

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia di stima per la determinazione del più probabile canone di locazione di un immobile ad uso commerciale posto al piano terra di Via Isonzo n.53



G.D. dott. F. Murgo – Curatore dott. G. Donnanno

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I – DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE.....	4
1.1 UBICAZIONE DEL BENE E CARATTERISTICHE DELL’INTORNO	4
1.2 DATI CATASTALI	5
1.3 SITUAZIONE GIURIDICA.....	6
1.4 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	6
1.5 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE DELL’IMMOBILE	6
1.6 CONSISTENZA DELL’UNITA’ IMMOBILIARE	7
TABELLE RIEPILOGATIVE.....	8
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE	9
2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA E GRADI DI VINCOLO.....	9
2.2 CERTIFICAZIONI DI AGIBILITA’ E CONFORMITA’	10
2.3 SERVITU’ E DIRITTI REALI.....	10
2.3 UTILIZZO ATTUALE.....	10
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	11
3.1 SCOPO DELLA STINMA.....	11
3.2 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	11
3.3 DATI DEL MERCATO LOCALE.....	11
3.4 DATI OMI.....	12
3.5 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	13
3.6 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	14
3.7 INDAGINI DI MERCATO PER LA COSTITUZIONE DEL CAMPIONE COMPARATIVO	16
3.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO.....	17
3.9 CONCLUSIONI.....	18
ALLEGATI	20
DOCUMENTAZIONE CATASTALE ESTRATTO DI MAPPA E VISURE	ALLEGATO A
RILIEVO PLANIMETRICO	ALLEGATO B
ELABORATO FOTOGRAFICO	ALLEGATO C
QUOTAZIONI AGENZIA DELLE ENTRATE E BORSINO IMMOBILIARE.....	ALLEGATO D
QUOTAZIONI AGENZIA IMMOBILIARI LOCALI	ALLEGATO E

TRIBUNALE DI FOGGIA

Perizia di stima per la determinazione del più probabile canone di locazione annuo, di un immobile ad uso commerciale posto al piano terra di Via Isonzo n.53 oggetto della procedura fallimentare **Fall.to N°3/2020 - Tribunale di Foggia “Cooperativa ARES soc.coop.a.r.l.”**

G. D. Francesco MURGO

.....oo0oo.....

PREMESSE

Il sottoscritto arch. Biagio Ciro PERTOSA, con studio in Foggia alla Ruggero Grieco n. 26, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. di Foggia al n. 889, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, su proposta del Curatore del Fallimento Dott. Giovanni DONNANNO, veniva nominato dal G.D. Dott. Francesco MURGO quale Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la determinazione del valore congruo del canone di locazione del bene di cui alla procedura in epigrafe.

Tale stima è finalizzata alla richiesta di risarcimento del danno subito dalla Curatela, per la mancata riscossione nell'ambito dell'azione di responsabilità instauranda verso l'amministratore Sig. Luigi PEPE.

Tutto ciò premesso, al fine del corretto espletamento dell'incarico ricevuto, sono state condotte tutte le ricerche utili ed inerenti all'oggetto di stima.

In data 7 ottobre 2020 è stato eseguito in sede di sopralluogo il rilievo metrico e fotografico dell'immobile, necessario per l'esatta cognizione dello stato dei luoghi.

Si è proceduto, dunque alla valutazione del bene, effettuando dapprima un'attenta analisi del mercato immobiliare locale, definendo poi i criteri estimativi più idonei a formulare il giudizio di stima.

Lo stesso completate le indagini di rito, ha depositato la propria relazione di stima in data 7 gennaio 2021

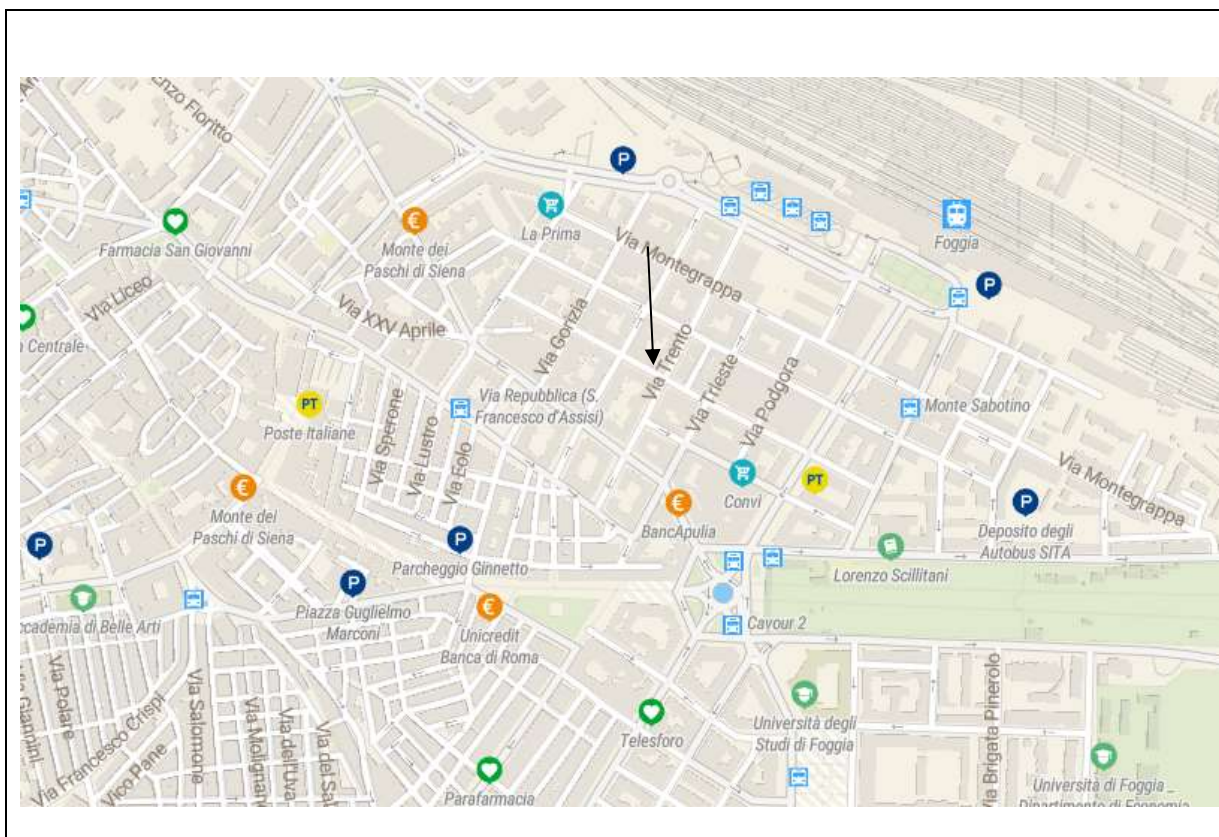
PARTE I – DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

1.1 Ubicazione del bene e caratteristiche dell'intorno

Il compendio oggetto di valutazione ricade al piano terra di un fabbricato civile ubicato in Via Isonzo, in zona posta tra il centro della città di Foggia e la stazione ferroviaria.

