

Quesito 2.***Alla descrizione dei beni anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi.***

L'intero fabbricato presenta una struttura portante caratterizzata da muratura mista, comprendente travi e colonne in acciaio, nonché alcune parti in cemento armato.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato che si estende dal piano terra sino al piano ottavo, ha una forma irregolare, inoltre il fabbricato ha una copertura a terrazzo.

L'altezza dell'immobile è di circa m 3,00.

Per poter accedere all'unità immobiliare si entra nel portone posto a Vico De Rosa al piano Terra e salendo le scale o tramite l'ascensore, arrivati al sesto piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, a destra in fondo al corridoio sul lato sinistro si trova la porta d'ingresso (interno 27).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un disimpegno mediante il quale si accede sul lato sinistro al ripostiglio, di fronte la porta d'ingresso vi sono due camere con affaccio su un balcone comune, più a destra si accede ad un'altra camera con finestra e sul lato destro abbiamo il vano bagno con finestra.

Ecco una descrizione dettagliata delle caratteristiche dell'unità immobiliare:

- **Pavimentazione:** La pavimentazione in tutto l'appartamento è realizzata in gres porcellanato di colore grigio.
- **Bagno:** Nel vano bagno, sia il pavimento che il rivestimento delle pareti fino a un'altezza di circa 2,00 metri sono realizzati in ceramica smaltata di colore turchese.
- **Pareti:** Le pareti delle camere sono state tinteggiate con pittura semilavabile di colore bianco.
- **Balconi:** I balconi presentano una pavimentazione in ceramica di colore beige chiaro.
- **Infissi:** Gli infissi sono realizzati in anticorodal e hanno apertura a battente. Gli avvolgibili sono in PVC di colore grigio.
- **Porte interne:** Le porte interne sono in legno tamburato, con inserti in vetro per le stanze e inserti in legno per il bagno.



- **Impiantistica:**
 - All'ingresso è installato un quadro elettrico.
 - È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
 - L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
 - L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare la temperatura in tutti gli ambienti, ma al momento non è funzionante.
 - L'impianto elettrico è sottotraccia a muro, con linee incassate per i punti luce e le prese.
 - L'impianto idrico è allacciato alla conduttura idrica comunale.
- **Condizioni generali:** Le condizioni di esposizione, areazione e illuminazione sono più che eccellenti. Tuttavia, l'immobile è in stato di abbandono per mancanza di utilizzo e mostra segni di mediocri condizioni manutentive.

La presente descrizione offre una panoramica dettagliata delle caratteristiche e dello stato dell'unità immobiliare situata nel Vico De Rosa a Foggia.

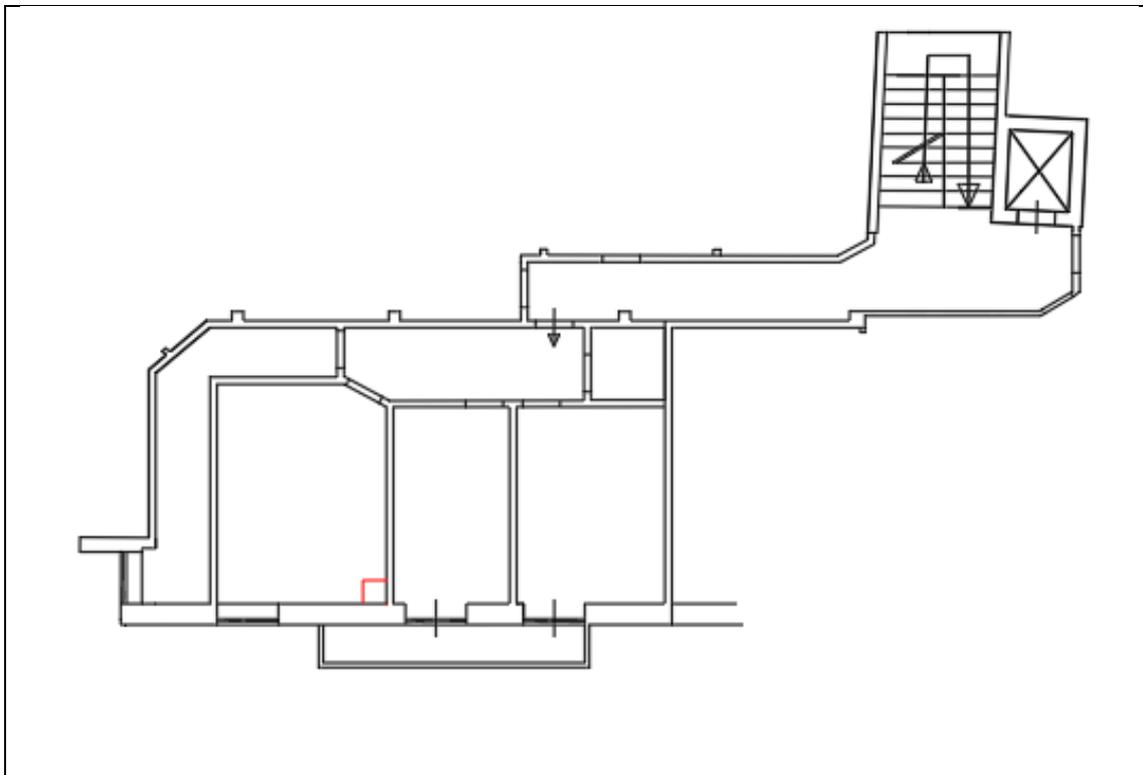
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.



