



TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

SEZIONE FALLIMENTI

Reg. Fall. N 03/2020

procedura: --- OMISSIS ---

curatore: **DOTT.SSA Francesca ILARI**

Giudice delegato: **DOTT.SSA Francesca ARATARI**

RELAZIONE DI STIMA



L'Esperto Stimatore

Ing. Francesco Di Carlo

Foggia, 14 Aprile 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. Visure storiche catastali
3. Visure storiche catastali soppresse
4. Planimetrie catastali
5. Documenti di Progetto: Permesso di Costruire, Dichiarazione Ultimazione Lavori, Certificato di Agibilità
6. Atto di origine
7. Ispezioni ipotecarie
8. Verbale inizio operazioni peritali
9. Rilievo Planimetrico
10. Report Fotografico
11. Inquadramento catastale su ortofoto
12. Quotazione OMI
13. Attestato di Prestazione Energetica (APE) - sub 164
14. Attestato di Prestazione Energetica (APE) - sub 165
15. Attestato di Prestazione Energetica (APE) - sub 172



1. Conferimento incarico e giuramento

Il Tribunale di Velletri nella persona del Giudice Delegato Dott.ssa Francesca ARATARI , con decreto del 08/11/2020 (**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. 03/2020.

2. Quesiti

Pravia 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:

- 13/01/2021 – Reperimento visure storiche e planimetrie catastali immobili (**Allegati 2, 3 e 4**) presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali – Ufficio Prov.le di Foggia;
- 18/01/2021 – Ritiro Documentazione presso Comune di Foggia (**Allegato 5**), composta da: Permesso di Costruire n.97 del 20/03/2006, Dichiarazione Ultimazione Lavori del 04/04/2011, Certificato di Agibilità del 14/09/2011;
- 22/02/2021 – Reperimento atto di origine immobili (**Allegato 6**) presso Archivio Notarile della Provincia di Foggia;
- 22/02/2021 – Ispezioni ipotecarie immobili (**Allegato 7**) presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Prov.le di Foggia;
- 10/02/2021 – Ispezione degli immobili staggiti, repertando planimetricamente (**Allegato 9**) e fotograficamente (**Allegato 10**) quanto visionato. Ad ultimazione delle operazioni si redigeva apposito verbale, con la descrizione sintetica di quanto svolto e con la sottoscrizione degli astanti (**Allegato 8**);
- 10/03/2021 – 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 (**Allegati 13, 14 e 15**).



4. Risposte ai quesiti

Risposta al quesito 1

I beni immobiliari oggetto di stima sono parte di un fabbricato costruito tra il 2006 e il 2011 dalla Società --- OMISSIS --- , sito in zona centrale dell'abitato di Foggia (FG) in prossimità della Stazione Ferroviaria ed esattamente di fronte al nodo intermodale di interscambio gomma-ferro (terminal bus di fianco Stazione RFI). Il complesso edilizio, ricompreso tra Via Manfredi e Via Montegrappa, è costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in 4 corpi scala (A, B, C e D), accessibili direttamente dalle strade pubbliche. Nello specifico, le scale degli immobili in oggetto sono A e B. I beni staggiti si compongono di n°3 appartamenti al piano secondo e n°3 garage al secondo piano interrato, suddivisi in n.3 lotti, ciascuno composto da un appartamento e un garage interrato. Nel dettaglio, trattasi di:

LOTTO 1

- **Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al secondo piano di un fabbricato urbano**, sita in FOGGIA al Viale Manfredi n.128 scala A int.3, identificata al NCEU foglio 96, p.lla 9402, **sub. 164**, categoria A/3, zona cens. 1, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 119mq, rendita €724,33;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al secondo piano interrato di un fabbricato urbano**, sita in FOGGIA alla Via Montegrappa n.60, identificata al NCEU foglio 96, p.lla 9402, **sub. 48**, categoria C/6, zona cens. 1, classe 4, consistenza 27mq, superficie catastale 28mq, rendita €204,98.

LOTTO 2

- **Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al secondo piano di un fabbricato urbano**, sita in FOGGIA al Viale Manfredi n.128 scala A int. 4, identificata al NCEU foglio 96, p.lla 9402, **sub. 165**, categoria A/3, zona cens. 1, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale 141mq, rendita €856,03;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al secondo piano interrato di un fabbricato urbano**, sita in FOGGIA alla Via Montegrappa n.60, identificata al NCEU foglio 96, p.lla 9402, **sub. 35**, categoria C/6, zona cens. 1, classe 4, consistenza 33mq, superficie catastale 37mq, rendita €250,53.

LOTTO 3

- **Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al secondo piano di un fabbricato urbano**, sita in FOGGIA al Viale Manfredi n.144 scala B int. 3, identificata al NCEU foglio



96, p.lla 9402, **sub. 172**, categoria A/3, zona cens. 1, classe 5, consistenza vani 5, superficie catastale totale 108mq, rendita €658,48;

- **Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al secondo piano interrato di un fabbricato urbano**, sita in FOGGIA alla Via Montegrappa n.60, identificata al NCEU foglio 96, p.lla 9402, **sub. 50**, categoria C/6, zona cens. 1, classe 4, consistenza 23mq, superficie catastale 25mq, rendita €174,61.

Dalle visure storiche catastali (**Allegati 2 e 3**), si evince che tutte le unità immobiliari oggetto di stima sono state edificate e hanno avuto origine dall'AREA URBANA identificata al Foglio 96 Particella 9402, a seguito di Variazione del 11/04/2011 prot. n. FG 0108391 per FUS -DIV-VMI (n. 20892.1/2011).

NOTA: All'atto del sopralluogo, le n.3 unità immobiliari ad uso civile abitazione (collocate tutte al piano secondo) risultano collegate tra loro mediante porte ricavate all'interno dei tramezzi divisorii, così da costituire un unico appartamento, pur mantenendo separate tutte le utenze. Pertanto, pur se catastalmente e dal punto di vista impiantistico risultano come unità immobiliari separate, allo stato concreto sono accorpate in una sola unità. Si riscontra quindi un abuso sanabile mediante opportuna pratica in sanatoria. Considerato lo stato dei luoghi, si configurano due strade alternative percorribili: la prima prevede una CILA IN SANATORIA al fine di accorpate le n.3 unità immobiliari e la seconda invece, prevede l'esecuzione degli opportuni lavori edili di chiusura dei due varchi di collegamento tra le unità immobiliari, al fine di ripristinare la separazione tra esse. L'alternativa 1 comporterebbe dei costi di circa 3.000€ tra sanzioni e costi di realizzazione pratica in sanatoria mentre, l'alternativa 2 comporterebbe una spesa totale di circa 2.000€ per la chiusura di entrambe le porte di collegamento tra gli immobili, ai quali vanno aggiunti 3.000€ tra sanzioni e costi di realizzazione pratica in sanatoria per sanare la diversa distribuzione interna dell'appartamento centrale al sub 165. In funzione del mercato immobiliare attuale e della maggior rivendibilità di singole unità immobiliari medio-grandi, piuttosto che di una sola di eccessiva metratura, si ritiene più percorribile l'alternativa 2 così da mantenere le abitazioni separate quindi, più appetibili sul mercato.

Risposta al quesito 2

I beni immobiliari oggetto di stima sono parte di un fabbricato costruito tra il 2006 e il 2011 dalla Società --- OMISSIS ---, sito in zona centrale dell'abitato di Foggia (FG) in prossimità della Stazione Ferroviaria, esattamente di fronte al nodo intermodale di interscambio gomma-ferro (terminal bus di fianco Stazione RFI). Il complesso edilizio, ricompreso tra Via Manfredi e Via



Montegrappa, è costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in 4 corpi scala (A, B, C e D), accessibili direttamente dalle strade pubbliche. Nello specifico, le scale degli immobili in oggetto sono A e B. Alla prima (Via Manfredi n.128), si accede dal portone collocato sul marciapiede di pubblico accesso che costeggia Via Manfredi, arteria stradale principale a doppio senso di marcia con spartitraffico centrale e pista ciclabile di nuovissima realizzazione. La pista ciclabile ha sede propria ed è collocata sul ciglio stradale, proprio dinanzi al fabbricato oggetto di descrizione. Mentre, alla scala B (Via Manfredi n.144) si accede dal portone che affaccia su un piazzale di pubblico accesso, a forma rettangolare, sopraelevato di due gradini rispetto al marciapiede che costeggia Via Manfredi. Sul piazzale affacciano le vetrine di alcune attività commerciali al Piano Terra e di un bar che, con sedie, tavolini e il suo dehor in acciaio e vetro, occupa una parte del suddetto piazzale.

Il fabbricato si sviluppa su otto livelli, di cui due interrati adibiti ad autorimesse e sei livelli fuori terra, di cui il piano terra destinato alle attività commerciali, quattro piani residenziali e il piano di copertura. 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 a forma rettangolare di colore beige chiaro e di colore marrone. Queste ultime creano delle sottili fasce orizzontali che segnano l'intera facciata, da cielo a terra, ad intervalli regolari di circa 1 metro. Inoltre, sono presenti alcuni setti verticali, rivestiti in piastrelle marroni, che percorrono la facciata dal piano primo alla copertura. Il complesso edilizio ha finiture interne ed esterne di pregio ed è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione (anno di costruzione 2006-2011).

I beni staggiti si compongono di n°3 appartamenti al piano secondo e n°3 garage al secondo piano interrato e sono suddivisi in n.3 lotti, ciascuno composto da un appartamento e un garage interrato. All'atto del sopralluogo si è riscontrato che gli appartamenti sono attrezzati ad uso ufficio.