L'edilizia di cui è contraddistinta la zona è costituita dalla prevalenza di edifici dell'inizio del '900, alternati ad esempi di architettura contemporanea a destinazione d'uso mista (residenziale, terziario e commerciale). Data la posizione centrale tutti i servizi pubblici (scuola, università, uffici, snodo intermodale) e le strutture ricreative e commerciali (negozi, alberghi, ristoranti ecc.), sono raggiungibili in pochi minuti a piedi. Dal punto di vista dell'ubicazione, l'immobile è posto in una buona posizione per la vicinanza a siffatti centri di attrazione ma è da considerare mediamente ricercato per il contesto in cui si inserisce, di recente penalizzato dalla cospicua concentrazione di extracomunitari.

Di seguito si riporta la localizzazione toponomastica dell'immobile.



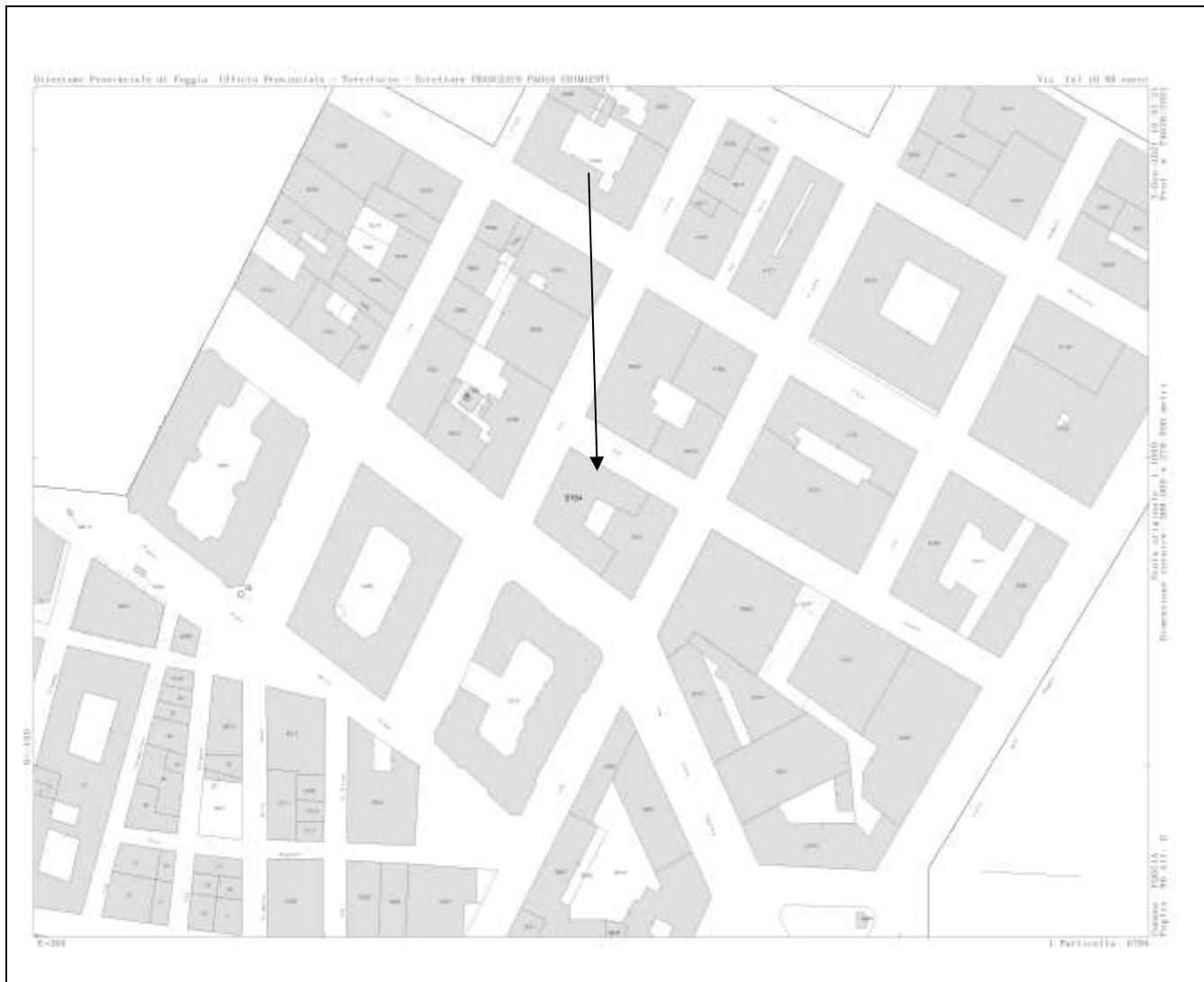
1.2 Dati catastali

L'unità immobiliare risulta distinta in catasto fabbricati del Comune di Foggia come da prospetto sottostante: *All A "Documentazione catastale – Visura e Mappa"*

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale
96	6784	56	C/1	10	51 mq	Euro 1.854,29

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto della mappa catastale con evidenziata la particella e la relativa porzione di interesse.

Estratto di mappa catastale – Comune di Foggia foglio 96



1.3 Situazione Giuridica

Dalle risultanze catastali l'immobile oggetto della stima, risulta intestato a "COOP. ARES AGENZIA ESPRESSI IN LOCO SOC.COOP. A.R.L" per averlo acquisito con Atto Pubblico rogato dal Notaio FRATTAROLO di Manfredonia in data 08/05/1986 – Rep. n33626

1.4 Descrizione del compendio oggetto di valutazione

L'immobile oggetto della valutazione fa parte di un più ampio edificio composto di sei piani, oltre il piano terraneo e l'ammezzato ed occupa la parte del piano terra prospiciente Via Isonzo su cui si affaccia con un'ampia vetrina.

Il locale si compone di due ampi vani comunicanti, con accesso principale da quello posto su Via Isonzo al civ. 53, da questi si accede al retrostante vano con affaccio su cortile privato. Oltre ai vani principali, il locale è dotato di accessori diretti costituiti da un bagno di servizio e da una zona soppalcata raggiungibile per mezzo di una scala interna in ferro.

Tutti i locali, risultano dotati di ampie aperture in grado di garantire l'aerazione diretta.

Il bagno non potendo usufruire di aperture è stato munito di elettro-aspiratore capace di assicurare il regolare riciclo d'aria. *All B "Rilievo planimetrico"*

1.5 Caratteristiche costruttive e stato conservativo dell'immobile

L'edificio presenta struttura portante verticale, mista in cemento armato e muratura con compagnatura esterna di spessore variabile e finitura ad intonaco di tipo civile; intonaci interni sempre di tipo civile; struttura portante orizzontale, costituita da solai in latero cemento e copertura a terrazzo in parte praticabile. Le facciate dell'edificio non presentano importanti elementi di decorazione pertanto ricadono tra quelle ordinarie e tipiche del contesto edilizio.

I pavimenti interni al locale sono in gres porcellanato, così come quelli del rivestimento delle pareti sino ad un'altezza di circa mt. 1,80; quelli del soppalco sono costituiti da pannelli in laminato effetto legno, mentre quelli del bagno sono in ceramica.

