres ceramico. Gli infissi esterni ed interni sono in legno tamburato. Sono presenti gli impianti : elettrico, idrico, fognante, raffrescamento.

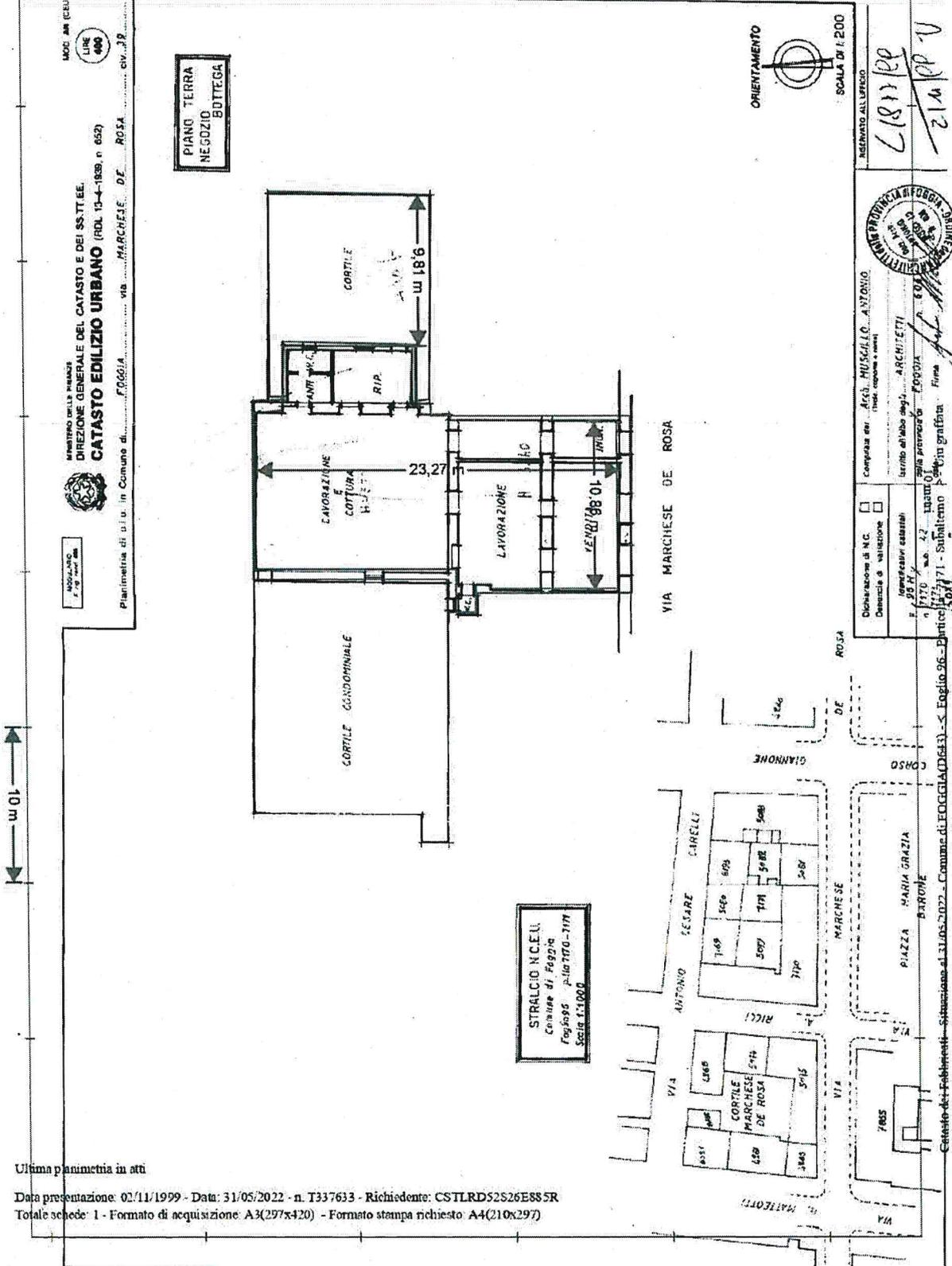
L'immobile descritto al **punto c)** è destinato box-auto posto su unico livello composto da unico vano ed è parte integrante di un manufatto destinato esclusivamente per box e depositi.