LOTTO 1: civile abitazione sub 164 ed autorimessa sub 48

Civile abitazione sub 164. Accedendo al portone di Via Manfredi 128 scala A, ci si immette nell'androne che conduce all'ascensore e alla scala condominiale. Il pavimento degli spazi comuni è in lastre di marmo di 3 colorazioni: bianco, beige e marrone, alternati per creare decorazioni geometriche. Le pareti dell'androne sono rivestite in lastre di marmo fino all'altezza di circa 1,50 m. mentre, le scale condominiali e tutti i pianerottoli sono pavimentati in marmo beige, che risvolta anche sul verticale creando un battiscopa alto 20 cm.

Come imposto dalle più recenti normative antincendio, la scala condominiale non conduce ai piani interrati, raggiungibili invece con l'ascensore, solo se in possesso della chiave di sblocco. Salendo la scala condominiale si raggiunge il pianerottolo del secondo piano, sul quale sono presenti il varco di accesso all'ascensore (sul lato sinistro) e le due porte che consentono l'accesso privato alle unità



immobiliari. Sulla sinistra (interno 4) trova l'accesso l'immobile identificato al sub 165 (appartenente al lotto 2) mentre, sulla destra (interno 3) si accede all'immobile identificato al sub 164 (appartenente al presente lotto 1).

L'abitazione ha una pianta rettangolare abbastanza regolare, con il lato corto parallelo a Via Manfredi. La doppia esposizione offre l'affaccio verso uno spazio interno, di cortili privati compresi tra edifici (SUD-OVEST) e verso Via Manfredi (NORD-E ST). L'immobile confina con vano scala e pianerottolo condominiali, con Via Manfredi, con spazi condominiali e con appartamento interno 4 identificato al sub 165, che verrà descritto nel lotto 2. L'unità immobiliare, con superficie commerciale di 119 mq, è costituita da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due camere, doppi servizi, balcone e terrazzino. Attualmente l'altezza utile interna è circa 2,75 m.

Entrando nell'appartamento, si accede nella zona soggiorno illuminata da una finestra a tre ante che affaccia su Via Manfredi (NORD-EST) e da una porta-finestra ad anta singola che dà accesso laterale al terrazzino, anch'esso posto sulla facciata principale di Via Manfredi. Il terrazzino è condiviso con una delle camere da letto. Dal soggiorno, mediante due porte poste sul lato sinistro della porta di ingresso, si accede alla cucina abitabile e al disimpegno che conduce alla zona notte. La cucina è illuminata da una porta-finestra a doppia anta che immette sul balcone che affaccia sul lato interno (SUD-OVEST). E' proprio in questo ambiente che attualmente è collocata la porta di collegamento con l'appartamento confinante sub 165 (lotto 2). Entrando nel disimpegno si accede alla zona notte, frontalmente trova accesso il bagno con finestra che affaccia su cortili privati interni mentre, procedendo nel disimpegno si accede alle due camere, una a sinistra e una a destra. La prima camera è illuminata da una finestra a due ante che affaccia sui cortili privati interni (SUD-OVEST) mentre, la seconda camera ha una porta -finestra a doppia anta che consente l'accesso al terrazzino, in comune con il soggiorno, che affaccia su Via Manfredi. In fondo al disimpegno si accede al bagno cieco.

In generale, l'unità immobiliare, così come il fabbricato nel quale è collocata, ha finiture interne ed esterne di pregio ed è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. Come già riportato in precedenza, l'immobile è stato sempre impiegato ad uso ufficio e per tale motivo non si è mai proceduto ad effettuare il primo avvio del gas né tantomeno è mai stato messo in funzione l'impianto di riscaldamento, composto da caldaia e caloriferi in alluminio. Il comfort termico all'interno degli ambienti è garantito da climatizzatori a pompa di calore.

Finiture interne: le pareti e i soffitti interni sono tinteggiati con materiale idrorepellente di colore chiaro e il pavimento è in piastrelle in gres colore beige chiaro, formato 40x40 cm, montate in diagonale in tutti gli ambienti, risvoltate a parete nei bagni realizzando una boiserie alta circa 1,5m. L'immobile presenta porta d'ingresso blindata con serratura europea; porte interne in legno a battente e/o



scrigno; infissi in alluminio con doppio vetro; tapparelle elettriche; prese tv e telefono; lampada d'emergenza; videocitofono; impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in alluminio e caldaia esterna di cui non è mai stato fatto neanche il primo avvio; n.4 climatizzatori a pompa di calore (caldo/freddo). Il primo bagno è dotato di calorifero, sanitari, lavandino e vasca sotto la finestra mentre, il secondo bagno è cieco con aspiratore ed è dotato di sanitari, lavandino, piatto doccia e termoarredo.

Finiture esterne: le pareti di prospetto sul balcone e sul terrazzino di proprietà sono tutte rivestite con piastrelle a forma rettangolare di colore beige chiaro e di colore marrone. Queste ultime creano delle sottili fasce orizzontali che segnano l'intera facciata, da cielo a terra, ad intervalli regolari di circa 1 metro. Le pavimentazioni di balcone e terrazzino sono in gres da esterno antigelivo 7x15cm, colore beige chiaro, posate a spina di pesce su massetto di sottofondo. I parapetti sono completamente in metallo di colore grigio opaco, costituiti da montanti in lamelle piatte fissate al frontalino anteriore in cemento armato e da correnti orizzontali a sezione circolare.

L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale è **conforme** con lo stato dei luoghi, eccezion fatta per la porta (presente in cucina) che connette l'immobile in oggetto con quello confinante (sub 165). Come già riportato in conclusione di risposta al quesito 1, murando la porta di collegamento all'unità immobiliare di fianco (sub 165) con una spesa di lavori edili pari a circa 1.000€, si ripristinerebbe la piena conformità catastale.

Autorimessa sub 48.

Il garage di pertinenza del sopra descritto appartamento è sito al secondo piano interrato accessibile sia dall'ascensore condominiale, solo mediante apposita chiave di sblocco, sia dalla rampa carrabile con ingresso da Via Montegrappa n.60. L'area di manovra è completamente piastrellata, con grata metallica di raccolta acque in mezzeria. Il garage (sub 48) oggetto di stima è distinto con il numero 27, è composto da un unico vano ed è confinante su due lati con corsia di manovra, da cui riceve accesso e sui due restanti lati con i garage identificati al sub 45 e 35. La serranda metallica è ad apertura elettrificata. L'unità immobiliare ha forma rettangolare allungata con superficie 28 mq ed altezza interna 3,05 m. E' presente all'interno l'impianto sprinkler antincendio.

Ulteriori dettagli ed informazioni possono essere reperite nel rilievo planimetrico (**Allegato 9**) e nella documentazione fotografica (**Allegato 10**).



