

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE FALLIMENTI

Reg. Fall. N 102/2018

procedura: --- Omissis --- formata da --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, nonché di ---
OMISSIS --- e --- OMISSIS --- curatore: AVV. Marco BASTA

Giudice delegato: DOTT.SSA Caterina LAZZARA

RELAZIONE DI STIMA



L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Di Carlo

Foggia, 16 Febbraio 2021



INDICE

1. Conferimento incarico e giuramento	4
2. Quesiti	4
3. Indagini presso pubblici uffici ed operazioni peritali	5
4. Risposte ai quesiti	6



ALLEGATI

1. Decreto di nomina
2. Giuramento
3. Visure storiche catastali
4. Planimetrie catastali
5. Atto di origine e relativa trascrizione
6. Ispezioni ipotecarie
7. Verbale inizio operazioni peritali
8. Rilievo Planimetrico
9. Report Fotografico
10. Inquadramento catastale su ortofoto
11. Quotazione OMI
12. Licenza edilizia ed altri documenti Comune di Foggia
13. Attestato di Prestazione Energetica (APE)



1. Conferimento incarico e giuramento

Il Tribunale di Foggia nella persona del Giudice Delegato Dott.ssa Caterina LAZZARA, con decreto del 03/11/2020 (Allegato 1), nominava il sottoscritto Di Carlo Francesco iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia sezione A n. 2690, con domicilio professionale in Foggia al Viale Michelangelo n.95, quale Esperto Stimatore nel Fallimento Reg. Fall. 102/2018.

All'udienza del 19/11/2020, prestato il giuramento di rito (Allegato 2) davanti al Giudice delegato Dott.ssa Caterina LAZZARA, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti.

2. Quesiti

Prima effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetti di stima, proceda l'esperto:

1. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetria e di fotografie degli stessi;
3. alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;
4. alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;
5. alla ubicazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
6. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni;
7. alla verifica della regolarità edilizia urbanistica dei beni nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
8. alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;



- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove vi sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere suddette opere precisando se siano meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.
- d) Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, ai presumibili costi di smaltimento. Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

3. Indagini presso pubblici uffici ed operazioni peritali

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere compiva le seguenti operazioni peritali:

- 26/11/2020 - Reperimento visure storiche e planimetrie catastali immobili (Allegati 3 e 4) presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali - Ufficio Prov.le di Foggia;
- 27/11/2020 - Reperimento atto di origine immobili (Allegato 5) presso Archivio Notarile della Provincia di Foggia;
- 27/11/2020 – Ispezioni ipotecarie immobili (Allegato 6) presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Prov.le di Foggia;
- 30/11/2020 - Deposito istanza Ufficio Tecnico Comune di Foggia;
- 30/11/2020 - Richiesta Estratto di Matrimonio Ufficio Anagrafe Comune di Cerignola;
- 09/12/2020 - Ispezione dell'immobile staggito, repertando planimetricamente (Allegato 8) e fotograficamente (Allegato 9) quanto visionato. Ad ultimazione delle operazioni si redigeva apposito verbale, con la descrizione sintetica di quanto svolto e con la sottoscrizione degli astanti (Allegato 7);
- 09/01/2020 - Ritiro Documentazione presso Comune di Foggia (Allegato 12), composta da: Denuncia Lavori del 18/03/1972, Approvazione Progetto del 13/06/1973, Licenza di Costruire n.74 del 10/07/1973, Ultimazione Lavori del 18/03/1972, Collaudo del 16/11/1976, Licenza d'uso del 17/03/1977;
- 10/01/2020 - Richiesta consulenza esterna di un tecnico certificatore al fine di predisporre l'attestato di prestazione energetica (in quanto mancante) relativo ai cespiti per i quali è necessario (Allegato 13).



4. Risposte ai quesiti

Risposta al quesito 1

I beni immobiliari oggetto di stima sono parte di un fabbricato costruito negli anni 1973-1976 da ditta --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, sito in zona semiperiferica Sud dell'abitato di Foggia (FG) e si compongono di un appartamento al primo piano, un garage e una cantina al seminterrato. Nel dettaglio, trattasi di:

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al primo piano di un fabbricato urbano, sita in FOGGIA alla Via Michele Antonino Fini n.14, identificata al NCEU foglio 127, p.IIa 357, sub. 131, categoria A/2, zona cens. 1, classe 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale 241mq, rendita €1.207,22;
- Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al interrato di un fabbricato urbano, sita in FOGGIA alla Via Michele Antonino Fini n.14, identificata al NCEU foglio 127, p.IIa 357, sub. 136, categoria C/6, zona cens. 1, classe 2, consistenza 22mq, superficie catastale 29mq, rendita €122,71.