La struttura portante del fabbricato è in muratura ordinaria oltre a cordoli perimetrali . Gli infissi esterni sono in metallo.

## Cap. II\*)DOCUMENTAZIONE CATASTALE - FOTOGRAFICA - RILIEVO



NEGOZIO: Superficie Interna Lorda/SIL=277,80 MQ - Superficie Esterna Lorda/SEL=310,61 MQ  
CORTILE: 107,39 MQ



MINISTERO DELLA SANITA'  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (ROL 13-4-1989, n. 652)  
Pianimetria di p.u. in Comune di FOGGIA, via MARCHESE DE ROSA, civ. 39

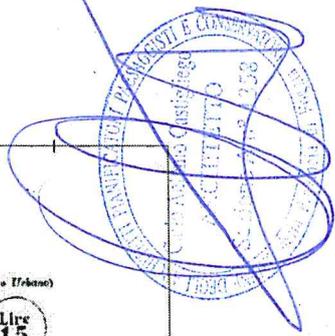


PIANO TERRA  
NEGOZIO  
BOTTEGA

STRALCIO N.C.E.U.  
Comune di Foggia  
Foglio 96 - p. 16770-7171  
Scala 1:1000

DECLARAZIONE DI N.C.  
Decreto di valutazione  
Comprova per: Arch. MUSCHIO ANTONIO  
Iscritto all'Albo degli Architetti  
Foggia n. 27  
Firma: Muschio Antonio  
Data: 31/05/2022





MOD. 100  
P. 1 - 2011 - P. 101



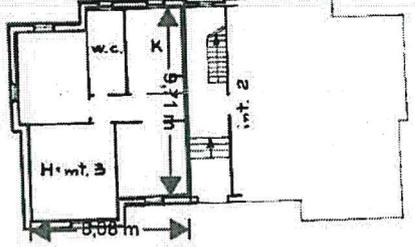
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Lire 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Foggia in Str. Prov. p. Rignano S. Angelo  
Data: Foggia  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia

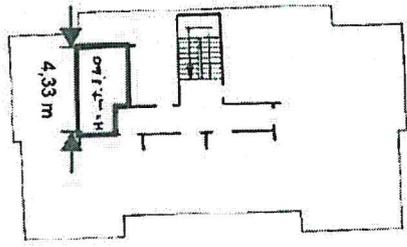
**Fabbricato "L"**  
Int. n° 1  
APPARTAMENTO: Superficie Interna Lorda/SIL=82,03 MQ  
Superficie Esterna Lorda/SEL=94,43 MQ  
SOFFITTA Hm>1,50: Superficie Interna Lorda/SIL=10,00 MQ  
Superficie Esterna Lorda/SEL=11,73 MQ

Piano terra



10 m

Piano sottotetto



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

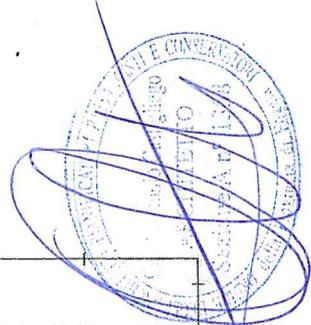
DATA  
PROT. N°

Compilata dal Geometra Luigi Scabali  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di GENOVA  
Data: 15-5-1973  
Firma: Scabali Luigi



num. 01  
< Foglio 13 - Particella 55 - Subalterno 1 >  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2022 - Comune di FOGGIA (DE43) -

Ultima planimetria in atti



MODULARIO  
P. - Ed. 5. T. - 219



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Libro  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI - LEGGE 12 APRILE 1968, N. 515)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di P O G G I A

Via

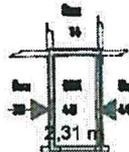
Strada Provinciale per  
RIGNANO GARGANICO

Ditta

P O G G I A

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

BOX-AUTO: Superficie Interna Lorda/SIL=10,18 MQ  
Superficie Esterna Lorda/SEL=13,40 MQ