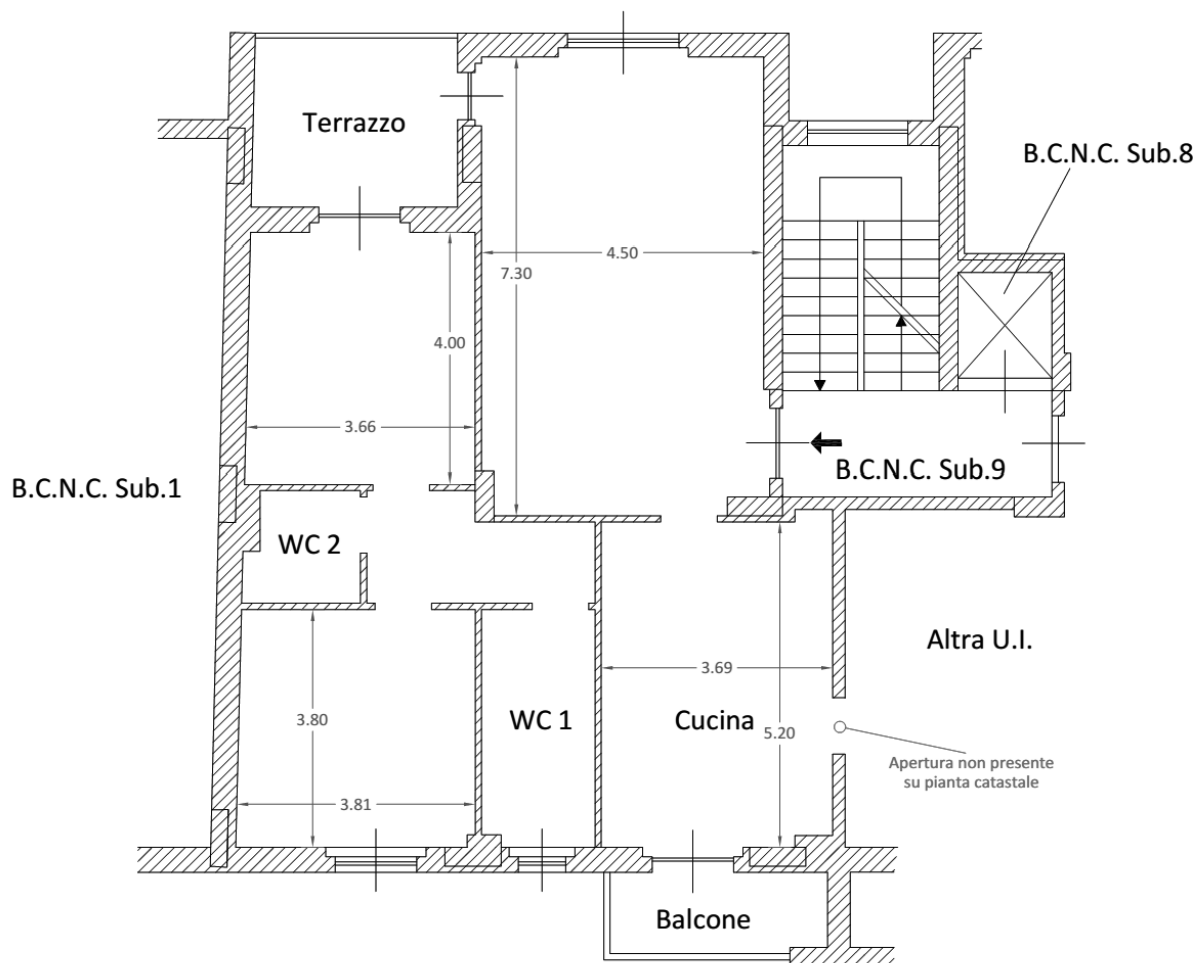
Comune di Foggia

Fg. 96 Part. 9402 sub. 164

Pianta Piano Secondo

h=2,75 m

Viale Manfredi





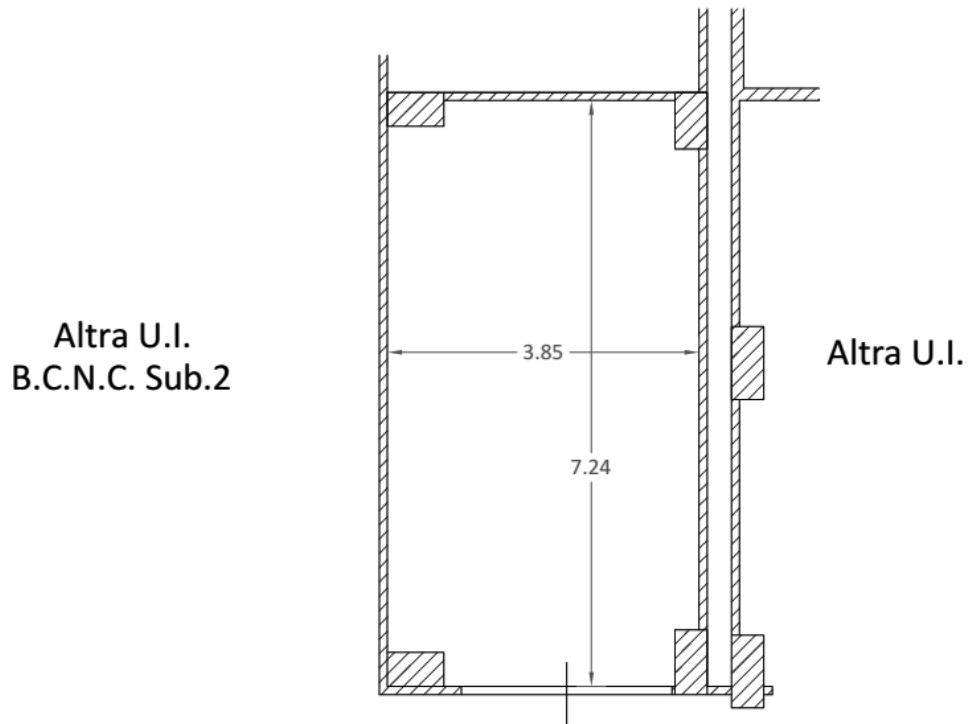
Comune di Foggia

Fg. 96 Part. 9402 sub. 48

Pianta Piano Interrato -2

h=3,05 m

Altra U.I.



**Altra U.I.
B.C.N.C. Sub.2**



LOTTO 2: civile abitazione sub 165 ed autorimessa sub 35

Civile abitazione sub 165. Accedendo al portone di Via Manfredi 128 scala A, ci si immette nell'androne che conduce all'ascensore e alla scala condominiale. Il pavimento degli spazi comuni è in lastre di marmo di 3 colorazioni: bianco, beige e marrone, alternati per creare decorazioni geometriche. Le pareti dell'androne sono rivestite in lastre di marmo fino all'altezza di circa 1,50 m. mentre, le scale condominiali e tutti i pianerottoli sono pavimentati in marmo beige, che risvolta anche sul verticale creando un battiscopa alto 20 cm.

Come imposto dalle più recenti normative antincendio, la scala condominiale non conduce ai piani interrati, raggiungibili invece con l'ascensore, solo se in possesso della chiave di sblocco. Salendo la scala condominiale si raggiunge il pianerottolo del secondo piano, sul quale sono presenti il varco di accesso all'ascensore (sul lato sinistro) e le due porte che consentono l'accesso privato alle unità immobiliari. Sulla sinistra (interno 4) trova l'accesso l'immobile identificato al sub 165 (appartenente al presente lotto 2) mentre, sulla destra (interno 3) si accede all'immobile identificato al sub 164 (appartenente al lotto 1, precedentemente descritto).

L'abitazione ha una pianta a forma di C, avente nel mezzo il blocco ascensore e la scala condominiale. La doppia esposizione offre l'affaccio verso uno spazio interno, di cortili privati compresi tra edifici (SUD-OVEST) e verso Via Manfredi (NORD-EST). L'immobile confina con vano scala, pianerottolo e vano ascensore condominiali, con scala B appartamento identificato al sub 172 (appartenente al lotto 3, che verrà descritto in seguito), con Via Manfredi e con appartamento interno 3 identificato al sub 164, descritto nel precedente lotto 1. L'unità immobiliare, con superficie commerciale di 141 mq, è costituita da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, un bagno, balcone e terrazzino. Attualmente l'altezza utile interna è circa 2,75 m.

Entrando nell'appartamento, differentemente da quanto riportato nella pianta catastale, si accede a una zona ingresso con una piccola sala d'attesa, creata aggiungendo una parete divisoria. A sinistra vi è la porta che immette nella zona soggiorno e a destra un varco nella parete permette l'ingresso al disimpegno, alla cucina e alla zona notte. Il soggiorno è illuminato da una finestra ad anta singola e una a tre ante che affacciano su Via Manfredi (NORD-EST), oltre che da una porta-finestra ad anta singola che dà accesso laterale al terrazzino, anch'esso posto sulla facciata principale di Via Manfredi. Il terrazzino è condiviso con una delle camere da letto. Dall'ingresso, procedendo verso destra, ci si immette nel disimpegno e, subito sulla destra, trova accesso la cucina abitabile mentre, sulla sinistra il disimpegno prosegue conducendo alla zona notte. La cucina è illuminata da una porta-finestra a doppia anta che immette sul balcone che affaccia sul lato interno (SUD-OVEST) ed è condiviso con una camera. E' proprio in questo ambiente che attualmente è collocata la porta di collegamento con l'appartamento confinante sub 164 (lotto 1), già citata precedentemente. Entrando



nel disimpegno si accede alla zona notte, sulla destra trovano accesso nell'ordine una camera, il bagno e un'altra camera. La prima camera è illuminata da una porta-finestra a due ante che immette sul balconcino condiviso con la cucina, che affaccia sui cortili privati interni (SUD-OVEST). Il bagno con finestra e la seconda camera avente una finestra a doppia anta, affacciano anch'essi sui cortili privati interni. In fondo al disimpegno, sulla sinistra, si accede alla terza camera illuminata da una porta-finestra a doppia anta che immette sul terrazzino condiviso con il soggiorno, che affaccia sulla facciata principale di Via Manfredi. In fondo al disimpegno, laddove la pianta catastale indica un secondo bagno cieco, è collocata invece la porta di collegamento con l'appartamento della scala B confinante, identificato al sub 172 (appartenente al lotto 3, che verrà descritto in seguito).

In generale, l'unità immobiliare, così come il fabbricato nel quale è collocata, ha finiture interne ed esterne di pregio ed è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. Come già riportato in precedenza, l'immobile è stato sempre impiegato ad uso ufficio e per tale motivo non si è mai proceduto ad effettuare il primo avvio del gas né tantomeno è mai stato messo in funzione l'impianto di riscaldamento, composto da caldaia e caloriferi in alluminio. Il comfort termico all'interno degli ambienti è garantito da climatizzatori a pompa di calore.

Finiture interne: le pareti e i soffitti interni sono tinteggiati con materiale idrorepellente di colore chiaro e il pavimento è in piastrelle in gres colore beige chiaro, formato 40x40 cm, montate in diagonale in tutti gli ambienti, risvoltate a parete nel bagno realizzando una boiserie alta circa 1,5m. L'immobile presenta porta d'ingresso blindata con serratura europea; porte interne in legno a battente e/o scrigno; infissi in alluminio con doppio vetro; tapparelle elettriche; prese tv e telefono; lampada d'emergenza; videocitofono; impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in alluminio e caldaia esterna di cui non è mai stato fatto neanche il primo avvio; n.5 climatizzatori a pompa di calore (caldo/freddo). Il bagno è dotato di calorifero, sanitari, lavandino e vasca sotto la finestra.

Finiture esterne: le pareti di prospetto sul balcone e sul terrazzino di proprietà sono tutte rivestite con piastrelle a forma rettangolare di colore beige chiaro e di colore marrone. Queste ultime creano delle sottili fasce orizzontali che segnano l'intera facciata, da cielo a terra, ad intervalli regolari di circa 1 metro. Le pavimentazioni di balcone e terrazzino sono in gres da esterno antigelivo 7x15cm, colore beige chiaro, posate a spina di pesce su massetto di sottofondo. I parapetti sono completamente in metallo di colore grigio opaco, costituiti da montanti in lamelle piatte fissate al frontalino anteriore in cemento armato e da correnti orizzontali a sezione circolare.