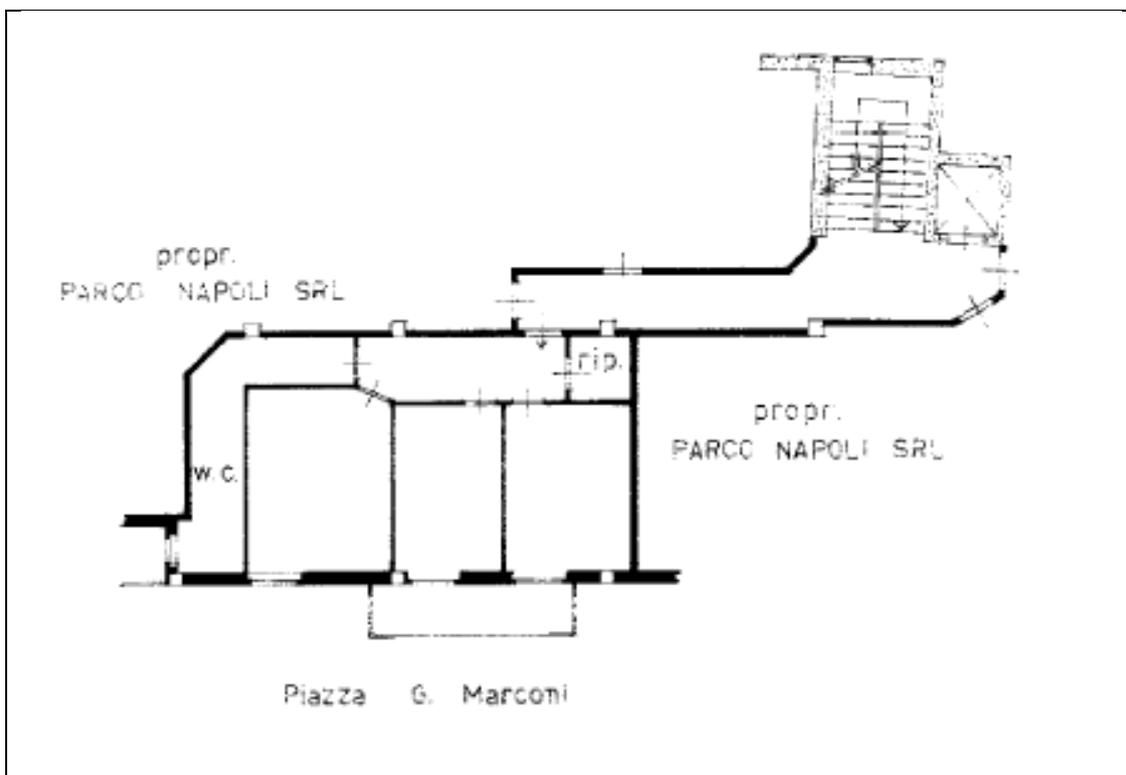
STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA FORENSE
BORZILLO ing. Beniamino

L'immobile risulta accatastato ma la planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato di fatto.