L'unica porta interna, quella del bagno è in legno tamburato, i serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice. L'immobile è dotato d'impianto elettrico ed idrico-sanitario per i quali non è stata fornita nessuna documentazione di regolarità, ma date le condizioni visivamente riscontrate possono ritenersi per grandi linee conformi e pertanto da sottoporre a semplice verifica di legge.

L'immobile si presenta, nel complesso, in "buono" stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione ed in considerazione degli interventi di manutenzione che si sono susseguiti nel corso degli anni, così come documentato dalle immagini fotografiche allegate riferite alla data del sopralluogo. *All. C "Rilievo Fotografico"*

1.6 Consistenza dell'unità immobiliare

Le superfici dell'unità immobiliare sono state determinate, come da prassi estimale nel caso di determinazione del canone di locazione, al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, computando solo una volta l'ingombro del vano scala.

La consistenza è stata desunta mediante misurazioni direttamente eseguite in loco ed all'uopo riportate nell'allegato rilievo planimetrico. *All. B "Rilievo Planimetrico"*

Al fine della determinazione della "superficie commerciale", le consistenze calcolate sono state ragguagliate attraverso specifici coefficienti, in relazione alle diverse caratteristiche dei locali che costituiscono l'unità immobiliare.

La consistenza commerciale è stata quindi computata:

- al 100% per le superfici principali dell'unità immobiliare, considerando come tali anche quelle degli ambienti posti sul retro del vano principale poiché presentano le stesse caratteristiche (altezza, dimensione, finiture, dotazione impiantistica);

- al 50% per la superficie della porzione di locale posta al di sotto e al di sopra del soppalco, in ragione del fatto che anche se trattasi di spazi direttamente comunicanti, risultano penalizzati da altezze ridotte che ne limitano l'uso;

Nel complesso il locale di altezza media di mt. 3,55 occupa una superficie reale netta complessiva di circa mq. 47,45 ed un uguale superficie commerciale ragguagliata, come in dettaglio riportato nelle seguenti tabelle.

Quadro sintetico delle superfici dei locali e delle relative aperture												
Piano Terra			Dati metrici dei locali			Dati metrici delle superfici finestrate						
Rif	Destinazione Locali		altezza mt.	sup. netta mq.	vol. netto mc.	orien. finest	n	largh. mt.		altez. mt.		sup. finest effett. mq.
1	Ambiente 1		3,55	16,75	59,46	N/E	1	2,20	x	3,05	=	6,71
2	Ambiente 2 (h=3,55)		3,55	16,75	59,46	S/W	1	1,20	x	2,50	=	3,00
3	Ambiente 2 (h= 1,95)		1,95	11,10	21,65	-	-	x	-	=	-	-
4	Bagno		3,25	2,85	9,26	-	-	x	-	=	-	aer. forz
Totale Sup netta locale mq.				47,45								

Piano soppalco			Dati metrici dei locali			Dati metrici delle superfici finestrate						
Rif	Destin. Locali		altezza mt.	sup. netta mq.	vol. netto mc.	orien. finest	n	largh. mt.		altez. mt.		sup. finest effett. mq.
5	Soppalco (h=1,50)		1,50	10,55	15,83	-	-	-	x	-	=	-
Tot. Sup. netta soppalco mq.				10,55								

Quadro sintetico delle superfici dei locali reali e ragguagliate						
Descrizione			Dati metrici reali		Dati metrici ragguagliata	
Rif.	Piano	Destinazione Locali	altezza mt.	sup.netta reale mq.	coefficiente ragguaglio	sup.netta ragguagliata
1	T	Ambiente 1	3,55	16,75	1,00	16,75
2	T	Ambiente 2 (h=3,55)	3,55	16,75	1,00	16,75
3	T	Ambiente 2 (h= 1,95)	1,95	11,10	0,50	5,55
4	T	Bagno	3,25	2,85	1,00	2,85
5	sopp.	Soppalco (h=1,50)	1,50	11,10	0,50	5,55
Totale Superficie netta ragguagliata dei locali mq.						47,45

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Destinazione urbanistica e gradi di vincolo

Dal punto di vista urbanistico l'immobile in funzione di quanto previsto dal vigente PRG del comune di Foggia ricade nella zona omogenea "B1 *Edilizia residenziale organizzata per isolati*", che comprende una quota consistente di edilizia con caratteristiche simili a quella della zona A2 ma destrutturata ed è disciplinata dall'art.34 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nello specifico, per quanto inerente lo scopo della presente valutazione, l'art.32 stabilisce che nella zona in esame sono ammessi:

- interventi di ampliamento, sopraelevazione, restauro, ristrutturazione o demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti lungo il margine dell'isolato, o di nuova costruzione lungo il margine non edificato mediante concessione singola; oppure quelli complessivi di restauro o ristrutturazione urbanistica, mediante piano esecutivo
- le destinazioni d'uso di cui all'art.9 come di seguito espresso:

9.1 - Residenza in senso stretto

Residenza con annesso artigianato di servizio, non molesto e compatibile con la zona.

9.2 - Artigianato di servizio

Artigianato non molesto e senza emissioni nocive di alcun genere, con accesso indipendente, a conduzione familiare diretta.

9.3 - Commercio al dettaglio

Vendita diretta al consumatore in apposito locale adeguato, con accesso diretto dalla pubblica via (negozi), nel rispetto delle norme tecniche previste dal piano commerciale di cui alla legge 11 giugno 1971 n. 426.