L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale NON è conforme con lo stato dei luoghi, nei punti di seguito elencati, evincibili anche dal confronto della stessa con il rilievo eseguito in sede di sopralluogo. Le non conformità rispetto alla pianta catastale sono:



- le due porte, presenti in cucina e in fondo al disimpegno, che connettono l'immobile in oggetto con quelli confinanti sui due lati (sub 164 – lotto 1 e sub 172 – lotto 3);
- la presenza di una parete divisoria nella zona di ingresso, per creare una piccola sala d'attesa;
- l'eliminazione di una porzione di tramezzo nella zona d'ingresso;
- l'assenza del secondo bagno, in fondo al disimpegno, proprio per consentire il collegamento con l'appartamento della scala B, identificato al sub 172.

Come già riportato in conclusione di risposta al quesito 1, al fine di sanare gli abusi, si dovrebbe procedere alla esecuzione dei lavori edili di chiusura di entrambe le porte di collegamento tra gli immobili (spesa totale di circa 2.000€) e circa 3.000€ tra sanzioni e costi di realizzazione CILA IN SANATORIA per sanare la diversa distribuzione interna dell'appartamento.

Autorimessa sub 35.

Il garage di pertinenza del sopra descritto appartamento è sito al secondo piano interrato accessibile sia dall'ascensore condominiale, solo mediante apposita chiave di sblocco, sia dalla rampa carrabile con ingresso da Via Montegrappa n.60. L'area di manovra è completamente piastrellata, con grata metallica di raccolta acque in mezzeria. Il garage (sub 35) oggetto di stima è distinto con il numero 18, è composto da un unico vano ed è confinante su due lati con corsia di manovra, da cui riceve accesso e sui due restanti lati con ascensore scala B e con i garage identificati al sub 36, 37 e 48. La serranda metallica è ad apertura elettrificata. L'unità immobiliare ha forma a L con superficie 37 mq ed altezza interna 3,05 m. E' presente all'interno l'impianto sprinkler antincendio.

Ulteriori dettagli ed informazioni possono essere reperite nel rilievo planimetrico (**Allegato 9**) e nella documentazione fotografica (**Allegato 10**).



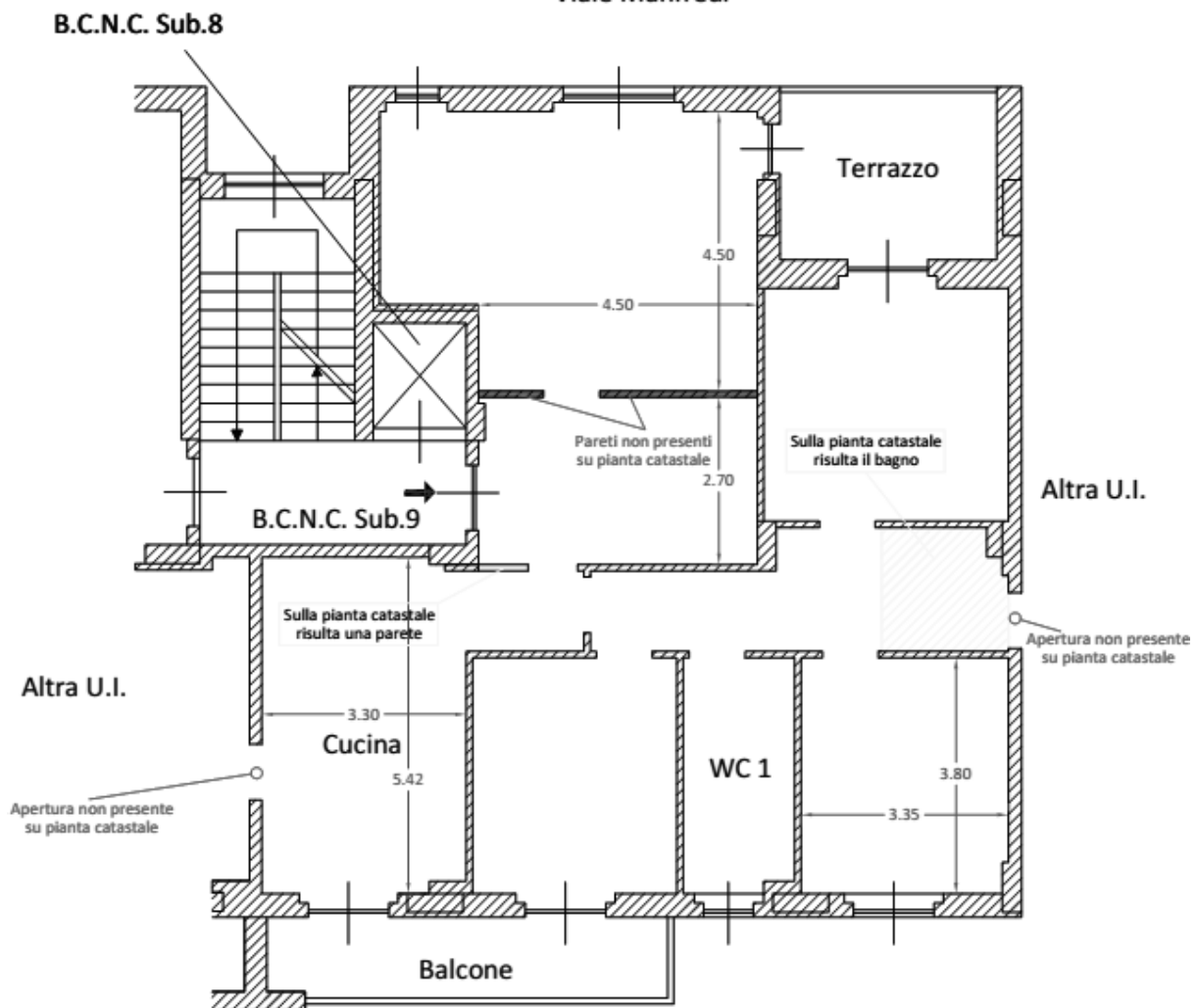
Comune di Foggia

Fg. 96 Part. 9402 sub. 165

Pianta Piano Secondo

h=2,75 m

Viale Manfredi





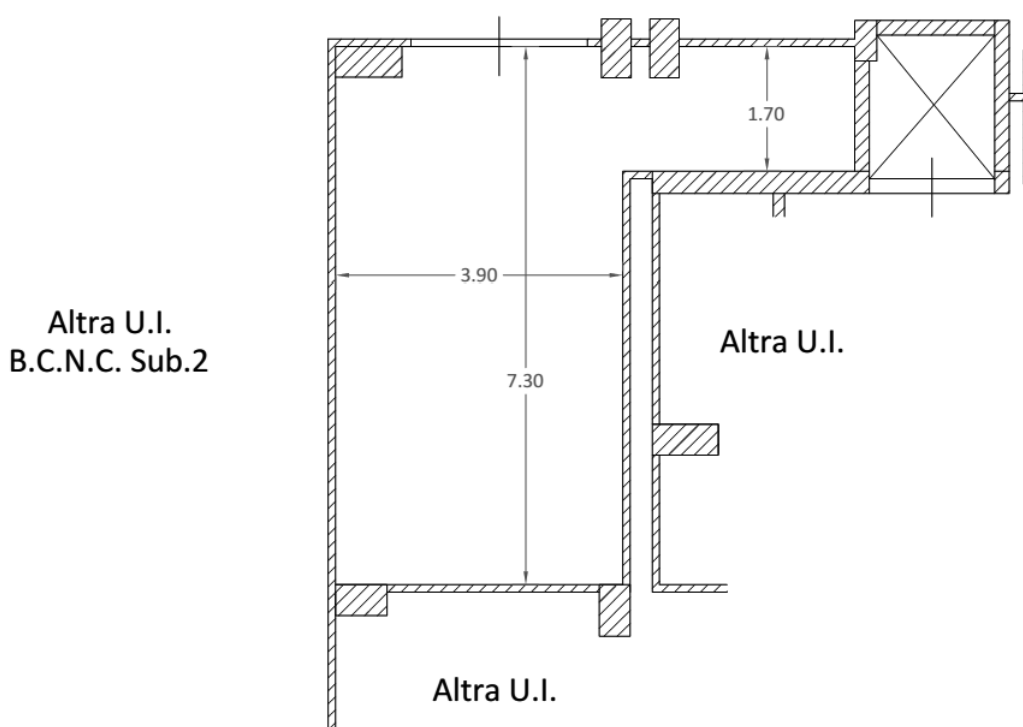
Comune di Foggia

Eg. 96 Part. 9402 sub. 35

Pianta Piano Interrato -2

h=3,05 m

**Altra U.I.
B.C.N.C. Sub.2**





LOTTO 3: civile abitazione sub 172 ed autorimessa sub 50

Civile abitazione sub 172. Il portone di Via Manfredi 144 affaccia su un piazzale di pubblico accesso, a forma rettangolare, sopraelevato di due gradini rispetto al marciapiede che costeggia Via Manfredi. Accedendo da suddetto portone ci si immette nell'androne comune alle scale B e C, procedendo in fondo all'androne e seguendo il corridoio di destra, si raggiungono l'ascensore e la scalinata condominiale della scala B, nella quale è collocata l'unità immobiliare identificata al sub 172.

Il pavimento degli spazi comuni è in lastre di marmo di 3 colorazioni: bianco, beige e marrone, alternati per creare decorazioni geometriche. Le pareti dell'androne sono rivestite in lastre di marmo fino all'altezza di circa 1,50 m. mentre, le scale condominiali e tutti i pianerottoli sono pavimentati in marmo beige, che risvolta anche sul verticale creando un battiscopa alto 20 cm.

Come imposto dalle più recenti normative antincendio, la scala condominiale non conduce ai piani interrati, raggiungibili invece con l'ascensore, solo se in possesso della chiave di sblocco. Salendo la scala condominiale si raggiunge il pianerottolo del secondo piano e frontalmente trova accesso privato l'immobile oggetto di descrizione identificato al sub 172 (interno 3).