Piantina dello stato di fatto (in rosso le difformità tra il catasto e lo stato attuale)



Piantina catastale



Fotografie dell'immobile

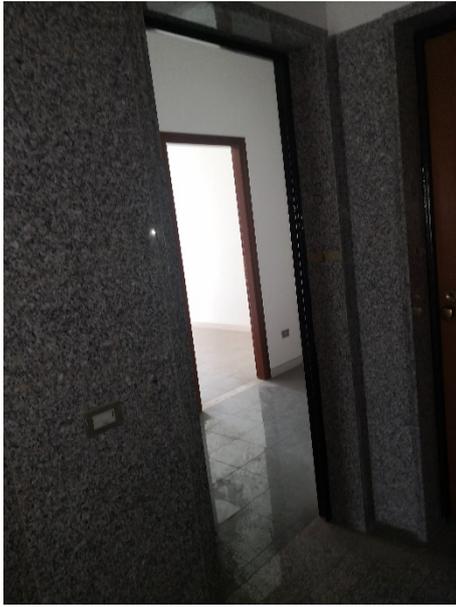


Figure 1



Figure 2



Figure 3



Figure 4



STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA FORENSE
BORZILLO ing. Beniamino



Figure 5



Figure 6



Figure 7

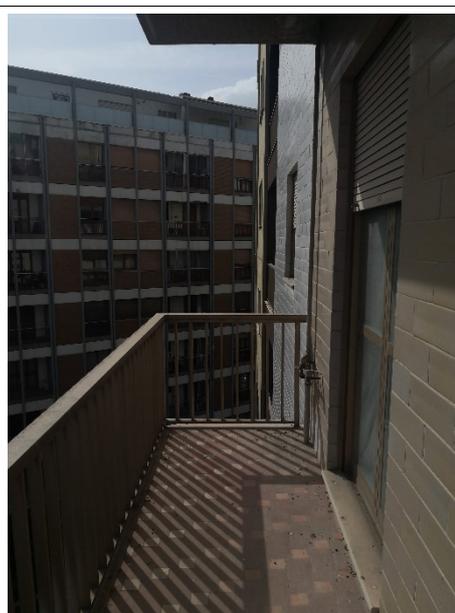


Figure 8



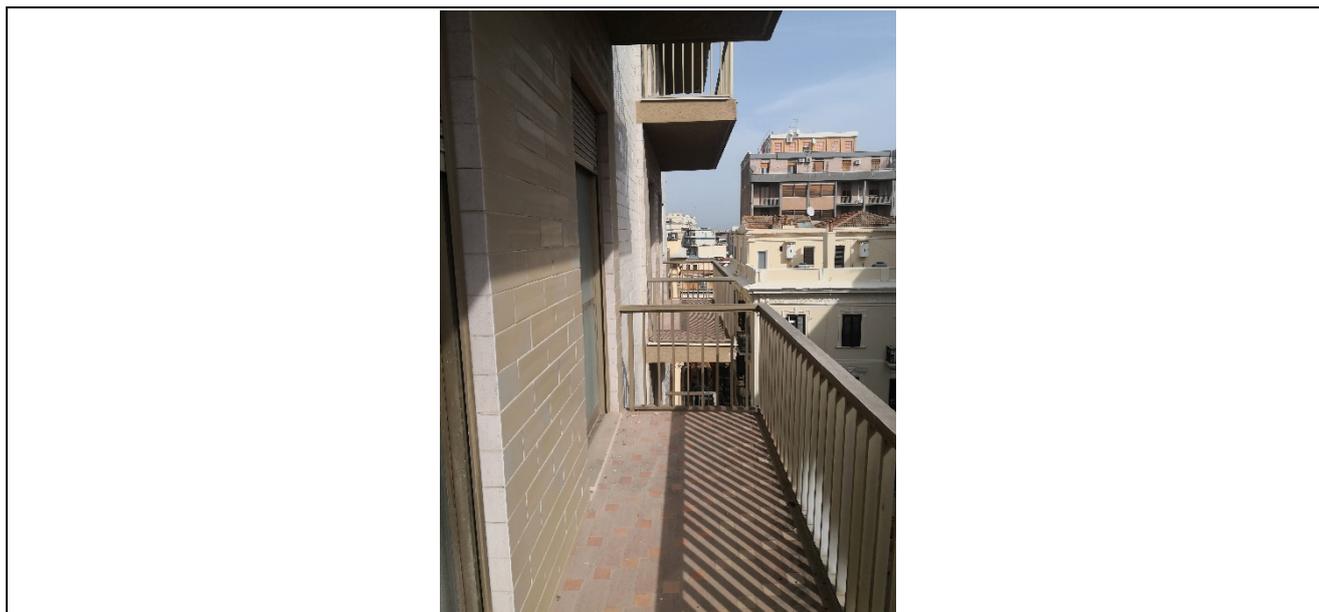


Figure 9



Quesito 4.

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.

Il criterio di stima adottato è quello del VALORE DI MERCATO, utilizzato nei casi in cui è richiesta la stima per stabilire la più probabile quantità di moneta che potrà essere scambiata con l'immobile.

Il valore sarà determinato:

- con **procedura sintetica**, per mezzo dei valori predeterminati, desunti dai borsini immobiliari, con applicazione di opportuni parametri correttivi.

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato nel rispetto dei criteri dettati dalla norma EN 15733/2011, e come riportato da visura catastale:

A –Superfici coperte, comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale

- **100%**-Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
- **100%**-Scale interne, calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- **100%**-Muri esterni ed interni, fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- **50%**-Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari, fino ad un massimo di 25 cm di spessore.

Unità immobiliare			Parametro (%)	Superficie commerciale e (m ²)
Superficie ufficio	m ²	69,00	100 %	69,00
Totale superficie commerciale				69,00

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile



STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA FORENSE
BORZILLO ing. Beniamino

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 69,00 m².

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m² tenendo conto del borsino immobiliare OMI, lo scrivente ha stabilito il valore minimo poiché l'immobile è tenuto in mediocri condizioni generali, vanno ripristinati alcune zone di pavimee gli impianti e delle loro certificazioni.

Alla luce di quanto sopra detto, si desume che il valore di mercato:

PER L'UNITÀ IMMOBILIARE (UFFICIO):

Valore metodo sintetico OMI-Ufficio =

Totale superf. commerciale (Tabella 1) x Valore di mercato €/m² (Tabella 2); per cui

Vms OMI Ufficio = 69,00 x €1.050,00 da cui si ha:

Vms OMI Ufficio = €72.450,00

Per cui si ritiene che esso sia il più probabile valore di stima del bene immobile, secondo il metodo di stima sintetica OMI.

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi € **3.622,50**

Opere edilizie e catastali necessarie:

Le operazioni richieste comprendono il controllo e la certificazione degli impianti, l'esecuzione di lavori di riparazione su parti danneggiate della pavimentazione, necessaria presso i competenti Uffici Amministrativi al fine di ottenere l'agibilità comprensivo di accatastamento € **10.000,00**

VALORE DI MERCATO
€ 58.827,50 si arrotonda ad €58.800,00



STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA FORENSE BORZILLO ing. Beniamino



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Centrale/V.BAINSISSA,V.TEATRO,P.LAGO,MUNICIPIO,BRINDISI,P.LE ITALIA,CAVOUR,V.VENETO,XXIV MAGGIO,V.EMAN.GARIBALDI,CAIROLI,GIANNONE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