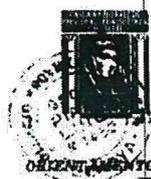


SPAZZIERA PIAZZA TENA  
S. N. 1,20

10m  
10m 01



F. 15/2 56/38



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal Geometra Luigi PIAZZI  
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di GENOVA

DATA 22 Luglio 1974

Firma: *Luigi Piazza*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2022 - Comune di Poggia (29033) - Foglio 15 - Particella 36 - Subalterno 37

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2022 - Comune di Poggia (29033) - Foglio 15 - Particella 36 - Subalterno 37  
VIA RIGNANO Interno 40 Piano I

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/11/1974 - Data: 31/05/2022 - n. T326374 - Richiedente: CSTLRD52S26E885R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

#### **Cap. II(°)DATI TECNICI DI CARATTERE URBANISTICO**

L'immobile di cui al **punto a)** di Via Marchese De Rosa,39 di Foggia, e i cespiti di cui ai **punti b) e c)** ricadono in zone ove sono ammessi possibili interventi edili soggetti all' osservanza delle disposizioni legislative in materia, con prescrizioni di cui alla normativa urbanistica in vigore al momento del rilascio e subordinati alla presenza di eventuali vincoli cui l'area ricade. Si precisa, che la presente perizia è stata redatta sulla base della sola documentazione resa disponibile. Inoltre, Le considerazioni espresse in perizia sono basate sulla sola documentazione fornita dalla parte, consistente nei grafici catastali in formato PDF non corredati dalla dichiarazione di regolarità urbanistica, pertanto sono fatte nell'ipotesi che la documentazione fornita sia conforme a quanto presentato in Comune.

#### **Cap. IV(°)CRITERIO DI STIMA E SEGMENTO DI MERCATO**

Il criterio di stima rappresenta il percorso tecnico-estimativo finalizzato a riscontrare il valore di mercato dei beni immobiliari. Tale valore di mercato, secondo gli standard estimativi nazionali ed internazionali, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati , indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il segmento di mercato è formato da immobili utilizzati per attività commerciali ricadenti nel comune di Foggia, oltre che per immobili aventi caratteristiche omogenee ai cespiti immobiliari da stimare. La fase degli scambi risulta in flessione e in linea con l'andamento registrato dal mercato immobiliare della provincia di Foggia. Viste le caratteristiche degli immobili indicati e descritti sopra si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente soddisfacente, con tempi di assorbimento medi, ipotizzabili tra 3-6 mesi per il cespite indicato al **punto a)**, e un grado di commerciabilità scadente , con tempi di assorbimento tra 18-24 mesi, rispettando sostanzialmente il quadro generale dell' attuale andamento del mercato immobiliare della provincia di Foggia. E' possibile applicare la metodologia di stima del valore di mercato che usa il procedimento reale di stima:il market comparison approach (MCA), basato sul confronto diretto con immobili comparabili .

**Metodo del Confronto di Mercato**  
(Market Comparison Approach - MCA)

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pratica : **NEGOZIO - VIA MARCHESE DE ROSA- FOGGIA**

redatta da : **Arch. Carlo Antonio CASTIGLIEGO**

in data : **27 luglio 2022**

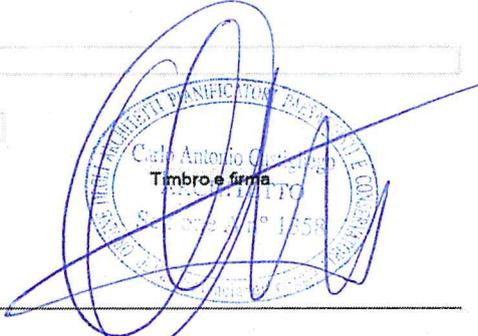
RICHIEDENTE : **Dot.ssa Raffaella QUITADAMO- Curatore Fallimentare**

Bene stimato : **IMMOBILE AL PIANO TERRA ALLA VIA MARCHESE DE ROSA,39 CON ACCESSO AUTONOMO ED AVENTE DESTINAZIONE PER ATTIVITÀ COMMERCIALE COMPOSTO DA TRE VANI, 2 BAGNI E CORTILE ESCLUSIVO.**