L'abitazione ha una pianta quadrata, con due lati adiacenti che affacciano su Via Manfredi (NORD-EST) e sul piazzale di pubblico accesso, nel quale è collocato il portone di accesso (SUD-EST). L'immobile confina con pianerottolo condominiale, con altro appartamento e con Via Manfredi. L'unità immobiliare, con superficie commerciale di 108 mq, è costituita da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, doppi servizi e due balconi. Attualmente l'altezza utile interna è circa 2,75 m.

Entrando nell'appartamento, si accede alla zona soggiorno illuminata da una porta-finestra a tre ante che immette sul primo balcone, condiviso con la cucina, con affaccio su Via Manfredi (NORD-EST). Dal soggiorno, mediante tre porte poste sul lato destro della porta di ingresso, si accede al ripostiglio, al disimpegno e alla cucina. Quest'ultima è illuminata da una finestra a doppia anta che affaccia su Via Manfredi e da una porta-finestra ad anta singola, che immette sul balcone condiviso con il soggiorno. Entrando nel disimpegno si accede alla zona notte, sulla destra trova accesso il bagno cieco mentre, procedendo nel disimpegno si accede alle due camere, una a destra e una a sinistra. La prima camera è illuminata da una porta-finestra a due ante che immette sul secondo balcone, che affaccia sul piazzale dove è collocato il portone di accesso (SUD-EST) mentre, la seconda camera ha una finestra a doppia anta che affaccia su Via Manfredi. In fondo al disimpegno si accede al bagno illuminato da una finestra ad anta singola che affaccia sul secondo balcone dell'appartamento (SUD-EST).



Nel soggiorno sul lato sinistro, entrando dalla porta d'ingresso, è collocata la porta di collegamento con l'appartamento della scala A confinante, identificato al sub 165 (appartenente al lotto 2, descritto in precedenza).

In generale, l'unità immobiliare, così come il fabbricato nel quale è collocata, ha finiture interne ed esterne di pregio ed è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. Come già riportato in precedenza, l'immobile è stato sempre impiegato ad uso ufficio e per tale motivo non si è mai proceduto ad effettuare il primo avvio del gas né tantomeno è mai stato messo in funzione l'impianto di riscaldamento, composto da caldaia e caloriferi in alluminio. Il comfort termico all'interno degli ambienti è garantito da climatizzatori a pompa di calore.

Finiture interne: le pareti e i soffitti interni sono tinteggiati con materiale idrorepellente di colore chiaro e il pavimento è in piastrelle in gres colore beige chiaro, formato 40x40 cm, montate in diagonale in tutti gli ambienti, risvoltate a parete nei bagni realizzando una boiserie alta circa 1,5m. L'immobile presenta porta d'ingresso blindata con serratura europea; porte interne in legno a battente e/o scrigno; infissi in alluminio con doppio vetro; tapparelle elettriche; prese tv e telefono; lampada d'emergenza; videocitofono; impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in alluminio e caldaia esterna di cui non è mai stato fatto neanche il primo avvio; n.3 climatizzatori a pompa di calore (caldo/freddo). Il primo bagno è cieco con aspiratore ed è dotato di sanitari, lavandino, mezza-vasca da bagno e termoarredo mentre, il secondo bagno è dotato di calorifero, sanitari, lavandino e piatto doccia.

Finiture esterne: le pareti di prospetto sul balcone e sul terrazzino di proprietà sono tutte rivestite con piastrelle a forma rettangolare di colore beige chiaro e di colore marrone. Queste ultime creano delle sottili fasce orizzontali che segnano l'intera facciata, da cielo a terra, ad intervalli regolari di circa 1 metro. Le pavimentazioni dei balconi sono in gres da esterno antigelivo 7x15cm, colore beige chiaro, posate a spina di pesce su massetto di sottofondo. I parapetti sono completamente in metallo di colore grigio opaco, costituiti da montanti in lamelle piatte fissate al frontalino anteriore in cemento armato e da correnti orizzontali a sezione circolare.

L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale è **conforme** con lo stato dei luoghi, eccezion fatta per la porta (presente in soggiorno) che connette l'immobile in oggetto con quello confinante (sub 165). Come già riportato in conclusione di risposta al quesito 1, murando la porta di collegamento all'unità immobiliare di fianco (sub 165) con una spesa di lavori edili pari a circa 1.000€, si ripristinerebbe la piena conformità catastale.



Autorimessa sub 50.

Il garage di pertinenza del sopra descritto appartamento è sito al secondo piano interrato accessibile sia dall'ascensore condominiale, solo mediante apposita chiave di sblocco, sia dalla rampa carrabile con ingresso da Via Montegrappa n.60. L'area di manovra è completamente piastrellata, con grata metallica di raccolta acque in mezzeria. Il garage (sub 50) oggetto di stima è distinto con il numero 29, è composto da un unico vano ed è confinante con corsia di manovra, da cui riceve accesso e sui restanti lati con i garage identificati al sub 49, 51 e 4. La serranda metallica è ad apertura elettrificata. L'unità immobiliare ha forma rettangolare allungata con superficie 25 mq ed altezza interna 3,05 m. E' presente all'interno l'impianto sprinkler antincendio.

Ulteriori dettagli ed informazioni possono essere reperite nel rilievo planimetrico (**Allegato 9**) e nella documentazione fotografica (**Allegato 10**).