Dalle visure storiche catastali (Allegato 3), si evince che:

- La particella al Foglio 127 P.IIa 357 sub 131 (unità immobiliare ad uso civile abitazione) ha avuto origine dalla soppressione (in data 04/08/2015) della particella al Foglio 127 P.IIa 520 sub 2 di medesima consistenza, che era la particella originaria sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. Nello specifico trattasi della Variazione del 04/08/2015 prot. n. FG0172051 per allineamento mappe BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 70178.1/2015);
- La particella al Foglio 127 P.IIa 357 sub 136 (unità immobiliare ad uso autorimessa) ha avuto origine dalla soppressione (in data 04/08/2015) della particella al Foglio 127 P.IIa 520 sub 9 di medesima consistenza, che era la particella originaria sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. Nello specifico trattasi della Variazione del 04/08/2015 prot. n. FG0172051 per allineamento mappe BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 70183.1/2015).

NOTA: Entrambe le unità immobiliari oggetto di stima, sia in visura che in planimetria catastale (Allegati 3 e 4), risultano identificate al Foglio 127 p.IIa 357, ma in realtà sono collocate nella particella 250, come meglio evidenziato nella sovrapposizione catasto-ortofoto (Allegato 10). Dal controllo catastale effettuato, la particella 250 risulta vuota e tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato risultano erroneamente individuate alla particella 357. Trattasi certamente di un errore catastale imputabile molto probabilmente all'allineamento mappe del 04/08/2015 precedentemente menzionato. La problematica



può essere regolarizzata mediante apposita istanza all'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali, con un costo totale di gestione pratica di circa 300€.

Risposta al quesito 2

Il lotto oggetto di stima è ubicato in un fabbricato costruito negli anni 1973-1976 da ditta --- Omissis ---, - -- Omissis --- e --- Omissis ---, sito in zona semiperiferica Sud dell'abitato di Foggia (FG), alla Via Michele Antonio Fini n.14 scala D. Il complesso edilizio è costituito da due corpi di fabbrica che condividono un giardino condominiale con cancello pedonale di accesso e guardiola per il portiere, prospicienti Via Fini. Dal cancello pedonale si accede al giardino condominiale molto curato, con camminamenti pedonali piastrellati che, circondati da ampie aiuole verdi ed alberate, conducono all'ampia area verde posizionata sul fondo del giardino e alle due palazzine che compongono il complesso condominiale. Sulla sinistra è collocata la Palazzina A (scala A, subito a sinistra e B, in fondo a sinistra) mentre, sulla destra è collocata la Palazzina B (scala C in fondo a destra e D, la prima sul lato destro). Il fabbricato condominiale si sviluppa su quattro livelli, di cui uno seminterrato adibito a cantine e garage e tre livelli fuori terra (piano rialzato e due piani superiori). L'intero corpo di fabbrica presenta struttura portante in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio. Le facciate sono tutte rivestite con piastrelle di diverse tipologie, formati e colori e solo la fascia fuoriterra del piano -1 e la fascia marcapiano di separazione tra seminterrato e piano rialzato sono intonacate e rifinite con rivestimento plastico graffiato. La copertura è a 4 falde inclinate, con zona centrale sopraelevata con mansarde ed abbaini. La struttura di copertura è in latero-cemento e l'impermeabilizzazione in membrana bituminosa ardesiata color rosso coppo. Le condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato sono ottime. Percorrendo la stradina pedonale piastrellata ed imboccando la prima deviazione sul lato destro si raggiunge il portone vetrato di accesso alla scala D, dal quale ci immette nell'androne che conduce all'ascensore e alla scala condominiale. Il pavimento degli spazi comuni è in marmo nero.

Scendendo dalla scala condominiale si raggiunge un atrio che dà accesso ai garage e alla zona cantine, l'ultima in fondo a sinistra è quella di pertinenza (9,20 mq) dell'unità immobiliare oggetto di stima. Nella cantina pavimentata con piastrelle 7x15 cm di colore beige, si ritrovano una piccola finestrella alta con affaccio lato giardino e un lavandino, immediatamente di fianco alla porta metallica di accesso. L'area garage è completamente piastrellata ed è accessibile, oltre che dalla scala condominiale, anche dalla rampa carrabile con ingresso da Via Fini. L'area garage è composta in totale da sette boxes con ingressi indipendenti mediante basculanti metalliche. Il garage (sub 136) oggetto di stima è il primo lato Via Fini, ha una forma rettangolare allungata con superficie 30 mq ed altezza interna 2,70 m. Di fronte a ciascun garage sono presenti delle aree comuni, tra un pilastro e l'altro, nelle quali è possibile parcheggiare auto o altri mezzi. Nello specifico, di fronte al garage oggetto di stima, che è il primo in testa, è possibile parcheggiare fino anche a due auto di media grandezza.



Salendo la scala condominiale, si raggiunge il pianerottolo del primo piano, sul quale sono presenti il varco di accesso all'ascensore (sul lato sinistro) e le due porte (una frontale e una sulla destra) che permettono l'accesso privato all'immobile in oggetto (interno 2).