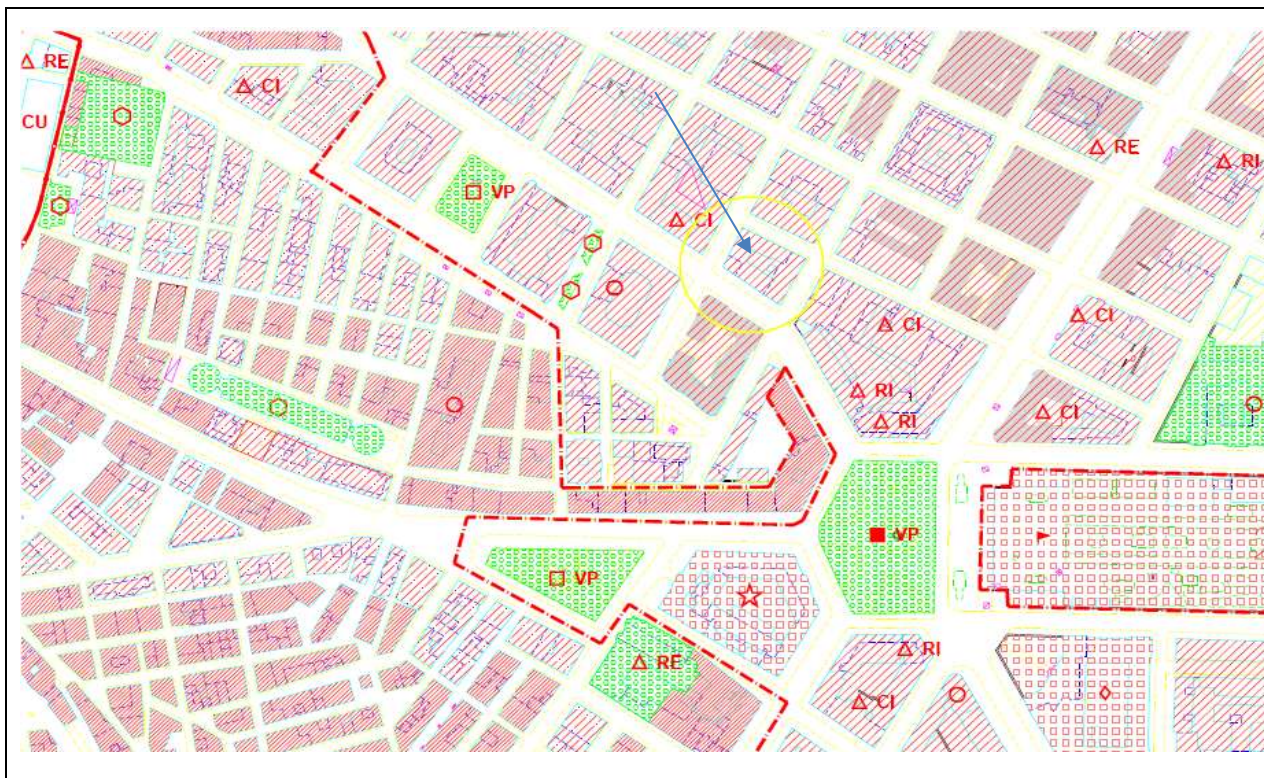
9.7 - Attività direzionali

Uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.

9.8 - Attività di ristoro e svago

Attività di ritrovo e/o ristoro a conduzione pubblica o privata.

9.9- Attività di servizio sociale e culturale, libere associazioni, biblioteche, ecc.



2.2 Certificazioni di agibilità e conformità

In merito, non è stata trasmessa alcuna documentazione né certificazione inerente, anche se si ritiene che gli immobili siano conformi alla normativa vigente.

Si precisa dal punto di vista catastale, che non è stata possibile reperire la relativa planimetria poiché non rilasciabile dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, in quanto nella banca dati dell'ufficio, il codice fiscale/partita iva della ditta intestataria non risulta indicato.

2.3 Servitù e diritti reali

Non sono state fornite indicazioni circa l'eventuale esistenza di servitù o diritti reali gravanti sulla porzione di immobile in stima.

2.4 Utilizzo attuale

In sede di sopralluogo, si è potuto appurare che l'immobile non è locato e gli ambienti sono liberi da cose e persone pertanto disponibili all'esecuzione di interventi di adeguamento finalizzati ad ospitare attività commerciali e/o uffici.

L'immobile ai fini della locazione non risulta dotato del prescritto Attestato di Prestazione Energetica (APE).

PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Scopo della stima

Scopo della stima è la determinazione del più congruo canone di locazione, di un immobile ad uso commerciale della superficie netta di mq. 47,45 posto al pino terra di Via Isonzo n.53, oggetto del Fallimento N°3/2020 "Cooperativa ARES soc.coop.a.r.l.",

Tale stima è finalizzata alla richiesta di risarcimento del danno subito dalla Curatela per la mancata riscossione nell'ambito dell'azione di responsabilità instauranda verso l'amministratore Sig. Luigi Pepe per il mancato incasso del canone di locazione mensile per il periodo maggio 2015 – dicembre 2019.

3.2 Analisi del mercato immobiliare

Prima di procedere al giudizio di stima concernente il compendio in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale riferito sia all'epoca, che alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

Un'attenta analisi del mercato locale, integrata da puntuali indagini riferite al medesimo segmento di mercato, rileva di fatto come la locazione riveda al ribasso gli affitti.

Si segnala quindi un nuovo approccio dei proprietari nei confronti dei loro immobili che ravvisa la crescente propensione alla locazione con affitti in ribasso.

Una tendenza, che si potrebbe definire come una "coda lunga" di una situazione già in essere dagli scorsi anni e che denota una primaria e sostanziale necessità di risparmiare, dovuta anche all'aggravio fiscale che su questo segmento di mercato si è fatto e continua a farsi sentire in modo importante e che sta portando a una maggiore flessibilità dei proprietari a garantirsi un pagamento che sia il più possibile continuo, tanto da portare molti di loro a rinegoziare a ribasso anche locazioni già in essere.

3.3 Dati del mercato locale

In merito al mercato locale delle locazioni, in base alle rilevazioni concluse per il 1° semestre 2020, si può segnalare in ambito commerciale una sostanziale staticità e tendenza al ribasso degli affitti, in conformità a quanto rilevato in ambito nazionale.

3.4 Dati OMI

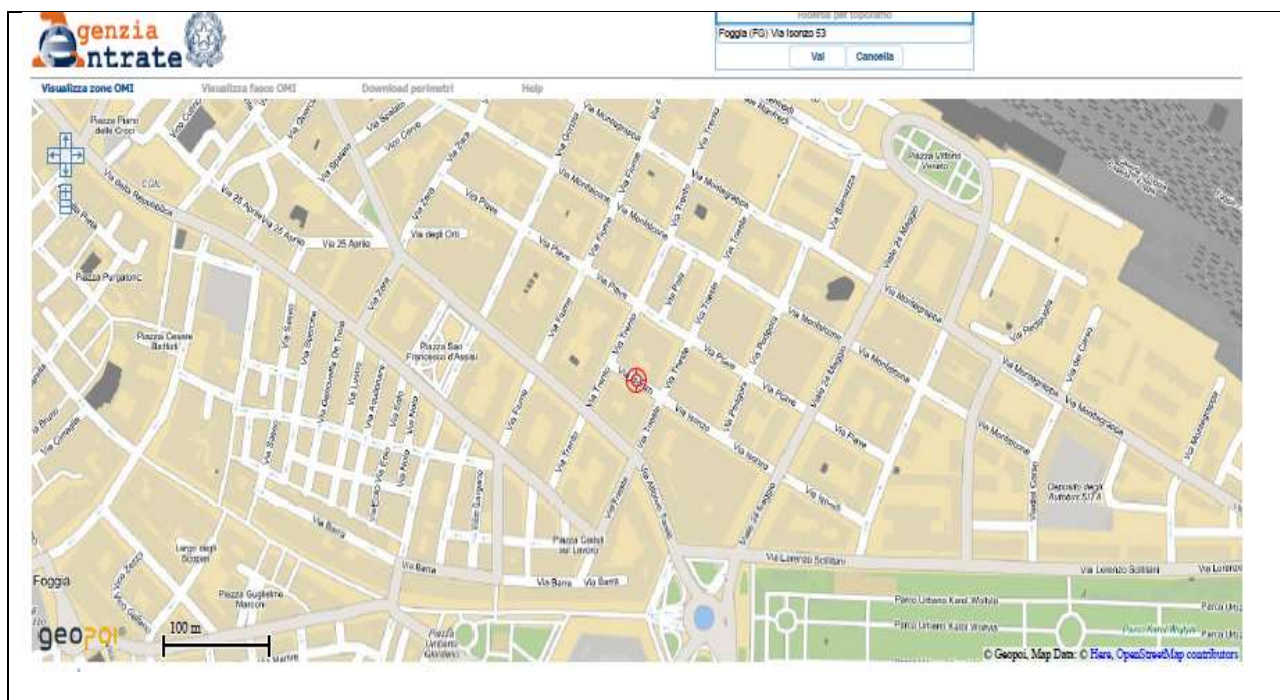
In base ai dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), l'immobile in stima presenta la seguente classificazione:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA
Comune: FOGGIA
Fascia/zona: Centrale/Via Trieste,Trento,Gorizia,Zara,Della Repubblica,Manzoni,Capozzi,Crispi,etc
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1100	1450	Lorda	7	11,5	Netta



3.5 Criteri e Metodologie Estimative

Le procedure di stima rappresentano le metodologie attraverso i quali viene condotta la valutazione di un bene.