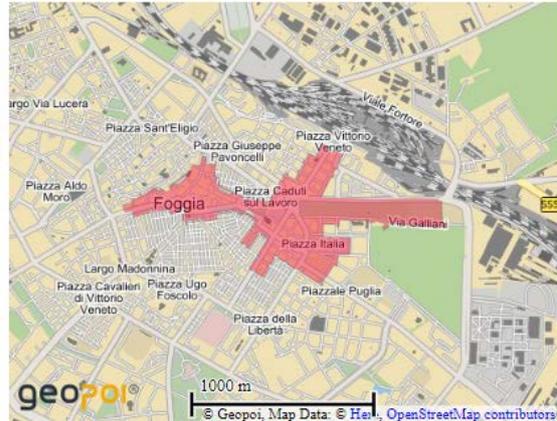
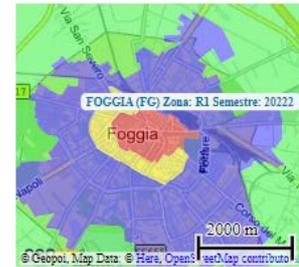
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1050	1500	L	6	8,5	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Centrale/V.BAINSISSA,V.TEATRO,P.LAGO,MUNICIPIO,BRINDISI,P.LE ITALIA,CAVOUR,V.VENETO,XXIV MAGGIO,V.EMAN.GARIBALDI,CAIROLI,GIANNONE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1050	1500	L	6	8,5	N

Tabella 2. Banca dati delle quotazioni immobiliari



Quesito 6.

Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al secondo piano di un fabbricato sito in Foggia al Vico De Rosa al confine con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II
DATI CATASTALI	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 35, Vico De Rosa, interno 20, Piano 6°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m ² 64 Totale escluso aree scoperte 64 m ² .
CONSISTENZA	Superficie Commerciale: 69,00 m ² .
CONFINI	a NORD: con sub.41 int. 27; a SUD: con sub. 43 int. 28; a OVEST: con sub. 43 int. 28; a EST: con affaccio su P.zza Marconi.
PREZZO BASE	€58.800,00

Quesito 9.

Alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

L'unità immobiliare risulta priva di certificazione energetica, quindi lo scrivente faceva redigere l'attestazione di Prestazione Energetica ad un Tecnico abilitato. Giungendo alla conclusione che l'unità immobiliare oggetto di stima ha una classe energetica F.



LOTTO 27

Tipologia del bene	
Ufficio	
Descrizione	
UFFICIO: sito in zona centrale al sesto piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere, un bagno e ripostiglio.	
Comune di ubicazione	
Foggia	
Indirizzo	
Vico de Rosa	
Confini	
a NORD: con sub.41 int. 27; a SUD: con sub. 43 int. 28; a OVEST: con sub. 43 int. 28; a EST: con affaccio su P.zza Marconi.	
Estensione e dati catastali	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 35, Vico De Rosa, interno 20, Piano 6°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m ² 64 Totale escluso aree scoperte 64 m ² .	
Proprietario	Diritto e quota
Società [REDACTED]	Diritto di proprietà e quota 1/1
Titolo di provenienza	
<ul style="list-style-type: none"> - atto di compravendita a rogito del notaio Domenico Giuliani di Roma del 16.01.1976, repertorio n. 22537, debitamente registrato e trascritto a Foggia in data 23.01.1976 ai numeri 979/29551, da La Notte Pasquale Lelio, nato a Foggia il 11.05.1930; - atto di compravendita della dr.ssa Rosa Giuliani coadiutore del notaio Leonardo Pia Maria Andrea Giuliani di Foggia del 21.03.1983, repertorio n. 14177, ivi registrato in data 08.04.1983 al n. 462/2 e trascritto a Foggia il 22.03.1983 ai numeri 4826/150366, da Arpaia Fioretta Maria nata a Foggia il 31.08.1944, Arpaia Nicola nato a Foggia il 27.09.1942, Arpaia Giuseppe nato a Foggia il 21.04.1949 e Arpaia Giuliana nata a Foggia il 01.06.1946; - atto di compravendita del notaio Leonardo Pia Maria Andrea Giuliani di Foggia dello 04.06.1983, repertorio n. 14457, registrato a Foggia in data 23.06.1983 al n. 768/2 e trascritto a Foggia il 23.06.1983 ai numeri 10093/154913, da Iozzi Ugo nato a Foggia il 21.09.1925; - atto di compravendita del notaio Leonardo Pia Maria Andrea Giuliani di Foggia dello 04.06.1983, repertorio n. 14458, registrato a Foggia in data 23.06.1983 al n. 769/2 e trascritto a Foggia il 23.06.1983 ai numeri 10094/154914, da Iozzi Luigi nato a Foggia il 15.09.1923 e Iozzi Fulvio nato a Foggia il 30.08.1930; - atto di compravendita del notaio Leonardo Pia Maria Andrea Giuliani di Foggia del 19.04.1985, repertorio n. 18010, registrato a Foggia in data 02.05.1985 al n. 1294/II e trascritto a Foggia in data 08.05.1985 ai numeri 7371/187616, dalla società "Immobiliare Pescara S.R.L." con sede in Foggia; - atto di compravendita del notaio Leonardo Pia Maria Andrea Giuliani di Foggia dello 04.07.1986, repertorio n. 19452, registrato a Foggia il 24.07.1986 al n. 3380/II e trascritto a Foggia il 29.07.1986 ai numeri 11462/207028, da Longo Adele nata a Foggia il 05.07.1902; - atto di compravendita del notaio Leonardo Pia Maria Andrea Giuliani di Foggia del 14.07.1986, repertorio n. 19492, registrato a Foggia il 29.07.1986 al n. 786/2 e trascritto a Foggia il 29.07.1986 ai numeri 11465/207031, da Longo Maria Carmela nata a Candela il 03.06.1909, Longo Maria Filomena Rosaria nata a Candela il 23.09.1907, Longo Maria Vittoria nata a Candela il 21.02.1924; - atto di compravendita del notaio Leonardo Pia Maria Andrea Giuliani di Foggia del 25.07.1986, repertorio n. 19516, registrato a Foggia il 05.08.1986 al n. 821/2 e trascritto a Foggia il 08.08.1986 ai numeri 12134/207611, da Longo Oscar nato a Foggia il 08.07.1930 e Cagnano Liliana nata a Foggia il 20.10.1938. 	
Iscrizioni e trascrizioni gravanti	
<p>trascrizione atto giudiziario Sentenza Dichiarativa di Fallimento, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] e contro la Società [REDACTED] con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p>ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di cambiali iscritta a Foggia in data 15.02.2013 ai numeri 3693/313 per la somma di € 500.000,00 a favore della Società "Immobiliare DAVIDE S.R.L." con sede in Lucera e contro la società [REDACTED] con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.</p>	



STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA FORENSE
BORZILLO ing. Beniamino

ipoteca volontaria, concessa a garanzia di apertura di credito iscritta a Foggia in data 24.09.1986 ai numeri 13646/14742, per la somma di Lire 7.000.000.000, in favore della Banca Popolare di Apricena Soc. Coop. a r.l. con sede in Apricena e contro la Società [REDACTED] con sede in Roma, gravante sugli immobili originari oggetto del fallimento e rinnovata in data 22.10.2004 ai numeri 25865/4262 per la somma di € 3.615.198,29, annotata di cessione dell'ipoteca a Foggia in data 09.02.2022 ai numeri 2984/241;
trascrizione di domanda giudiziale “**risoluzione di contratto**” eseguita a Foggia in data 16.02.2011 ai numeri 3779/2587, in favore di Arciuolo Angela nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, Arciuolo Girolamo nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e Rinaldi Grazia nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società [REDACTED] con sede in Foggia, relativamente alla particella 2228 del foglio 96 originaria della particella oggetto della presente;
trascrizione di domanda giudiziale “**accertamento diritti reali**”, eseguita a Foggia in data 07.12.1991 ai numeri 20999/17142, in favore di Arciuolo Angelina nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, Arciuolo Girolamo nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e Rinaldi Grazia nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società [REDACTED] sede in Roma, La Notte Pasquale Lelio, nato a Foggia il 11.05.1930, la Banca Popolare di Milano con sede in Milano, il Condominio Palazzo Rubino con sede in Foggia e il Comune di Foggia con sede in Foggia.

Stato di occupazione

Libero

Regolarità edilizio-urbanistiche

Non reperito nessun documento all'Ufficio tecnico Comunale di Foggia

Conformità catastale

Piantina catastale difforme con lo stato attuale.

Abitabilità e agibilità

Non reperito nessun documento all'Ufficio tecnico Comunale di Foggia

Prezzo base d'asta

€58.800,00

Foggia 15 novembre 2023

L'ESPERTO
 Borzillo ing. Beniamino