Il Tecnico : **Arch. Carlo Antonio CASTIGLIEGO**

Data : **27 luglio 2022**

Timbro e firma



**Tabella dei dati**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via Taranto,76-FG	Via S.Francesco-FG	Via S.Ciro-FG	Via MarcDeRosaFG	Via
Distanza dal soggetto di stima	2000	2000	500	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	negozio	negozio	negozio	negozio	---
Prezzo rilevato	130,000.00	300,000.00	60,000.00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	9,00%	9,00%	9,00%	-----	%
Prezzo adottato	118,300.00	273,000.00	54,600.00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	128.00	336.00	65.00	311.00	mq
Superficie balconi	0.00	0.00	0.00	0.00	mq
Superficie terrazze					mq
Superficie logge					mq
Superficie cantina				0.00	mq
Superficie soffitta					mq
Superficie loc. accessori					mq
Superficie giardino				107.00	mq
Superficie autorimessa					mq
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	1	2	1	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=incidente 2=trascuro 3=incerto 4=buono 5=ottimo</small>	3	3	3	5	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-2	-2	-2	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-2	-2	-2	0	n.

**Tabella dei saggi e dei rapporti**

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-1.00%	
<b>Coefficienti di ragguaglio superficiali</b>		
balconi	0.00	
terrazze		
logge		
cantina	0.00	
soffitta		
loc. accessori		
giardino	0.10	
autorimessa		
Giardino (€/mq.)	100.00	
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1.00%	
<b>Servizi igienici</b>	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	6,000.00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	20
	vita utile di un servizio igienico (anni)	20
<b>Ascensore</b>	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	40,000.00
	quota millesimale (‰)	1,000.00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	40
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
<b>Stato di manutenzione</b>	costo per passaggio di stato (€.)	27,000.00
Zona - saggio di incremento (%)	3.00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	3.00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	128.00	Prezzo marginale	€ 924.22	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	336.00	Prezzo marginale	€ 812.50	<b>Prezzo marginale assunto :</b>
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	65.00	Prezzo marginale	€ 992.73	<b>€ 812.50</b>
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	321.70			

**Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	98.58	227.50	45.50
Superficie principale/ragguagliata (*)	812.50	812.50	812.50
Superficie balconi	0.00	0.00	0.00
Superficie terrazze	0.00	0.00	0.00
Superficie logge	0.00	0.00	0.00
Superficie cantina	0.00	0.00	0.00
Superficie soffitta	0.00	0.00	0.00
Superficie loc. accessori	0.00	0.00	0.00
Giardino	100.00	100.00	100.00
Autorimessa	0.00	0.00	0.00
Posto auto	0.00	0.00	0.00
Servizi igienici	0.00	0.00	0.00
Livello di piano	1,183.00	2,730.00	546.00
Ascensore	0.00	0.00	0.00
Manutenzione	27,000.00	27,000.00	27,000.00
Zona	3,549.00	8,190.00	1,638.00
Qualità	3,549.00	8,190.00	1,638.00

**Tabella di valutazione**

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	118,300.00	273,000.00	54,600.00
Data	-98.58	-227.50	-45.50
Superficie principale/ragguagliata (*)	148,687.50	-20,312.50	208,000.00
Superficie balconi	0.00	0.00	0.00
Superficie terrazze	0.00	0.00	0.00
Superficie logge	0.00	0.00	0.00
Superficie cantina	0.00	0.00	0.00
Superficie soffitta	0.00	0.00	0.00
Superficie loc. accessori	0.00	0.00	0.00
Giardino	10,700.00	10,700.00	10,700.00
Autorimessa	0.00	0.00	0.00
Posto auto	0.00	0.00	0.00
Servizi igienici	0.00	0.00	0.00
Livello di piano	0.00	0.00	0.00
Ascensore	0.00	0.00	0.00
Manutenzione	54,000.00	54,000.00	54,000.00
Zona	7,098.00	16,380.00	3,276.00
Qualità	7,098.00	16,380.00	3,276.00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>345,784.92</b>	<b>349,920.00</b>	<b>333,806.50</b>

<b>Prezzo corretto medio (€.)</b>	<b>343,170.00</b>
-----------------------------------	-------------------

Stima da monoparametrica (€.)	276,199.00
-------------------------------	------------

<b>Valore stimato (€.)</b>	<b>343,000.00</b>
----------------------------	-------------------

**Sintesi conclusiva**

I comparabili utilizzati e l'immobile oggetto di stima si inseriscono nello stesso segmento di mercato.