L'abitazione ha una pianta rettangolare abbastanza regolare, interrotta centralmente solo dalla scala condominiale, con il lato lungo perpendicolare a Via Fini. La tripla esposizione offre l'affaccio verso il verde e la rampa garage (NORD), verso Via Fini (EST) e verso il giardino condominiale e il portone di ingresso (SUD). L'unità immobiliare, con superficie commerciale di 235 mq, è costituita da n. 6 vani, tripli servizi, un'ampia cucina con area snack, n.2 cabine armadio, ripostiglio, ingresso, corridoio, disimpegno, n.2 balconi e n.2 terrazzini. Attualmente l'altezza utile interna è circa 3,10 m, eccezion fatta per il corridoio e il disimpegno con altezza 2,50 m. La presenza della doppia porta d'ingresso, la dimensione e la disposizione degli ambienti lo rendono comodamente divisibile in due appartamenti da circa 117 mq ciascuno.

Entrando nell'appartamento dalla porta sul lato destro del pianerottolo, si accede all'ingresso a forma quadrata, dal quale ci si può immettere in tre ambienti: camera da letto singola (sul lato destro), ampio soggiorno (frontalmente all'ingresso), cucina (sul fronte lato sinistro rispetto all'ingresso). La camera singola (Camera 1 nell'Allegato 9) è illuminata da un'ampia finestra a doppia anta che affaccia sul lato SUD. L'ampio soggiorno è illuminato da n.2 finestre a doppia anta (una sul lato SUD e una lato EST) e da una grande porta-finestra scorrevole che permette l'accesso a uno dei due terrazzini dell'appartamento, con affaccio sia su lato SUD che EST. La cucina con doppio accesso sia dal soggiorno che dall'ingresso, è molto luminosa con ampia superficie angolare finestrata a tutta altezza, dalla quale mediante anta scorrevole si accede al secondo terrazzino (il più ampio dei due) che consente l'affaccio sia sul verde lato Via Fini (EST) che sul verde lato rampa garage (NORD). La penisola posta centralmente alla cucina crea un tavolo pranzo comodo per 5 persone e il tutto è completato da un camino angolare, in prossimità dell'accesso al terrazzino. Dalla cucina si accede a un piccolo soggiorno (Camera 2 nell'Allegato 9) con ripostiglio, illuminato da una finestra a doppia anta che affaccia su uno dei due balconcini sul lato Nord. Entrando nel corridoio (sul lato sinistro rispetto all'area di ingresso) si accede alla zona notte, sul lato destro si trovano: un bagno, con porta-finestra a un'anta di accesso al balconcino lato NORD; una camera con finestra a doppia anta e porta-finestra singola di accesso al secondo balconcino (NORD); una camera da letto matrimoniale con cabina armadio. Mentre, sul lato sinistro, in fondo al corridoio, si accede a un piccolo disimpegno con tre porte: cabina armadio (lato destro), camera matrimoniale con finestra doppia anta di affaccio sul verde condominiale (SUD) ed ampio bagno padronale completamente rivestito in marmo con cabina doccia, vasca e finestra a doppia anta di affaccio sempre sul verde condominiale (SUD).

In generale, l'unità immobiliare è collocata all'interno di un contesto signorile e recintato, immerso in un giardino condominiale molto curato, ma pur trattandosi di un appartamento prestigioso, allo stato attuale



versa in un pessimo stato manutentivo ed è sostanzialmente allo stato originale, pertanto necessita di un intervento di ristrutturazione totale.

Finiture esterne: le pareti di prospetto sui balconi e sui terrazzini di proprietà sono tutte rivestite con piastrelle di varie dimensioni e formati, con colori dal beige al marrone chiaro e scuro. Le pavimentazioni di balconi e terrazzini sono in ceramica 7x15cm, posate su massetto di sottofondo. I parapetti sono in parte in cemento armato e in parte vetrati, con fascia di raccordo superiore in metallo, dello stesso colore (dorato) degli infissi.

Finiture interne: le pareti e i soffitti interni, sono tinteggiati con materiale idrorepellente di colore chiaro in tutti gli ambienti. L'appartamento ha una pavimentazione in parquet rovere con listelli piccoli a spina di pesce, eccezion fatta per la cucina e la camera di fianco, con pavimento in ceramica beige chiaro 40x40 cm e per 2 bagni, con pavimento in gres, di dimensioni 30x30 cm, che prosegue con formato differente sulle pareti come rivestimento. Il bagno padronale è invece, come precedentemente descritto, completamente rivestito in marmo scuro con venature giallo-rosastre. I sanitari e gli infissi sono quelli originari di costruzione.

Ulteriori dettagli ed informazioni possono essere reperite nella documentazione fotografica (Allegato 9) e nel rilievo planimetrico (Allegato 8).