Ogni valutazione ha una precisa finalità o scopo che la promuove, pertanto si può indicare che lo scopo rappresenta l'elemento preliminare della stima stessa, in quanto in funzione dello scopo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di valutazione.

La varietà dei beni e degli scopi delle valutazioni richiedono approcci sensibilmente differenziati sia per impostazione teorico - metodologica sia per le indispensabili conoscenze tecniche.

In sintesi, si può indicare che:

- il valore di stima dipende principalmente dallo scopo per cui essa è richiesta;
- da questo discende un definito aspetto economico del bene e quindi la possibilità di applicare uno o più criteri di stima;
- il metodo estimativo è unico è basato sulla comparazione con beni simili e sul principio dell'ordinarietà.

Pertanto, l'aspetto economico di un immobile è il valore che esso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- **l'approccio di mercato** che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **l'approccio del costo** che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **l'approccio reddituale-finanziario** che definisce il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che sarà in grado di generare.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggior interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono essenzialmente di due tipi:

- **metodologia diretta**, basata sulla comparazione ed applicabile nel caso vi sia una buona dinamicità del mercato immobiliare di riferimento, nonché una consistente presenza di beni simili al bene da stimare di cui sia noto il prezzo di compravendita;
- **metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici basati su confronti indiretti effettuati su dati elementari che concorrono a formare il valore.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta dettata e derivata dalla corretta analisi dei dati tecnico-economici relativi al bene e, non ultimo, dalle finalità della valutazione richiesta.

3.6 Metodologia Estimativa Adottata

Al fine di determinare il più probabile canone di locazione annuo dell'immobile oggetto di stima, si svolge il compito estimativo attraverso l'adozione del procedimento sintetico comparativo, che conduce ad un valore unitario al metro quadro.

Infatti la stima sintetica o diretta è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costruire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto grado di merito, l'immobile da valutare,

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche soggettive della zona e quelle proprie del bene interessato:

- a. *caratteristiche estrinseche*: mercato di locazione della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), ubicazione e servizi (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni di salubrità.
- b. *Caratteristiche intrinseche*: qualità architettonica, distribuzione planimetrica interna, funzionalità, vetustà e stato manutentivo, dotazione ed efficienza impiantistica, consistenza complessiva ragguagliata.

3.7 Indagini di mercato per la costituzione del campione comparativo

Sono state condotte adeguate ricerche presso i siti dell'Agenzia dell'Entrate, gli operatori immobiliari locali, nonché consultando riviste di settore e siti internet dedicati. Tali indagini hanno consentito di reperire un numero sufficiente di immobili da prendere come riferimento comparativo per effettuare i previsti confronti con l'immobile oggetto di stima al fine di determinarne il più probabile canone di locazione annuo.

Si elencano di seguito i casi considerati ed i relativi dati desunti per il seguito della presente perizia di stima: *All D " Siti specialistic"* *All E "Ricerche presso Agenzie immobiliari"*

- Quotazioni OMI sul sito dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2020 riferito a locali commerciali ubicati nella stessa zona dell'immobile oggetto di valutazione - Zona "B2 centrale" riportante canoni di locazione compresi tra € 7,00 e € 11,5 per mq. di superficie netta. - *All "D"*

- Quotazioni Borsino Immobiliare, 2° semestre 2020, riferito a locali commerciali ubicati nella stessa zona dell'immobile oggetto di valutazione – Via Isonzo riportante canoni di locazione mensili compresi tra € 5,39 e € 8,15 per mq. di superficie netta. - *All "D"*

- Offerta di locazione pubblicata sul sito "Tecnocasa", offerta corrente, riferita ad immobile commerciale sito in Via Isonzo angolo Via Trento, posto in adiacenza dell'immobile oggetto di valutazione, avente superficie complessiva di circa mq 100, offerto in locazione ad un canone mensile di € 650,00, corrispondente ad un canone unitario di €/mq mese 6,50. - *All "E"*

- Offerta di locazione pubblicata sul sito "Immobiliare.it", offerta corrente, riferita ad immobile commerciale sito in Via Zara angolo Via Monfalcone, posto nella zona oggetto di valutazione, avente superficie complessiva di circa mq 60, offerto in locazione ad un canone mensile di € 400,00, corrispondente ad un canone unitario di €/mq mese 6,60. -*All "E"*

- Offerta di locazione pubblicata sul sito "Immobiliare.it", offerta corrente, riferita ad immobile commerciale sito in Via Santa Maria della Neve, posto nella zona oggetto di valutazione ma in prossimità della zona pedonale centrale, avente superficie complessiva di circa mq 60, offerto in locazione ad un canone mensile di € 450,00, corrispondente ad un canone unitario di €/mq mese 7,50. *All "E"*

3.8 Determinazione del valore unitario di mercato

Tenendo conto delle caratteristiche e delle ricerche sopra richiamate, si perviene alla valutazione del più probabile canone di locazione dell'immobile come in appresso esposto.

Valutazione del congruo valore di locazione di mercato per via sintetico comparativo.

Il valore di mercato verrà determinato in applicazione della formula

$$V_{lr} = V_{lb} \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

dove:

V_{lr} = valore di locazione reale;

V_{lb} = valore di locazione base medio noto e riferito ad immobili simili;

K₁= coefficiente correttivo riferito al grado di manutenzione puntuale dei locali omogenei;

K₂= coefficiente correttivo riferito alla fruibilità, tiene conto degli ambienti nel soddisfacimento fruizionale;

K₃= coefficiente correttivo riferito al grado di manutenzione dell'edificio nella sua complessità;

Si precisa che i valori e i coefficienti correttivi considerati nell'elaborazione sono riferiti all'attualità nell'impossibilità propria della stima di identificare temporalmente le future reali trasformazioni del bene.

Determinazione del Valore di locazione base V_{lb}: Riferendosi alla banca dati delle quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate - OMI, in riferimento alla zona più prossima ed omogenea a quella oggetto di analisi, considerando l'ubicazione un po' decentrata rispetto alla zona centrale a maggiore vocazione commerciale, nonché i canoni di locazione desunti dalle agenzie di intermediazione, si assume come parametro base il valore medio mensile di € 9,50 al metro quadro di superficie netta ragguagliata, successivamente omogeneizzato con l'applicazione dei coefficienti correttivi.