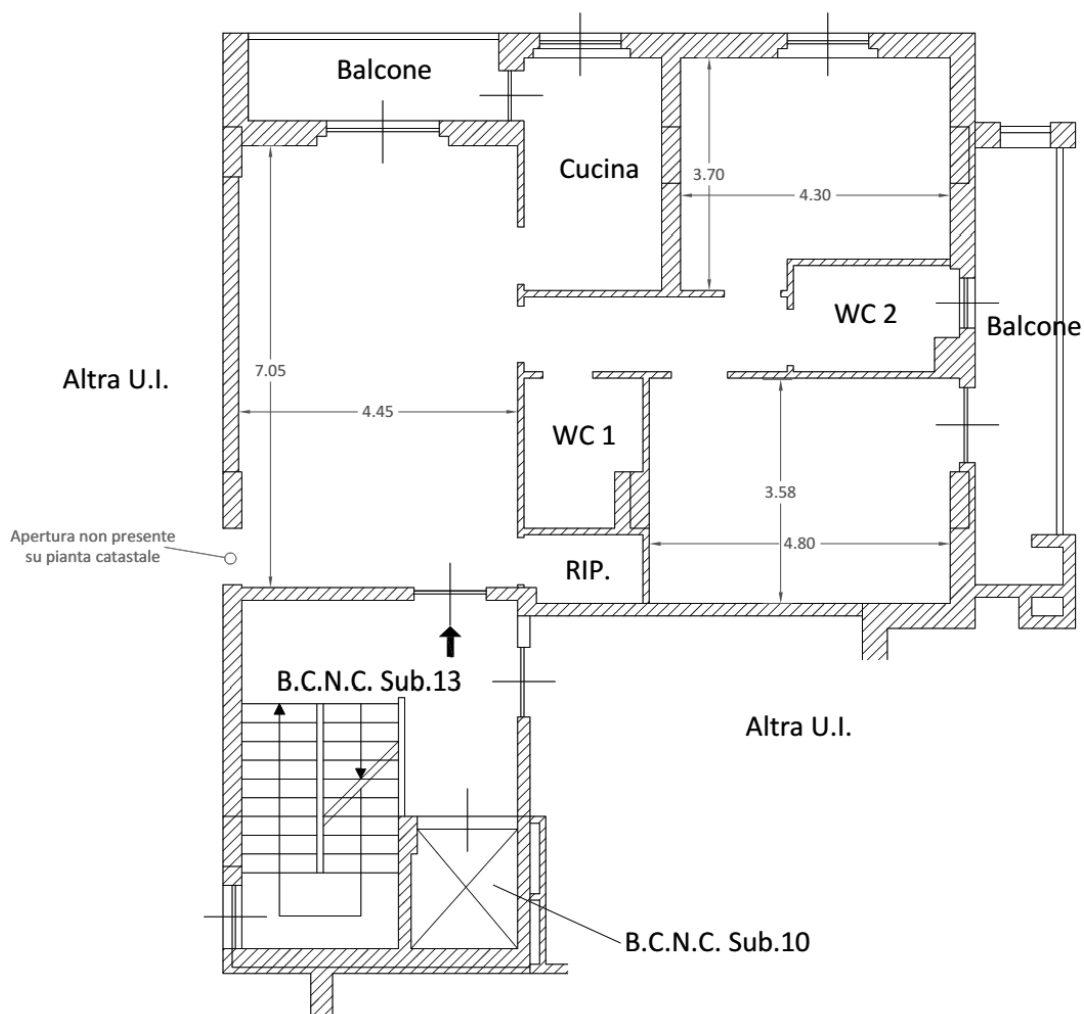
Comune di Foggia

Fg. 96 Part. 9402 sub. 172

Pianta Piano Secondo

h=2,75 m

Viale Manfredi



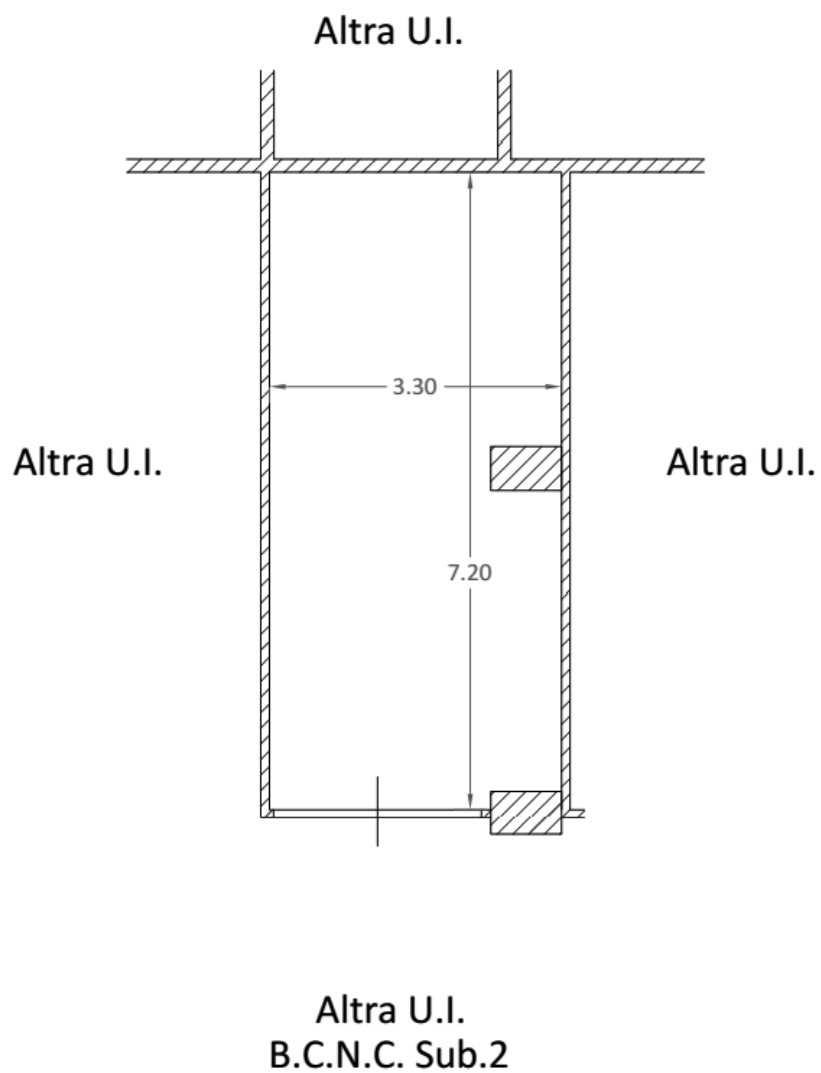


Comune di Foggia

Fg. 96 Part. 9402 sub. 50

Pianta Piano Interrato -2

h=3,05 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 mezzeria 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.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso. Questo è il principio applicato per le autorimesse, nel caso in oggetto.

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			
Area Coperta			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile media
Appartamento P. Secondo (sub 164)	115,00 mq	115,00 mq	2,75 m
Totale	115,00 mq	115,00 mq	
Area Scoperta			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	
Balcone e Terrazzino	13,00 mq	4,00 mq	
Totale	13,00 mq	4,00 mq	
Area Garage			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile media
Garage - Piano -2 (sub 48)	28,00 mq	28,00 mq	3,05

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali del lotto 1:

Superficie Commerciale Coperta	115,00 mq
Superficie Commerciale Scoperta	4,00 mq
Sup. Commerciale Appartamento	119,00 mq
Sup. Commerciale Garage	28,00 mq



LOTTO 2			
UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE + GARAGE			
Area Coperta			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile media
Appartamento P. Secondo (sub 164)	135,00 mq	135,00 mq	2,75 m
Totale	135,00 mq	135,00 mq	
Area Scoperta			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	
Balcone e Terrazzino	19,00 mq	6,00 mq	
Totale	19,00 mq	6,00 mq	
Area Garage			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile media
Garage - Piano -2 (sub 35)	37,00 mq	37,00 mq	3,05

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali del lotto 2:

Superficie Commerciale Coperta	135,00 mq
Superficie Commerciale Scoperta	6,00 mq
Sup. Commerciale Appartamento	141,00 mq

Sup. Commerciale Garage	37,00 mq
--------------------------------	-----------------



LOTTO 3			
UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE + GARAGE			
Area Coperta			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile media
Appartamento P. Secondo (sub 164)	103,00 mq	103,00 mq	2,75 m
Totale	103,00 mq	103,00 mq	
Area Scoperta			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	
Balcone e Terrazzino	16,00 mq	5,00 mq	
Totale	16,00 mq	5,00 mq	
Area Garage			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile media
Garage - Piano -2 (sub 50)	25,00 mq	25,00 mq	3,05

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali del lotto 3:

Superficie Commerciale Coperta	103,00 mq
Superficie Commerciale Scoperta	5,00 mq
Sup. Commerciale Appartamento	108,00 mq
Sup. Commerciale Garage	25,00 mq



Valutata la consistenza degli immobili 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 degli immobili eseguiti 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 degli immobili.

A ciascuna delle Agenzie consultate sono state sottoposte:

- le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi;
- la piantina di rilievo degli immobili;
- 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	1.500,00 €/mq
II AGENZIA	1.550,00 €/mq
III AGENZIA	1.350,00 €/mq
IV AGENZIA	1.500,00 €/mq
VALOR MEDIO	1.500,00 €/mq

Garage	
I AGENZIA	950,00 €/mq
II AGENZIA	1.000,00 €/mq
III AGENZIA	900,00 €/mq
IV AGENZIA	1.000,00 €/mq
VALOR MEDIO	975,00 €/mq

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 2° 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 B2, oscilla tra un valore minimo di 1.050 €/mq ed un valore massimo di 1.300 €/mq (**Allegato 12**).

Veduto il contesto nel quale è situato l'appartamento, ma allo stesso tempo lo stato di manutenzione ottimale 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 **€ 1.300.00 per metro quadrato**.



Mediando la quotazione della stima diretta (1.500 €/mq), con quella della stima indiretta (1.300 €/mq), otteniamo un valore di **€ 1.400.00 per metro quadrato.**

Procedendo nello stesso modo, anche per le autorimesse, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 2° semestre anno 2020 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia box auto ubicata nel Comune di Foggia, codice zona B2, oscilla tra un valore minimo di 1.000 €/mq ed un valore massimo di 1.200 €/mq (**Allegato 12**).

Veduto il contesto nel quale è situato il box e tenuto conto della scarsa presenza di garage nella zona, si considera il valore medio dell'intervallo di confidenza, equivalente a **€ 1.100.00 per metro quadrato.**

Mediando la quotazione della stima diretta (975,00 €/mq), con quella della stima indiretta (1.100 €/mq), otteniamo un valore di **€ 1.000.00 per metro quadrato.**

Ciò precisato, moltiplicando tale valore per la somma della superficie coperta dell'appartamento, delle superfici scoperte, nonché del garage, i cui valori sono riportati nella tabella seguente:

LOTTO 1

Sup. Commerciale Appartamento	119,00 mq
-------------------------------	-----------

Sup. Commerciale Garage	28,00 mq
-------------------------	----------

LOTTO 2

Sup. Commerciale Appartamento	141,00 mq
-------------------------------	-----------

Sup. Commerciale Garage	37,00 mq
-------------------------	----------

LOTTO 3

Sup. Commerciale Appartamento	108,00 mq
-------------------------------	-----------

Sup. Commerciale Appartamento	25,00 mq
-------------------------------	----------



si ottengono i seguenti valori di mercato degli immobili, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

LOTTO 1

Valore Appartamento = 119,00 mq x 1.400,00 €/mq = € 166.600,00

Valore Garage = 28,00 mq x 1.000,00 €/mq = € 28.000,00

Valore Lotto 1 = € 166.600,00 + € 28.000 = 194.600,00

LOTTO 2

Valore Appartamento = 141,00 mq x 1.400,00 €/mq = € 197.400,00

Valore Garage = 37,00 mq x 1.000,00 €/mq = € 37.000,00

Valore Lotto 2 = € 197.400,00 + € 37.000 = 234.400,00

LOTTO 3

Valore Appartamento = 108,00 mq x 1.400,00 €/mq = € 151.200,00

Valore Garage = 25,00 mq x 1.000,00 €/mq = € 25.000,00

Valore Lotto 3 = € 151.200,00 + € 25.000 = 176.200,00



Adeguamenti e correzioni

A detto valor capitale si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 4%, 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:

Lotto 1 = € 194.600,00 - 4 % = € 187.000,00

Lotto 2 = € 234.400,00 - 4 % = € 225.000,00

Lotto 3 = € 159.600,00 - 4 % = € 153.000,00

Risposta al quesito 4

I lotti oggetto di stima sono parte di un fabbricato costruito tra il 2011 e il 2013 dalla Società --- OMISSIS ---, sito in zona centrale dell'abitato di Foggia (FG) in prossimità della Stazione Ferroviaria ed esattamente di fronte al nodo intermodale di interscambio gomma-ferro (terminal bus di fianco Stazione RFI). I beni staggiti si compongono di n°3 appartamenti al piano secondo e n°3 garage al secondo piano interrato, suddivisi in n.3 lotti, ciascuno composto da un appartamento e un garage interrato. Nel dettaglio, trattasi di:

LOTTO 1

- **Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al secondo piano di un fabbricato urbano**, sita in FOGGIA al Viale Manfredi n.128 scala A int.3, identificata al NCEU foglio 96, p.lla 9402, **sub. 164**, categoria A/3, zona cens. 1, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 119mq, rendita €724,33;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al secondo piano interrato di un fabbricato urbano**, sita in FOGGIA alla Via Montegrappa n.60, identificata al NCEU foglio 96, p.lla 9402, **sub. 48**, categoria C/6, zona cens. 1, classe 4, consistenza 27mq, superficie catastale 28mq, rendita €204,98.