L'immobile risulta accatastato, ma la planimetria catastale NON coincide in alcuni punti con lo stato di fatto, come evincibile dal confronto della stessa con il rilievo eseguito in sede di sopralluogo. Più precisamente, risultano: n.1 porta chiusa e n. 3 porte nuove all'interno della tramezzatura indicata sulla pianta catastale. Queste differenze sembrano essere presenti sin dall'origine della costruzione quindi, risolvibili con una pratica di sistemazione pianta catastale per errata rappresentazione grafica, al costo non superiore a 500€ spese incluse.

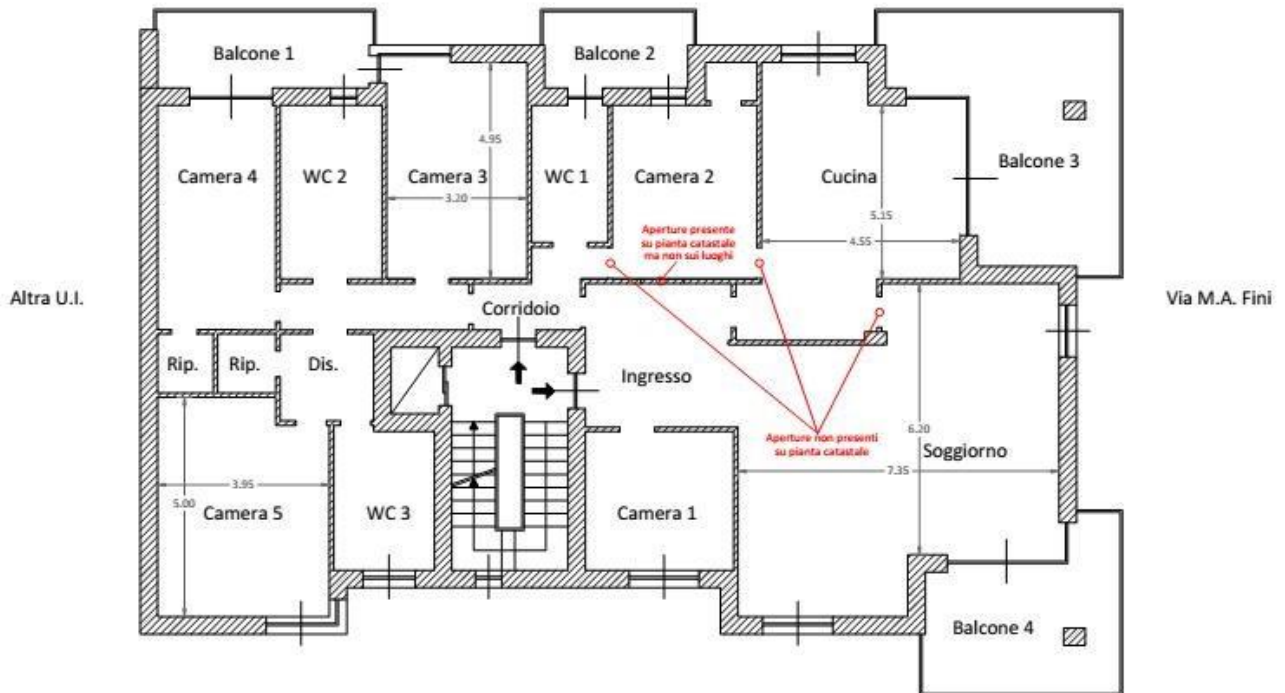


Comune di Foggia

Fg. 127 Part. 357 sub. 131

Pianta Piano Primo h=3,10

m



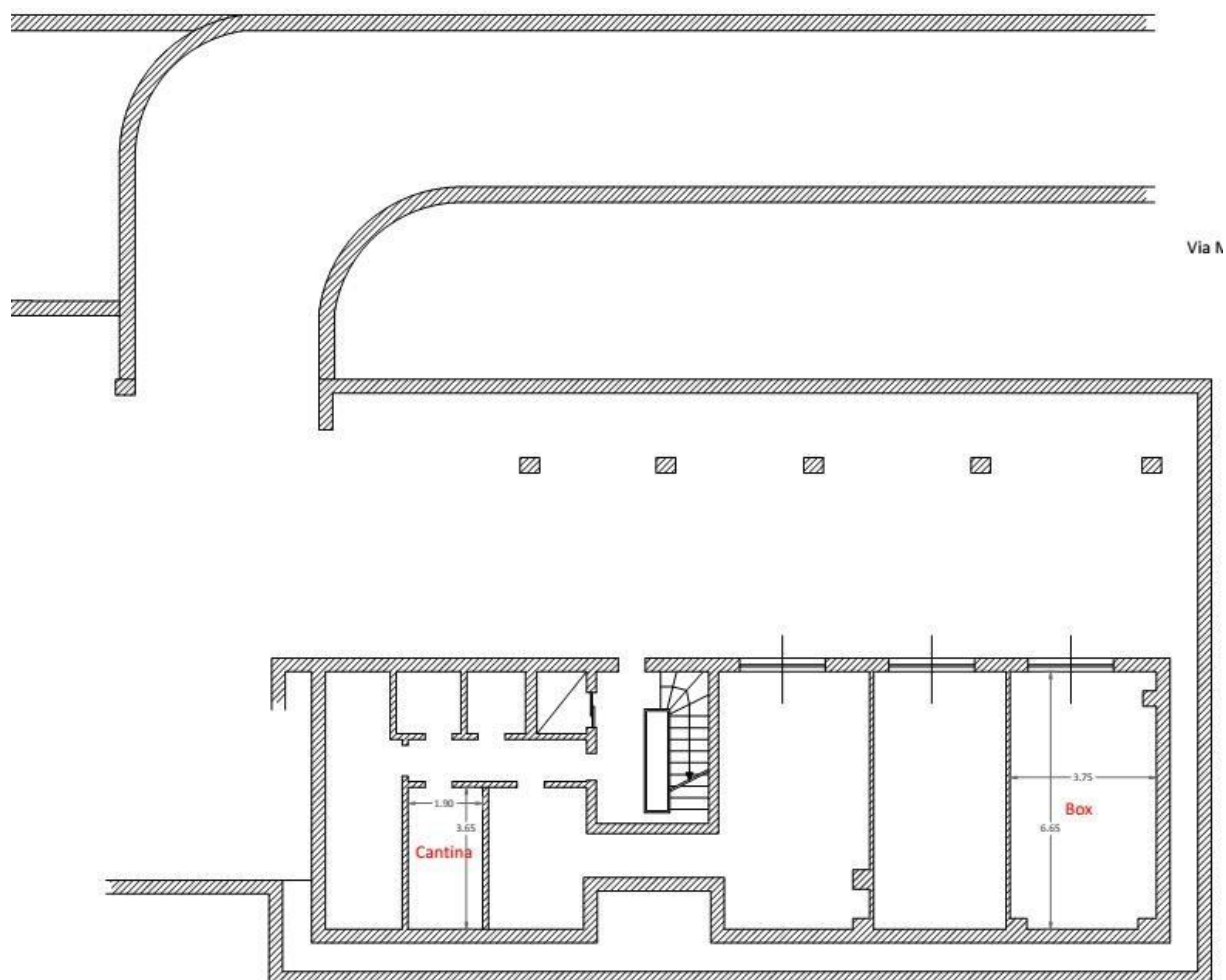


Comune di Foggia

Fg. 127 Part. 357 sub. 136

Pianta Piano Seminterrato

h=2,70 m



Risposta al quesito 3

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri riportati nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla somma della:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box).



La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30% fino a mq 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

LOTTO 1			
UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE + GARAGE E CANTINA			
Area Coperta			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile media
Appartamento Piano Primo	235,00 mq	235,00 mq	3,10 m
Cantina – Piano -1	9,20 mq	2,30 mq	2,70 m
Garage – Piano -1	30,00 mq	7,50 mq	
Totale	274,20 mq	244,80 mq	
Area Scoperta			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	
Balconi e Terrazzi	55,20 mq	10,50 mq	
Totale	55,20 mq	10,50 mq	

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:



Superficie Commerciale Coperta	244,80mq
Superficie Commerciale Scoperta	10,50 mq
Superficie Commerciale TOTALE	255,30 mq