Determinazione del Valore di locazione reale Vlr: Individuate, analizzate e valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, con particolare riferimento allo stato manutentivo attuale e alla fruibilità dei locali, si riepiloga la seguente tabella di calcolo con l'individuazione differenziale dei coefficienti correttivi applicati, dalla quale si desume il ricercato *Canone di Locazione Mensile*

Quadro sintetico delle superfici dei locali reali e raggugliate con determinazione del canone mensile												
Descrizione			Dati metrici reali		Dati metrici raggugliati		Valore base	Coefficienti correttivi			Valore reale	
Rif.	Piano	Destiazione Locali	altezza mt.	sup. netta reale mq.	coeff. raggugl.	sup. netta ragg. mq.	Vlb. 9,50 €mq/mese	K1	K2	K3	=	Vlr. Locaz €mq/mese
1	T	Ambiente 1	3,55	16,75	1,00	16,75	159,13 €	1,0	1,0	0,8	=	127,30 €
2	T	Ambiente 2 - (h=3,55)	3,55	16,75	1,00	16,75	150,75 €	1,0	0,8	0,8	=	101,84 €
3	T	Ambiente 2 - (h=1,95)	1,95	11,10	0,50	5,55	52,73 €	1,0	0,8	0,8	-	33,74 €
4	T	Bagno	3,25	2,85	1,00	2,85	27,08 €	1,0	1,0	0,8	-	21,66 €
5	sopp.	Soppalco - (h=1,50)	1,50	11,10	0,50	5,55	52,73 €	1,0	0,5	0,8	-	21,09 €
Totale Superficie netta raggugliata mq.						47,45	Canone mensile				305,63 €	

Canone di locazione reale mensile pari ad € 305,63 che arrotondato si stima in €. 300,00

3.9 Conclusioni

Sulla base delle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi ed al termine del processo valutativo, il sottoscritto tecnico estimatore ritiene ragionevole esprimere che il più probabile **canone di locazione dell'immobile sia pari ad € 300,00 mensili** (diconsi trecento/00"), con conseguente canone di locazione annuale di € 3.600,00 (tremilaseicento/00).

Data la citata tendenza alla stazionarietà del mercato delle locazioni, che si protrae già da diversi anni, si ritiene con ragionevole evidenza che anche per le mensilità comprese tra maggio 2015 e dicembre 2019 il canone di locazione possa considerarsi immutato, pertanto per la quantificazione del mancato incasso del canone di locazione relativo il periodo innanzi citato, possa stimarsi l'importo di € 300,00 x 56 mensilità pari a complessivi €. 16.800,00 (diconsi €. Sedicimilaottocento/00).

.....oo0oo.....

Il sottoscritto CTU con la presente relazione, che si compone di n.18 pagine e n.5 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata a mezzo posta elettronica con i seguenti allegati:

- Allegato A: Documentazione Catastale Estratto di Mappa e Visure;
- Allegato B: Rilievo planimetrico;
- Allegato C: Elaborato fotografico;
- Allegato D: Quotazioni Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare;
- Allegato E: Quotazioni Agenzia Immobiliari locali;

Con osservanza.

Foggia, 7 gennaio 2020

Il C.T.U.

Arch. Pertosa Biagio Ciro



**FALLIMENTO N°3/2020 –
“Cooperativa ARES Soc.Coop.a.r.l.”**

“ALLEGATI”

- Allegato A: Documentazione Catastale Estratto di Mappa e Visure;
- Allegato B: Rilievo planimetrico;
- Allegato C: Rilievo fotografico;
- Allegato D: Quotazioni Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare;
- Allegato E: Quotazioni Agenzia Immobiliari locali.

ALLEGATO A

Documentazione Catastale Estratto di Mappa e Visure



I Particella: 6784



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/01/2021 - Ora: 10.28.21 Segue

Visura n.: T4406 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2021

Dati della richiesta	Comune di FOGGIA (Codice: D643) Provincia di FOGGIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 96 Particella: 6784 Sub.: 56

INTESTATO

1	COOP-ARES AGENZIA RECAPITO ESPRESSI IN LOCO SOC COOP. A.R.L.	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	--	------------------------------

Unità immobiliare dal 28/08/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		96	6784	56	1		C/1	10	51 m²	Totale: 59 m²	Euro 1.854,29
Indirizzo VIA ISONZO n. 53 piano: T;											
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D643 - Sezione - Foglio 96 - Particella 6784

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		96	6784	56	1		C/1	10	51 m²		Euro 1.854,29
Indirizzo , VIA ISONZO n. 53 piano: T;											
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

VARIAZIONE del 28/05/2003 protocollo n. 171259 in atti dal 28/05/2003 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23796.1/2003)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2021

Data: 03/01/2021 - Ora: 10.28.21 Segue

Visura n.: T4406 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 28/05/2003

N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COOP.ARES AGENZIA RECAPITO ESPRESSI IN LOCO SOC COOP. A.R.L.							(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 28/05/2003 protocollo n. 171259 in atti dal 28/05/2003 Registrazione: AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23796.1/2003)							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		96	6784	10	1	1		C/1	8	23 m ²		Euro 617,68 L. 1.196.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA ISONZO n. 53 piano: PT;											
Notifica				Partita		1028164		Mod.58					

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 29/12/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		96	6784	10	1	1		C/1	8	23 m ²		L. 1.672	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1982 in atti dal 29/04/1992 (n. 2148.1/1983)
Indirizzo		, VIA ISONZO n. 53 piano: PT;											
Notifica				Partita		1028164		Mod.58					

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		96	6784	10	1	1		C/1	8	23 m ²		L. 1.672	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		, VIA ISONZO n. 53 piano: PT;											
Notifica				Partita		26912		Mod.58					

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2021

Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/05/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOP.ARES AGENZIA RECAPITO ESPRESSI IN LOCO SOC COOP. A.R.L.		(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 28/05/2003
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1986 Voltura in atti dal 19/06/1991 Repertorio n.: 33626 Rogante: FRATTAROLO A. Sede: MANFREDONIA Registrazione: n: 1386 del 27/05/1986 (n. 124.1/1989)		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/12/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTARCANGELO Domenico nato a FOGGIA il 18/12/1938	SNTDNC38T18D643M*	(1) Proprieta` per 2/3 fino al 08/05/1986
2	SANTARCANGELO Mario nato a FOGGIA il 31/01/1940	SNTMRA40A31D643X*	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 08/05/1986
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1982 Voltura in atti dal 31/03/1989 Repertorio n.: 36956 Rogante: AMOROSA ALFONSO Sede: FOGGIA Registrazione: UR Sede: FOGGIA n: 272 del 14/01/1983 (n. 2147/1983)		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/01/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTARCANGELO Domenico nato a FOGGIA il 18/12/1938	SNTDNC38T18D643M*	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 29/12/1982
2	SANTARCANGELO Guglielma nata a FOGGIA il 04/12/1937	SNTGLL37T44D643A*	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 29/12/1982
3	SANTARCANGELO Mario nato a FOGGIA il 31/01/1940	SNTMRA40A31D643X*	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 29/12/1982
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/01/1982 Voltura in atti dal 31/03/1989 Rogante: SANTARCANGELO GUGL Registrazione: UR Sede: FOGGIA Volume: 83 n: 928 del 22/05/1982 (n. 1315/1983)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTARCANGELO Ciro nato a MANFREDONIA il 01/02/1908	SNTCRI08B01E885G*	DIRITTI E ONERI REALI fino al 05/01/1982
DATI DERIVANTI DA			
	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO B