**Tabella dei dati**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Mezzanone-FG	Borg-Incoronata-Fg	Mezzanone-FG	StazRignanoFogg	Via
Distanza dal soggetto di stima	25000	20000	25000	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	-----
Prezzo rilevato	88,000.00	82,000.00	55,000.00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Dati (mesi di rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	12.00%	13.00%	17.00%	-----	%
Prezzo adottato	77,440.00	71,340.00	45,660.00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	110.00	110.00	60.00	94.00	mq.
Superficie balconi	8.00	0.00	0.00	-----	mq.
Superficie terrazze	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie logge	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie cantina	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie soffitta	-----	-----	-----	12.00	mq.
Superficie loc. accessori	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie giardino	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie autorimessa	18.00	0.00	0.00	0.00	mq.
Posto auto	-----	-----	-----	-----	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	0	0	0	n.
Servizi igienici	2	2	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>1=ascensore 2=traliccio 3=normale 4=aliquota 5=ultimo</small>	4	4	4	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	2	4	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	2	5	0	n.

**Tabella dei saggi e dei rapporti**

 Data - saggio annuo di rivalutazione (%) **-1.00%**

Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	0.25
terrazze	-----
logge	-----
cantina	-----
soffitta	0.30
loc. accessori	-----
giardino	-----
autorimessa	0.75
Giardino (€/mq.)	-----

Posto auto (€/cad.) -----

 Livello di piano - saggio di incremento (%) **1.00%**

Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	5,000.00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	20
	vita utile di un servizio igienico (anni)	20
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	40,000.00
	quota millesimale (‰)	1,000.00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	40
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	27,000.00

 Zona - saggio di incremento (%) **3.00%**

 Qualità - saggio di incremento (%) **3.00%**

Comparabile 1 :	Sup. comm.le = 125.60	Prezzo marginale	€ 617.05	<b>Prezzo marginale assunto : € 617.05</b>
Comparabile 2 :	Sup. comm.le = 110.00	Prezzo marginale	€ 648.55	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le = 60.00	Prezzo marginale	€ 700.83	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le = 97.60			

**Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	64.53	69.45	38.04
Superficie principale/ragguagliata (*)	617.05	617.05	617.05
Superficie balconi	164.26	164.26	164.26
Superficie terrazze	0.00	0.00	0.00
Superficie logge	0.00	0.00	0.00
Superficie cantina	0.00	0.00	0.00
Superficie soffitta	185.12	185.12	185.12
Superficie loc. accessori	0.00	0.00	0.00
Giardino	0.00	0.00	0.00
Autorimessa	462.79	462.79	462.79
Posto auto	0.00	0.00	0.00
Servizi igienici	0.00	0.00	0.00
Livello di piano	766.73	713.40	456.50
Ascensore	0.00	0.00	0.00
Manutenzione	27.000.00	27.000.00	27.000.00
Zona	2.323.20	2.140.20	1.369.50
Qualità	2.323.20	2.140.20	1.369.50

**Tabella di valutazione**

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	77.440.00	71.340.00	45.650.00
Data	-64.53	-59.45	-38.04
Superficie principale/ragguagliata (*)	-9.872.83	-9.872.83	20.079.76
Superficie balconi	-1.234.10	0.00	0.00
Superficie terrazze	0.00	0.00	0.00
Superficie logge	0.00	0.00	0.00
Superficie cantina	0.00	0.00	0.00
Superficie soffitta	2.221.39	2.221.39	2.221.39
Superficie loc. accessori	0.00	0.00	0.00
Giardino	0.00	0.00	0.00
Autorimessa	-8.330.20	0.00	0.00
Posto auto	0.00	0.00	0.00
Servizi igienici	0.00	0.00	0.00
Livello di piano	-1.533.47	0.00	0.00
Ascensore	0.00	0.00	0.00
Manutenzione	-27.000.00	-27.000.00	-27.000.00
Zona	0.00	-4.280.40	-5.478.00
Qualità	-2.323.20	-4.280.40	-6.847.50
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>29.303.06</b>	<b>28.068.31</b>	<b>29.487.81</b>