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati, si è preferito nella fattispecie:

- mediare le valutazioni sintetiche comparative dirette dell'immobile stesso (e non di analoghi) fatte dalle Agenzie Immobiliari della zona di Foggia in cui ricadono i beni pignorati (STIMA DIRETTA);
- controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (STIMA INDIRETTA).

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto e considerare alcuni fattori essenziali, quali la scarsa tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto, tenuto conto del periodo di recessione che investe attualmente il mercato immobiliare locale.

Con la seconda metodologia è stato possibile di contro svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

STIMA DIRETTA

Di seguito si riportano le valutazioni dirette dell'immobile esecutato oggetto di stima fatte dalle principali Agenzie Immobiliari operanti nel centro urbano di Foggia: dette Agenzie (in numero di 4), sono state oggetto di una ricognizione diretta da parte del sottoscritto al fine di ottenere le valutazioni di mercato dell'immobile oggetto di stima.

A ciascuna delle Agenzie consultate sono state sottoposte:

- le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- la piantina di rilievo dell'immobile;
- i dati sulla superficie utile e coperta delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- l'indicazione che l'immobile è occupato e le sue principali caratteristiche (numero di vani, esposizione, etc.).



A tutte le valutazioni è stato attribuito lo stesso peso, per cui delle quattro valutazioni ricavate dalla ricognizione è stata effettuata una media equiponderale puramente aritmetica. Alla luce dell'analisi sopra descritta, è stato possibile dedurre il valore medio in cifra tonda di seguito riportato.