Rilievo planimetrico

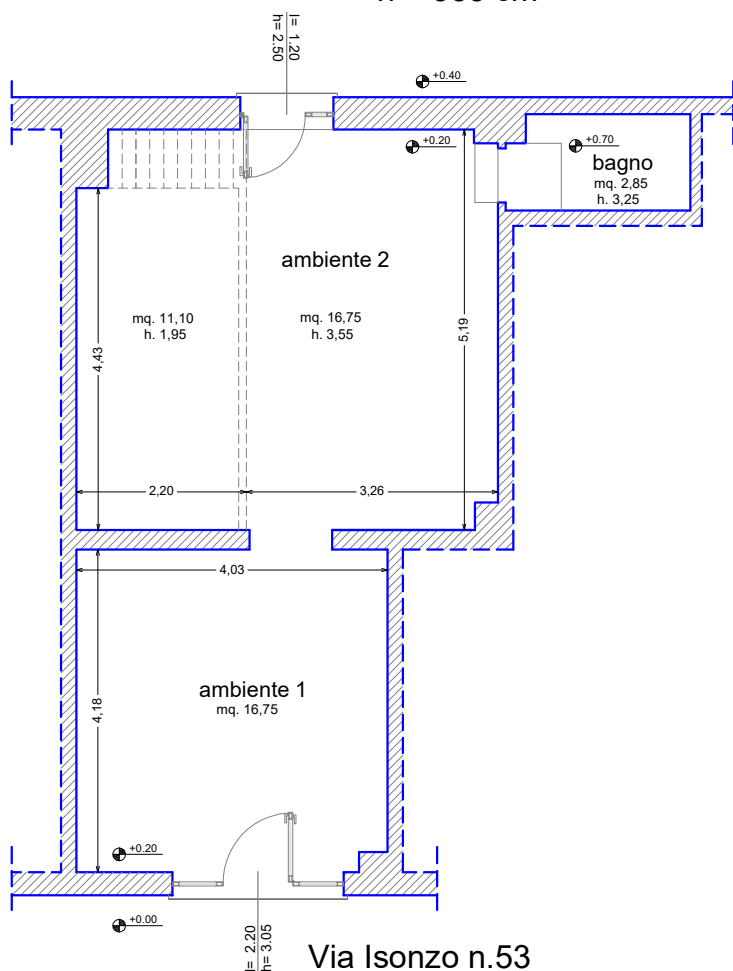
COMUNE DI FOGGIA

Rilievo Planimetrico

Locale al piano terra di Via Isonzo n.3 - Foglio 96 p.IIa 6784 sub. 53

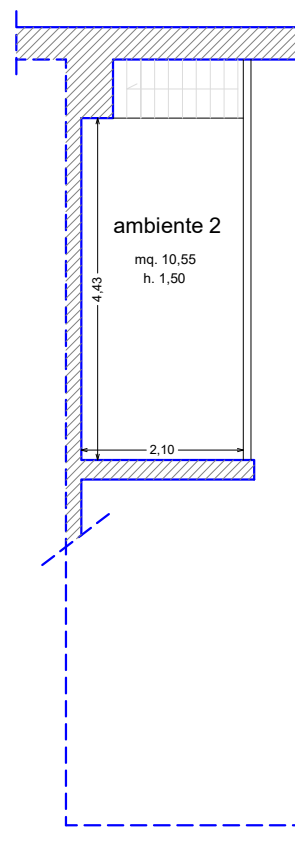
Pianta Piano Terra

h = 355 cm



Pianta Soppalco

h = 150 cm



Piano Terra		Dati metrici dei locali			Dati metrici e regolamentari delle superfici finestrate apribili										
Rif.	Destin. Locali	altezza mt.	sup. netta mq.	vol. netto mc.	coeff. regol.	orient. finest.	n°	largh. mt.	altez. mt.	sup. finest. regol. mq.	sup. finest. effett. mq.	Note			
1	Ambiente 1	3,55	16,75	59,46	1/8	N/E	1	2,20	x	3,05	=	6,71	>	2,09	-
2	Ambiente 2	3,55	16,75	59,46	1/8	S/W	1	1,20	x	2,50	=	3,00	>	2,09	-
3	Ambiente 2	1,95	11,10	21,65	-	-	-	x	-	-	=	-	<	-	-
4	Bagno	3,25	2,85	9,26	-	-	-	x	-	-	=	-	<	-	aer. forzata
Totale Superficie netta mq.			47,45												
Piano soppalco		Dati metrici dei locali			Dati metrici e regolamentari delle superfici finestrate										
Rif.	Destin. Locali	altezza mt.	sup. netta mq.	vol. netto mc.	coeff. regol.	orient. finest.	n°	largh. mt.	altez. mt.	sup. finest. regol. mq.	sup. finest. effett. mq.	Note			
5	Soppalco	1,50	10,55	15,83	1/8	-	-	-	x	-	=	-	<	-	-
Tot. Sup. netta aree esterne mq.			10,55												