LOTTO 2

- **Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al secondo piano di un fabbricato urbano**, sita in FOGGIA al Viale Manfredi n.128 scala A int. 4, identificata al NCEU foglio 96, p.lla 9402, **sub. 165**, categoria A/3, zona cens. 1, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale 141mq, rendita €856,03;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al secondo piano interrato di un fabbricato urbano**, sita in FOGGIA alla Via Montegrappa n.60, identificata al NCEU foglio 96, p.lla 9402, **sub. 35**, categoria C/6, zona cens. 1, classe 4, consistenza 33mq, superficie catastale 37mq, rendita €250,53.

LOTTO 3

- **Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al secondo piano di un fabbricato urbano**, sita in FOGGIA al Viale Manfredi n.144 scala B int. 3, identificata al NCEU foglio 96, p.lla 9402, **sub. 172**, categoria A/3, zona cens. 1, classe 5, consistenza vani 5, superficie catastale totale 108mq, rendita €658,48;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al secondo piano interrato di un fabbricato urbano**, sita in FOGGIA alla Via Montegrappa n.60, identificata al NCEU foglio 96, p.lla 9402, **sub. 50**, categoria C/6, zona cens. 1, classe 4, consistenza 23mq, superficie catastale 25mq, rendita €174,61.

Dalla documentazione presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate (**Allegato 7**), si evince che sui beni immobili suddetti sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli alla data del 22/02/2021:

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**, *trascritta ai nn.3810/4982 in data 05/03/2020, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA --- OMISSIS ---, e contro --- OMISSIS ---, con sede in Genzano di Roma (RM), codice fiscale --- Omissis ---, nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Velletri (RM) in data 07/01/2020, numero di repertorio 02/2020.*
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, *iscritta ai nn.67/833 in data 15/01/2020, a favore di MONTE DEI PASCHI LEASING & FACTORING SPA con sede in Siena, codice fiscale 92034720521 e --- OMISSIS ---, con sede in Roma (RM), codice fiscale --- Omissis --- – Capitale Euro 511.807,50 – Totale Euro 550.000,00; derivante da decreto ingiuntivo del 07/03/2019, repertorio 265/2019 del Tribunale di Siena.*



Provenienza nel ventennio

- **COMPRAVENDITA** *trascritta ai nn.3509/4742 in data 07/03/2017, a seguito di atto per Notaio Michele Augelli di Foggia del 08/02/2017, repertorio 97246/19532, a favore di --- OMISSIS ---, con sede in Genzano di Roma (RM), codice fiscale --- Omissis ---, contro --- OMISSIS ---, con sede in Foggia, codice fiscale --- Omissis ---. Atto in*
- **Allegato 6.**
COMPRAVENDITA *trascritta ai nn.12145/16177 in data 06/08/2013, a seguito di atto per Notaio Michele Augelli di Foggia del 26/07/2013, repertorio 93036/16883, a favore di --- OMISSIS ---, con sede in Foggia, codice fiscale --- Omissis ---, contro --- OMISSIS ---, con sede in Foggia, codice fiscale --- Omissis ---.*
- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA** *con domanda di annotazione ai nn.533/3709 in data 16/02/2012, a seguito di atto per Notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia del 30/01/2012, repertorio 44613/29188, a favore di BANCAPULIA - S.P.A., con sede in SAN SEVERO (FG), codice fiscale 00148520711, contro --- OMISSIS ---, con sede in Foggia, codice fiscale --- Omissis ---.*



Risposta al quesito 5

LOTTO 1	
Ubicazione e Descrizione	Il lotto oggetto di stima è parte di un fabbricato costruito tra il 2011 e il 2013 dalla Società --- OMISSIS ---, sito in zona centrale dell'abitato di Foggia (FG) in prossimità della Stazione Ferroviaria ed esattamente di fronte al nodo intermodale di interscambio gomma-ferro (terminal bus di fianco Stazione RFI). Il complesso edilizio, ricompreso tra Via Manfredi e Via Montegrappa, è costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in 4 corpi scala (A, B, C e D), accessibili direttamente dalle strade pubbliche. Nello specifico, la scala del lotto in oggetto è la A.
Consistenza	Superficie Commerciale Appartamento: 119,00 mq. Superficie Commerciale Garage: 28,00 mq.
Dati Catastali	Catasto fabbricati del Comune di Foggia: <ul style="list-style-type: none">• Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al secondo piano di un fabbricato urbano, sita in FOGGIA al Viale Manfredi n.128 scala A int.3, identificata al NCEU foglio 96, p.lla 9402, sub. 164, categoria A/3, zona cens. 1, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 119mq, rendita €724,33;• Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al secondo piano interrato di un fabbricato urbano, sita in FOGGIA alla Via Montegrappa n.60, identificata al NCEU foglio 96, p.lla 9402, sub. 48, categoria C/6, zona cens. 1, classe 4, consistenza 27mq, superficie catastale 28mq, rendita €204,98.
Confini	<ul style="list-style-type: none">• NORD-EST: affaccio su Via Manfredi;• SUD-EST: vano scala e pianerottolo condominiali ed appartamento interno 4 identificato al sub 165 (Lotto 2);• SUD-OVEST: affaccio verso cortili interni;• NORD-OVEST: spazi condominiali.
Intestatari	--- OMISSIS ---, con sede in Genzano di Roma (RM), codice fiscale--- Omissis ---, per il diritto di piena proprietà.
Stato di occupazione	Immobile occupato dal Sig. --- Omissis ---, sulla base di un accordo verbale con l'amministratore della --- Omissis ---ed utilizzato come ufficio. La curatela haeffettuato richiesta di un'indennità di occupazione.



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">• Permesso di Costruire n. 97 del 20/03/2006;• Dichiarazione Ultimazione Lavori del 04/04/2011;• Certificato di Agibilità n. 39 del 28/10/2011.
Conformità catastale	L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale è <u>conforme</u> con lo stato dei luoghi, <u>eccezion fatta</u> per la porta (presente in cucina) che connette l'immobile in oggetto con quello confinante (sub 165).
Prezzo Base	€ 187.000,00

LOTTO 2	
Ubicazione e Descrizione	Il lotto oggetto di stima è parte di un fabbricato costruito tra il 2011 e il 2013 dalla Società --- OMISSIS ---, sito in zona centrale dell'abitato di Foggia (FG) in prossimità della Stazione Ferroviaria ed esattamente di fronte al nodo intermodale di interscambio gomma-ferro (terminal bus di fianco Stazione RFI). Il complesso edilizio, ricompreso tra Via Manfredi e Via Montegrappa, è costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in 4 corpi scala (A, B, C e D), accessibili direttamente dalle strade pubbliche. Nello specifico, la scala del lotto in oggetto è la A.
Consistenza	Superficie Commerciale Appartamento: 141,00 mq. Superficie Commerciale Garage: 37,00 mq.
Dati Catastali	Catasto fabbricati del Comune di Foggia: <ul style="list-style-type: none">• Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al secondo piano di un fabbricato urbano, sita in FOGGIA al Viale Manfredi n.128 scala A int. 4, identificata al NCEU foglio 96, p.lla 9402, sub. 165, categoria A/3, zona cens. 1, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale 141mq, rendita €856,03;• Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al secondo piano interrato di un fabbricato urbano, sita in FOGGIA alla Via Montegrappa n.60, identificata al NCEU foglio 96, p.lla 9402, sub. 35, categoria C/6, zona cens. 1, classe 4, consistenza 33mq, superficie catastale 37mq, rendita €250,53.



Confini	<ul style="list-style-type: none">• NORD-EST: affaccio su Via Manfredi;• SUD-EST: scala B appartamento identificato al sub 172 (Lotto 3);• SUD-OVEST: affaccio verso cortili interni;• NORD-OVEST: vano scala, pianerottolo e vano ascensore condominiali ed appartamento interno 3 identificato al sub 164 (Lotto 1).
Intestatari	--- OMISSIS ---, con sede in Genzano di Roma (RM), codice fiscale--- Omissis ---, per il diritto di piena proprietà.
Stato di occupazione	Immobile occupato dal Sig. --- Omissis ---, sulla base di un accordo verbale con l'amministratore della --- Omissis --- ed utilizzato come ufficio. La curatela ha effettuato richiesta di un'indennità di occupazione.
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">• Permesso di Costruire n. 97 del 20/03/2006;• Dichiarazione Ultimazione Lavori del 04/04/2011;• Certificato di Agibilità n. 39 del 28/10/2011.
Conformità catastale	L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale <u>NON è conforme</u> con lo stato dei luoghi in alcuni punti della suddivisione interna, oltre che per le due porte, presenti in cucina e in fondo al disimpegno, che connettono l'immobile in oggetto con quelli confinanti sui due lati (sub 165 - lotto 1 e sub 172 - lotto 3).
Prezzo Base	€ 225.000,00

LOTTO 3	
Ubicazione e Descrizione	Il lotto oggetto di stima è parte di un fabbricato costruito tra il 2011 e il 2013 dalla Società --- OMISSIS ---, sito in zona centrale dell'abitato di Foggia (FG) in prossimità della Stazione Ferroviaria ed esattamente di fronte al nodo intermodale di interscambio gomma-ferro (terminal bus di fianco Stazione RFI). Il complesso edilizio, ricompreso tra Via Manfredi e Via Montegrappa, è costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in 4 corpi scala (A, B, C e D), accessibili direttamente dalle strade pubbliche. Nello specifico, la scala del lotto in oggetto è la B.
Consistenza	Superficie Commerciale Appartamento: 108,00 mq. Superficie Commerciale Garage: 25,00 mq.