<b>Prezzo corretto medio (€.)</b>	<b>28.953.00</b>
-----------------------------------	------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	5,06%
---	-------

Stima da nonparametrica (€.)	64.164.00
------------------------------	-----------

<b>Valore stimato (€.)</b>	<b>29.000.00</b>
----------------------------	------------------

**Sintesi conclusiva**

I comparabili utilizzati e l'immobile oggetto di stima si inseriscono nello stesso segmento di mercato.

## Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA)

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pratica : **BOX-AUTO LOCALITA' STAZIONE RIGNANO-FOGGIA**

redatta da **Arch. Carlo Antonio CASTIGLIEGO**

in data **27 luglio 2022**

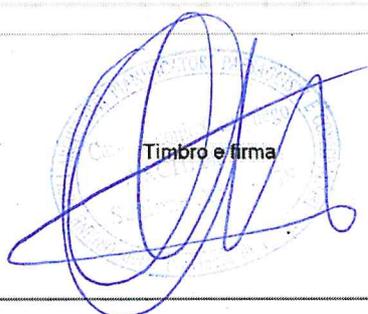
RICHIEDENTE **Dott.ssa Raffaella QUITADAMO - Curatore Fallimentare**

Bene stimato **LOCALE BOX-AUTO CON INGRESSO AUTONOMO E COMPOSTO DA UNICO VANO.**

Il Tecnico **Arch. Carlo Antonio CASTIGLIEGO**

Data **27 luglio 2022**

Timbro e firma



**Tabella dei dati**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via A. Labriola-FG	Via Manfredonia-F	Via A. Ricci-FG	StazRignanoFogg	Via
Distanza dal soggetto di stima	Box-25000	Box-20000	Box-25000		m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	magazzino	magazzino	magazzino	magazzino	---
Prezzo rilevato	29.000,00	18.000,00	35.000,00		Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta		---
Data (mesi del rilevamento)	1	1	1		mesi
Sconto sul prezzo rilevato	14,00%	7,00%	11,00%		%
Prezzo adottato	<b>24.940,00</b>	<b>16.740,00</b>	<b>31.150,00</b>		Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	<b>38,00</b>	<b>26,00</b>	<b>44,00</b>	<b>10,00</b>	mq.
Superficie balconi	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta				<b>0,00</b>	mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	n.
Servizi igienici	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	n.
Ascensore (no=0/ si=1)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	n.
Manutenzione (1- 2- 3- 4- 5) <small>1=accidentale 2=accorati 3=normale 4=buono 5=ottimo</small>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	n.

**Tabella dei saggi e dei rapporti**

 Data - saggio annuo di rivalutazione (%) **-1,00%**

Coefficienti di ragguaglio superficiali	
balconi	<b>0,00</b>
terrazze	
logge	
cantina	
soffitta	<b>0,00</b>
loc. accessori	
giardino	
autorimessa	<b>0,60</b>

Giardino (€/mq.)

Posto auto (€/cad.)

 Livello di piano - saggio di incremento (%) **1,00%**

Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	<b>6.000,00</b>
	vetustà dei servizi igienici (anni)	<b>20</b>
	vita utile di un servizio igienico (anni)	<b>20</b>
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	<b>40.000,00</b>
	quota millesimale (‰)	<b>1.000,00</b>
	impianto ristrutturato da anni (anni)	<b>40</b>
	vita utile impianto ascensore (anni)	<b>40</b>

 Stato di manutenzione costo per passaggio di stato (€.) **27.000,00**

 Zona - saggio di incremento (%) **3,00%**

 Qualità - saggio di incremento (%) **3,00%**

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	38,00	Prezzo marginale	€ 656,32	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	26,00	Prezzo marginale	€ 643,85	<b>Prezzo marginale assunto : € 643,85</b>
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	44,00	Prezzo marginale	€ 707,95	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	10,00			