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Biagio Ciro Pertosa

TAVOLA
U
Scala 1:100

ORIENTAMENTO



ALLEGATO C

Elaborato fotografico

Foto esterna



Foto esterna



Foto interna ambiente 1



Foto interna ambiente 1



Foto intera ambiente 2



Foto interna ambiente 2



Foto interna ambiente 2- soppalco zona inferiore



Foto interna ambiente 2 – soppalco zona superiore



Foto esterna

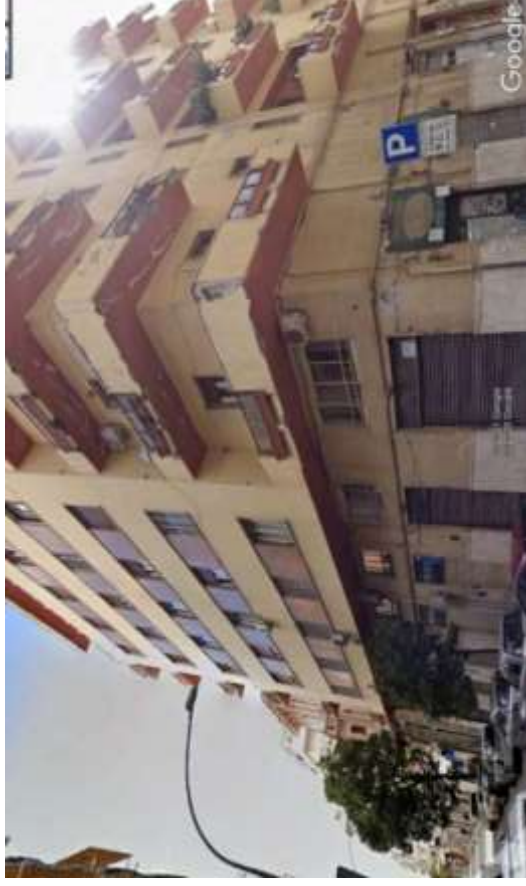


Foto esterna



Foto interna ambiente 1



Foto interna ambiente 1



Foto intera da ambiente 2 – bagno



Foto interna ambiente 2 – affaccio su cortile



Foto interna ambiente 2- scala di accesso al soppalco



Foto interna ambiente 1 – Quadro Impianto elettrico

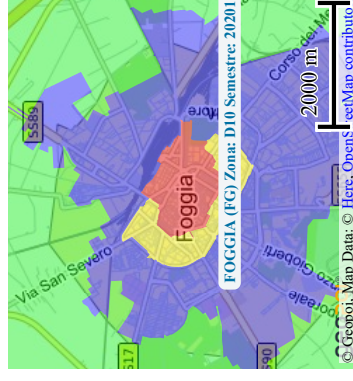


ALLEGATO D

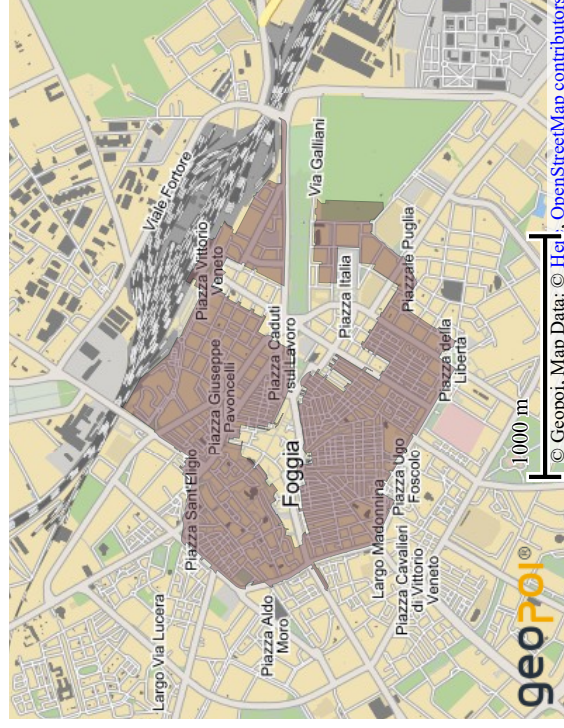
Quotazioni Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare

Locale in Via Isonzo n.53 -
Zona Centrale B2

Geopoi

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1****Provincia:** FOGGIA**Comune:** FOGGIA**Fascia/zona:** Centrale/VIA TRIESTE,TRENTO,GORIZIA,ZARA,DELLA REPUBBLICA,NA
Codice zona: B2 CAPOZZI,CRISPI,MAR**Microzona:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max		
Negozi	Normale	1100	1450	L	7	11,5	N

StampaLegenda

HOME VALUTAZIONI CERTIFICATE BORSINO PRO AGENZIE PRO API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI GUIDE OPERATORI IMMOBILIARI

Tutte le Statistiche di Zona? Passa a Borsino PRO

Posizione Zona Centro

Tipologia Prevalente Abitazioni Civili

Stima Online

Negozi

Stima di Affitto

proceedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Esperti di Zona

Sel un Agente
Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona?
Collabora con noi

Valutazioni Certificate
Aprire da 110€

Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo Euro 3,85	Valore medio Euro 4,69	Valore massimo Euro 5,52	Valuta subito questo immobile
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

Negozi
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo Euro 5,39	Valore medio Euro 6,77	Valore massimo Euro 8,15	Valuta subito questo immobile
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

ALLEGATO E

Quotazioni Agenzia immobiliari "Tecnocasa" – "Immobiliare.it"

< Lista annunci > < Precedente 12 di 186. Successivo >



Locale commerciale in Affitto
Foggia • Stazione

€ 400/mese **60 m²**
loCALE superficie

Descrizione

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

CONTATTA

RE/MAX
Remax Navigare
Mostra Telefono

SEGNALA ANNUNCIO

Foto | Descrizione | Caratteristiche | Mappa



Locale commerciale in Affitto

Foggia • Via della Repubblica - Piazza San Francesco • Via Santa Maria Della Neve 11

€ 450/mese | 60 m² superficie | 1 bagno

Descrizione

Via Santa Maria della Neve, 11 in posizione strategica ottimo per negozio isola pedonale pieno centro locale commerciale mq. 40-2 ambienti magazzino e vendita con bagno . 450... - 40367272

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

CONTATTA

IMMOBILIARE
"IL SEGUGIO"

Agenzia Immobiliare Il Segugio
Mostra Telefono

SEGNALA ANNUNCIO

Immobili Commerciali in affitto

tecnocasa.it/affitto+commerciali/puglia/foggia/foggia.html

Valuta Casa

IMMOBILIARE TECNOCASA? Per te un grande vantaggio! **SCOPRI DI PIU'**

VUOI VENDERE O AFFITTARE IL TUO IMMOBILE? **SCOPRI COME**

LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE TECNOCASA? Per te un grande vantaggio! **SCOPRI DI PIU'**

RESIDENZIALE COMMERCIALE TURISTICO NUOVE COSTRUZIONI IMMOBILI DA FONDI & CO. AGENZIE

TECNOCASA FRANCHISING NETWORK

NEGOZIO VIALE GIUSEPPE MAZZINI, FOGGIA

Negozio in affitto a Foggia

z Locali | Mq 45 Ca 11 Bagno

LIBICAZIONE E CONTESTO In Viale Giuseppe Mazzini, una delle vie maggiormente trafficate di Foggia, ed ad altissimo passaggio pedonale e veicolare, in un contesto fortemente commerciale e residenziale COSA SAPERE SULL'IMMOBILE Il negozio che proponiamo ha una...

€ 650 / mese

TECNOCASA

Q. DETTAGLI

CONTATTI

NEGOZIO VIA TRENTO, FOGGIA

Negozio in affitto a Foggia

z Locali | Mq 400 Ca 13 Bagno

LIBICAZIONE E CONTESTO Il fabbricato che ospita il negozio si trova in Via Trento, strada di passaggio veicolare e pedonale, circondato da varie attività commerciali come tabacchi, un noto ristorante, adiacente a una banca, e a meno di 500 mt dal nuovo anello intermodale.

€ 650 / mese

TECNOCASA

Q. DETTAGLI

CONTATTI

Salva la Ricerca

Questo sito utilizza cookie di profilazione di terzi per tracciare gli utenti ed inviarli pubblicità in linea con le loro preferenze. Chiudendo questo banner o cliccando su "Accetto" si accetta l'utilizzo dei cookie. Per saperne di più o negare il consenso a tutti o ad alcuni, cookie consultare l'informatica estesa qui

Accetto

Cookie policy

16:52 06/01/2021



2 locali | mq. 100 ca. | 3 bagni
€ 650 / mese



IMMOBILE PROPOSTO DA:
Affiliato STUDIO MANFREDONIA CENTRO DL
 Partita IVA: 0304987072
 Viale Colombo, 8
 71121 Foggia (FG)

- [TELEFONO](#)
- [FISSA APPUNTAMENTO](#)

Email: fpcc@tecnocasa.it
 Local page Facebook
 Sito dell'Agenzia

Nome _____
 Cognome _____
 Email _____

Come posso aiutarti?
CONTATTACI

Stampa PDF

Negozio in affitto a Foggia
NEGOZIO VIA TRENTO, FOGGIA
 Rif. 40351258