Dati Catastali	Catasto fabbricati del Comune di Foggia: <ul style="list-style-type: none">• Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al secondo piano di un fabbricato urbano, sita in FOGGIA al Viale Manfredi n.144 scala B int. 3, identificata al NCEU foglio 96, p.IIa 9402, sub. 172, categoria A/3, zona cens. 1, classe 5, consistenza vani 5, superficie catastale totale 108mq, rendita €658,48;• Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al secondo piano interrato di un fabbricato urbano, sita in FOGGIA alla Via Montegrappa n.60, identificata al NCEU foglio 96, p.IIa 9402, sub. 50, categoria C/6, zona cens. 1, classe 4, consistenza 23mq, superficie catastale 25mq, rendita €174,61.
Confini	<ul style="list-style-type: none">• NORD-EST: affaccio su Via Manfredi;• SUD-EST: affaccio su piazzale di pubblico accesso;• SUD-OVEST : pianerottolo condominiale ed altra unità immobiliare;• NORD-OVEST: scala A appartamento identificato al sub 165 (Lotto 2).
Intestatari	--- OMISSIS ---, con sede in Genzano di Roma (RM), codice fiscale--- Omissis ---, per il diritto di piena proprietà.
Stato di occupazione	Immobile occupato dal Sig. --- Omissis ---, sulla base di un accordo verbale con l'amministratore della --- Omissis ---ed utilizzato come ufficio. La curatela haeffettuato richiesta di un'indennità di occupazione.
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">• Permesso di Costruire n. 97 del 20/03/2006;• Dichiarazione Ultimazione Lavori del 04/04/2011;• Certificato di Agibilità n. 39 del 28/10/2011.
Conformità catastale	L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale è <u>conforme</u> con lo stato dei luoghi, <u>eccezion fatta</u> per la porta (presente in soggiorno) che connette l'immobile in oggetto con quello confinante (sub 165).
Prezzo Base	€ 169.000,00



Risposta al quesito 6

Le unità immobiliari oggetto di stima sono situate in un complesso condominiale e le quote condominiali mensili, per ciascun immobile, sono pari a:

LOTTO 1

- **Abitazione A/3**, Viale Manfredi n.128, Foglio 96, p.lla 9402, **sub. 164** € 60,00
- **Autorimessa C/6**, Via Montegrappa n.60, Foglio 96, p.lla 9402, **sub. 48** € 5,00

LOTTO 2

- **Abitazione A/3**, Viale Manfredi n.128, Foglio 96, p.lla 9402, **sub. 165** € 70,00
- **Autorimessa C/6**, Via Montegrappa n.60, Foglio 96, p.lla 9402, **sub. 35** € 6,00

LOTTO 3

- **Abitazione A/3**, Viale Manfredi n.144, Foglio 96, p.lla 9402, **sub. 172** € 62,00
- **Autorimessa C/6**, Via Montegrappa n.60, Foglio 96, p.lla 9402, **sub. 50** € 5,00

Dalla documentazione presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate (**Allegato 7**), si evince che sui beni immobili suddetti sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli alla data del 22/02/2021:

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**, trascritta ai nn.3810/4982 in data 05/03/2020, a favore di *MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA --- OMISSIS ---*, e contro *--- OMISSIS ---*, con sede in Genzano di Roma (RM), codice fiscale *--- Omissis ---*, nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Velletri (RM) in data 07/01/2020, numero di repertorio 02/2020.
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta ai nn.67/833 in data 15/01/2020, a favore di *MONTE DEI PASCHI LEASING & FACTORING SPA* con sede in Siena, codice fiscale 92034720521 e *--- OMISSIS ---*, con sede in Roma (RM), codice fiscale *--- Omissis ---* – Capitale Euro 511.807,50 – Totale Euro 550.000,00; derivante da decreto ingiuntivo del 07/03/2019, repertorio 265/2019 del Tribunale di Siena.

Risposta al quesito 7

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, si è accertato che il fabbricato nel quale sono collocati gli immobili, risulta realizzato negli anni 2006–2011, in virtù dei seguenti titoli abilitativi (**Allegato 5**) rilasciati dal Comune di Foggia:

- Permesso di Costruire n. 97 del 20/03/2006;
- Dichiarazione Ultimazione Lavori del 04/04/2011;



Certificato di Agibilità n. 39 del 28/10/2011.

Risposta al quesito 8

Il compendio staggiato 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, per le unità immobiliari ad uso residenziale, che ha classificato:

- (Lotto 1) Unità immobiliare ad uso civile abitazione identificata al NCEU foglio 96, p.lla 9402, sub. 164, in **Classe Energetica B**, corrispondente a un consumo di 103.43 kW h/m² anno **(Allegato 13)**;
- (Lotto 2) Unità immobiliare ad uso civile abitazione identificata al NCEU foglio 96, p.lla 9402, sub. 165, in **Classe Energetica B**, corrispondente a un consumo di 102.68 kW h/m² anno **(Allegato 14)**
- (Lotto 3) Unità immobiliare ad uso civile abitazione identificata al NCEU foglio 96, p.lla 9402, sub. 172, in **Classe Energetica C**, corrispondente a un consumo di 122.12 kW h/m² anno **(Allegato 15)**.

Risposta al quesito 8a

Tutte le unità immobiliari oggetto di stima risultano regolarmente accatastate ma, all'atto del sopralluogo, le n.3 unità immobiliari ad uso civile abitazione (collocate tutte al piano secondo) risultano collegate tra loro mediante porte ricavate all'interno dei tramezzi divisorii, così da costituire un unico appartamento, pur mantenendo separate tutte le utenze. Pertanto, pur se catastalmente e dal punto di vista impiantistico risultano come unità immobiliari separate, allo stato concreto sono accorpate in una sola unità. Si riscontra quindi un abuso sanabile mediante opportuna pratica in sanatoria. Considerato lo stato dei luoghi, si configurano due strade alternative percorribili: la prima prevede una CILA IN SANATORIA al fine di accorpate le n.3 unità immobiliari e la seconda invece, prevede l'esecuzione degli opportuni lavori edili di chiusura dei due varchi di collegamento tra le unità immobiliari, al fine di ripristinare la separazione tra esse. L'alternativa 1 comporterebbe dei costi di circa 3.000€ tra sanzioni e costi di realizzazione pratica in sanatoria mentre, l'alternativa 2 comporterebbe una spesa totale di circa 2.000€ per la chiusura di entrambe le porte di collegamento tra gli immobili, ai quali vanno aggiunti 3.000€ tra sanzioni e costi di realizzazione pratica in sanatoria



per sanare la diversa distribuzione interna dell'appartamento centrale al sub 165. In funzione del mercato immobiliare attuale e della maggior rivendibilità di singole unità immobiliari medio-grandi, piuttosto che di una sola di eccessiva metratura, si ritiene più percorribile l'alternativa 2 così da mantenere le abitazioni separate più appetibili sul mercato.

Nello specifico, dettagliando la situazione per ciascun lotto:

LOTTO 1

L'immobile destinato ad uso civile abitazione (sub 164) risulta accatastato e la planimetria catastale **è conforme** con lo stato dei luoghi, **eccezion fatta** per la porta (presente in cucina) che connette l'immobile in oggetto con quello confinante (sub 165). Come già riportato in conclusione di risposta al quesito 1, murando la porta di collegamento all'unità immobiliare di fianco (sub 165) con una spesa di lavori edili pari a circa 1.000€, si ripristinerebbe la piena conformità catastale.

LOTTO 2

L'immobile destinato ad uso civile abitazione (sub 165) risulta accatastato e la planimetria catastale **NON è conforme** con lo stato dei luoghi, nei punti di seguito elencati, evincibili anche dal confronto della stessa con il rilievo eseguito in sede di sopralluogo. Le non conformità rispetto alla pianta catastale sono:

- le due porte, presenti in cucina e in fondo al disimpegno, che connettono l'immobile in oggetto con quelli confinanti sui due lati (sub 164 – lotto 1 e sub 172 – lotto 3);
- la presenza di una parete divisoria nella zona di ingresso, per creare una piccola sala d'attesa;
- l'eliminazione di una porzione di tramezzo nella zona d'ingresso;
- l'assenza del secondo bagno, in fondo al disimpegno, proprio per consentire il collegamento con l'appartamento della scala B, identificato al sub 172.

Come già riportato in conclusione di risposta al quesito 1, al fine di sanare gli abusi, si dovrebbe procedere alla esecuzione dei lavori edili di chiusura di entrambe le porte di collegamento tra gli immobili (spesa totale di circa 2.000€) e circa 3.000€ tra sanzioni e costi di realizzazione CILA IN SANATORIA per sanare la diversa distribuzione interna dell'appartamento.



LOTTO 3

L'immobile destinato ad uso civile abitazione (sub 172) risulta accatastato e la planimetria catastale è **conforme** con lo stato dei luoghi, **eccezion fatta** per la porta (presente in soggiorno) che connette l'immobile in oggetto con quello confinante (sub 165). Come già riportato in conclusione di risposta al quesito 1, murando la porta di collegamento all'unità immobiliare di fianco (sub 165) con una spesa di lavori edili pari a circa 1.000€, si ripristinerebbe la piena conformità catastale.

Risposta al quesito 8b

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, si è accertato che il fabbricato nel quale sono collocati gli immobili, risulta realizzato negli anni 2006-2011, in virtù dei seguenti titoli abilitativi (**Allegato 5**) rilasciati dal Comune di Foggia:

- Permesso di Costruire n. 97 del 20/03/2006;
- Dichiarazione Ultimazione Lavori del 04/04/2011;
- Certificato di Agibilità n. 39 del 28/10/2011.

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 (quesito 8a), si sono riscontrate opere abusive sanabili.

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. 41 pagine e 15 allegati.

Foggia, 14 Aprile 2021

L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Di Carlo