Unità Residenziale	
I AGENZIA	340.000,00 €
II AGENZIA	360.000,00 €
III AGENZIA	345.000,00 €
IV AGENZIA	360.000,00 €
VALOR MEDIO	351.250,00 €

STIMA INDIRETTA

Una valutazione indiretta del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 1° semestre anno 2020 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di civile abitazione ubicata nel Comune di Foggia, codice zona D7, oscilla tra un valore minimo di 1.200 €/mq ed un valore massimo di 1.400 €/mq (Allegato 11).

Veduto il contesto di prestigio nel quale è situato l'appartamento, ma allo stesso tempo lo stato di manutenzione mediocre e tenuto altresì conto della superficie dell'immobile, di non difficile collocazione all'interno del mercato immobiliare della zona, si considera il valore massimo dell'intervallo di confidenza, equivalente a € 1.400,00 per metro quadrato.

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la somma della superficie coperta dell'appartamento e delle superfici scoperte, i cui valori sono riportati nella tabella seguente:



Superficie Commerciale Coperta	244,80mq
Superficie Commerciale Scoperta	10,50 mq
Superficie Commerciale TOTALE	255,30 mq

si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$\text{Valore Immobile} = 255,30 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 357.420,00$$

Valore quest'ultimo peraltro abbastanza prossimo al valore (€ 351.250,00) ottenuto dalla ricognizione delle agenzie immobiliari, già illustrata nel paragrafo precedente.

Adeguamenti e correzioni

A detto valor capitale si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5%, al fine di tener conto di eventuali difetti e vizi occulti, delle incongruenze catastali e delle altre criticità precedentemente menzionate, arrivando a determinare un prezzo base di vendita pari a:

$$\text{€ } 357.420,00 - 5 \% = \text{€ } 339.000,00$$



Risposta al quesito 4

Il lotto oggetto di stima, è ubicato in un fabbricato costruito negli anni 1973-1976 da ditta --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, sito in zona semiperiferica Sud dell'abitato di Foggia (FG) e si compone di:

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al primo piano di un fabbricato urbano, sita in FOGGIA alla Via Michele Antonino Fini n.14, identificata al NCEU foglio 127, p.lla 357, sub. 131, categoria A/2, zona cens. 1, classe 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale 241mq, rendita €1.207,22;
- Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al interrato di un fabbricato urbano, sita in FOGGIA alla Via Michele Antonino Fini n.14, identificata al NCEU foglio 127, p.lla 357, sub. 136, categoria C/6, zona cens. 1, classe 2, consistenza 22mq, superficie catastale 29mq, rendita €122,71.

Dalla documentazione presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate (Allegato 6), si evince che sui beni immobili suddetti sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli alla data del 27/11/2020:

- SENTENZA DI FALLIMENTO, trascritta ai nn.19407/25946 in data 06/12/2018, a favore di CURATELA FALLIMENTARE --- OMISSIS --- FORMATA DA --- OMISSIS --- E --- OMISSIS --- NONCHE' DI --- OMISSIS --- E --- OMISSIS ---, con sede in Foggia, CF --- Omissis --- e contro --- OMISSIS ---, nata a Cerignola il --- Omissis ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Foggia in data 19/11/2018, numero di repertorio 102/2018.
- IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta ai nn.812/6748 in data 30/03/2017, a favore di CONDOMINIO DI VIA M. FINI 14 con sede in Foggia, codice fiscale 94017290712 e contro --- OMISSIS --- – Capitale Euro 4.070,00 – Totale Euro 9.000,00; derivante da decreto ingiuntivo del 03/11/2016, repertorio 376/2016 del Tribunale di Foggia.
- IPOTECA LEGALE, iscritta ai nn.1910/16897 in data 11/09/2015, derivante da ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973), a favore di EQUITALIA SUD SPA, con sede a FOGGIA, CF 11210661002 e contro --- OMISSIS --- – Capitale Euro 68.883,26 – Totale Euro 137.766,52; derivante da atto del 10/09/2015, repertorio 1465/4315.
- IPOTECA LEGALE, iscritta ai nn.354/3085 in data 04/02/2009, derivante da ipoteca legale (art. 77 del DPR n.602 del 1973), a favore di EQUITALIA FOGGIA SPA, con sede in FOGGIA, CF 01594070714 e contro --- OMISSIS --- – Capitale Euro 18.106,33



- Totale Euro 36.212,66; derivante da atto del 03/02/2009, repertorio 1251/2009.
- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta ai nn.4431/22786 in data 09/09/2008, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, a seguito di rogito del Notaio Rossella Sannoner di Foggia del 05/09/2008, repertorio 36179/8793 a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO – SOC.COOP. A R.L. con sede in Milano, codice fiscale 00715120150 (domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Meda n.4) e contro --- OMISSIS ---. – Capitale Euro 150.000,00 – Totale Euro 300.000,00 – durata 10 anni.
 - IPOTECA VOLONTARIA, iscritta ai nn.3229/17446 in data 07/07/2007, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, a seguito di rogito del Notaio Rossella Sannoner di Foggia del 06/07/2007, repertorio 35337/8216 a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO – SOC.COOP. A R.L. con sede in Milano, codice fiscale 00715120150 (domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Meda n.4) e contro --- OMISSIS ---. – Capitale Euro 200.000,00 – Totale Euro 400.000,00 – durata 14 anni e 11 mesi.

Provenienza fuori dal ventennio

- COMPRAVENDITA trascritta ai nn.163095/19318 in data 28/12/1983, a seguito di atto per Notaio Vincenzo Meterangelis di Foggia del 09/12/1983, repertorio 5828/2776, a favore di --
- OMISSIS ---, nata a Cerignola il --- Omissis ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, contro ---
Omissis ---, nata a Cesano Maderno (MI) il --- Omissis ---, codice fiscale --- OMISSIS ---.

Risposta al quesito 5

LOTTO 1	
Ubicazione e Descrizione	Il lotto oggetto di stima è ubicato in un fabbricato costruito negli anni 1973-1976 da ditta --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, sito in zona semiperiferica Sud dell'abitato di Foggia (FG), alla Via Michele Antonio Fini n.14 scala D.
Consistenza	Superficie Lorda Totale: 329,40 mq Superficie Commerciale: 255,30 mq.



Dati Catastali	<p>Catasto fabbricati del Comune di Foggia:</p> <ul style="list-style-type: none">• Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al primo piano di un fabbricato urbano, sita in FOGGIA alla Via Michele Antonino Fini n.14, identificata al NCEU foglio 127, p.la 357, sub. 131, categoria A/2, zona cens. 1, classe 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale 241mq, rendita €1.207,22;• Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al interrato di un fabbricato urbano, sita in FOGGIA alla Via Michele Antonino Fini n.14, identificata al NCEU foglio 127, p.la 357, sub. 136, categoria C/6, zona cens. 1, classe 2, consistenza 22mq, superficie catastale 29mq, rendita €122,71.
Confini	<ul style="list-style-type: none">• NORD: affaccio su area verde e rampa garage condominiale;• EST: affaccio area verde e Via Fini;• SUD: affaccio verso il giardino condominiale e il portone di ingresso sc.D; □• OVEST: altra unità immobiliare scala C.
Intestatari	--- OMISSIS ---, nata a Cerignola il --- Omissis ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, per il diritto di piena proprietà.
Stato di occupazione	Immobile occupato dalla Signora --- Omissis --- e dai figli, --- Omissis ---, quest'ultimo è anche l'Amministratore di Sostegno della Signora.
Regolarità edilizio – urbanistica e Pratica Sismica	Immobile realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi, rilasciati dal Comune di Foggia: <ul style="list-style-type: none">• Denuncia Lavori del 18/03/1972;• Approvazione Progetto del 13/06/1973;• Licenza di Costruire n.74 del 10/07/1973;• Ultimazione Lavori del 18/03/1972;
Conformità catastale	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi, in alcuni punti della suddivisione interna. Inoltre, entrambe le unità immobiliari in oggetto risultano collocate nella p.la 357, ma in realtà sono situate nella particella 250.
Prezzo Base	€ 339.000,00

Risposta al quesito 6

Le unità immobiliari oggetto di stima sono situate in un complesso condominiale, i cui costi sono pari a 170 €/mese.



Dalla documentazione presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate (Allegato 6), si evince che sui beni immobili suddetti sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli alla data del 27/11/2020:

- SENTENZA DI FALLIMENTO, trascritta ai nn.19407/25946 in data 06/12/2018, a favore di CURATELA FALLIMENTARE --- OMISSIS --- FORMATA DA --- OMISSIS --- E --- OMISSIS --- NONCHE' DI --- OMISSIS --- E --- OMISSIS ---, con sede in Foggia, CF --- Omissis --- e contro --- OMISSIS ---, nata a Cerignola il --- Omissis ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Foggia in data 19/11/2018, numero di repertorio 102/2018.
- IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta ai nn.812/6748 in data 30/03/2017, a favore di CONDOMINIO DI VIA M. FINI 14 con sede in Foggia, codice fiscale 94017290712 e contro --- OMISSIS --- – Capitale Euro 4.070,00 – Totale Euro 9.000,00; derivante da decreto ingiuntivo del 03/11/2016, repertorio 376/2016 del Tribunale di Foggia.
- IPOTECA LEGALE, iscritta ai nn.1910/16897 in data 11/09/2015, derivante da ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973), a favore di EQUITALIA SUD SPA, con sede a FOGGIA, CF 11210661002 e contro --- OMISSIS --- – Capitale Euro 68.883,26 – Totale Euro 137.766,52; derivante da atto del 10/09/2015, repertorio 1465/4315.
- IPOTECA LEGALE, iscritta ai nn.354/3085 in data 04/02/2009, derivante da ipoteca legale (art. 77 del DPR n.602 del 1973), a favore di EQUITALIA FOGGIA SPA, con sede in FOGGIA, CF 01594070714 e contro --- OMISSIS --- – Capitale Euro 18.106,33 – Totale Euro 36.212,66; derivante da atto del 03/02/2009, repertorio 1251/2009.
- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta ai nn.4431/22786 in data 09/09/2008, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, a seguito di rogito del Notaio Rossella Sannoner di Foggia del 05/09/2008, repertorio 36179/8793 a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO – SOC.COOP. A R.L. con sede in Milano, codice fiscale 00715120150 (domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Meda n.4) e contro --- OMISSIS ---. – Capitale Euro 150.000,00 – Totale Euro 300.000,00 – durata 10 anni.
- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta ai nn.3229/17446 in data 07/07/2007, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, a seguito di rogito del Notaio Rossella Sannoner di Foggia del 06/07/2007, repertorio 35337/8216 a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO – SOC.COOP. A R.L. con sede in Milano, codice fiscale 00715120150 (domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Meda n.4) e contro --- OMISSIS ---. – Capitale Euro 200.000,00 – Totale Euro 400.000,00 – durata 14 anni e 11 mesi.

Risposta al quesito 7



Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, si è accertato che l'immobile risulta realizzato negli anni 1973-1976, in virtù dei seguenti titoli abilitativi (Allegato 12) rilasciati dal Comune di Foggia:

- Denuncia Lavori del 18/03/1972;
- Approvazione Progetto del 13/06/1973;
- Licenza di Costruire n.74 del 10/07/1973;
- Ultimazione Lavori del 18/03/1972;
- Collaudo del 16/11/1976;
- Licenza d'uso del 17/03/1977.

Risposta al quesito 8

Il compendio staggito è risultato privo di certificazione energetica pertanto, con gli elementi raccolti in sede di sopralluogo, si è provveduto a richiedere consulenza esterna di un tecnico certificatore al fine di predisporre l'attestato di prestazione energetica APE, che ha classificato l'abitazione in Classe Energetica D, corrispondente a un consumo di 106.64 kWh/m² anno (Allegato 13).

Risposta al quesito 8a

Entrambe le unità immobiliari oggetto di stima risultano regolarmente accatastate, sia in visura che in planimetria catastale (Allegati 3 e 4), risultano identificate al Foglio 127 p.la 357, ma in realtà sono collocate nella particella 250, come meglio evidenziato nella sovrapposizione catasto-ortofoto (Allegato 10). Dal controllo catastale effettuato, la particella 250 risulta vuota e tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato risultano erroneamente individuate alla particella 357. Trattasi certamente di un errore catastale imputabile molto probabilmente all'allineamento mappe del 04/08/2015 precedentemente menzionato. La problematica può essere regolarizzata mediante apposita istanza all'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali, con un costo totale di gestione pratica di circa 300€.

Inoltre, la planimetria catastale NON coincide in alcuni punti con lo stato di fatto, come evincibile dal confronto della stessa con il rilievo eseguito in sede di sopralluogo. Più precisamente, risultano: n.1 porta chiusa e n. 3 porte nuove all'interno della tramezzatura indicata sulla pianta catastale. Queste differenze sembrano essere presenti sin dall'origine della costruzione quindi, risolvibili con una pratica di sistemazione pianta catastale per errata rappresentazione grafica, al costo non superiore a 500€ spese incluse.



Risposta al quesito 8b

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, si è accertato che l'immobile risulta realizzato negli anni 1973-1976, in virtù dei seguenti titoli abilitativi (Allegato 12) rilasciati dal Comune di Foggia:

- Denuncia Lavori del 18/03/1972;
- Approvazione Progetto del 13/06/1973;
- Licenza di Costruire n.74 del 10/07/1973;
- Ultimazione Lavori del 18/03/1972;
- Collaudo del 16/11/1976;
- Licenza d'uso del 17/03/1977.

Risposta al quesito 8c

Durante le operazioni peritali, il sottoscritto ha verificato la congruenza tra quanto assentito con i titoli abilitativi precedentemente elencati e quanto a tutt'oggi è stato realizzato. Pertanto, si può affermare che l'immobile in oggetto è stato edificato nel rispetto delle norme edilizie vigenti all'epoca della sua costruzione. Inoltre, per quanto già espresso in precedenza, non si sono riscontrate opere abusive.

Lo scrivente esperto, fiducioso di aver assolto al mandato conferitogli, invia a mezzo PEC ed effettua il deposito telematico del presente elaborato, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione si compone di n. 22 pagine e 13 allegati.

Foggia, 16 Febbraio 2021

L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Di Carlo