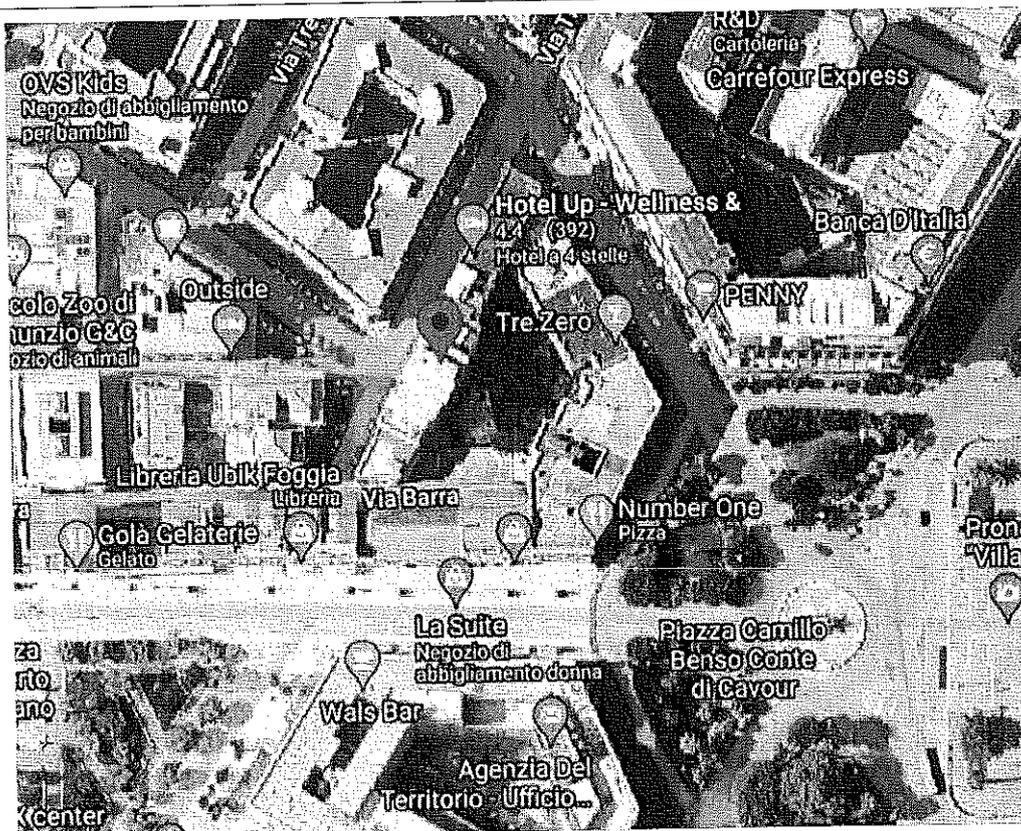


**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 336/2021**



Committente:  
Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Tecnico: Geom. Aldo Lauriola      Firma:

commessa: Tavola/ Elaborato:  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

Codice Tav: RVI      Quesito di stima in data 05/08/2023

Rev:	Scala:	Data	Descrizione	Disegnatore
00	----	12.02.2024	emissione	---



## PREMESSE

La S.V. nominava quale esperto nella procedura esecutiva R.G.Es. n. 336/2021 promossa dalla [REDACTED] il sottoscritto Geom. Aldo Lauriola con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla Via dell'Arcangelo, 7, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1240 invitandolo a prestare il giuramento di rito all'udienza del 12.09.2023 o telematicamente un giorno prima di tale data. Lo scrivente, nei termini stabiliti, confermava l'accettazione dell'incarico e contestualmente prestava giuramento telematicamente. La S.V. avendo accertato l'accettazione e giuramento dell'incarico da parte dello scrivente fissava il termine di 90 gg. per la consegna del rapporto di valutazione che dovrà avvenire entro il 11.12.2023, spostata al 15.02.2024 a seguito di richiesta di proroga.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con raccomandata a.r. n. 20077582570-0 del 23.10.2023, inviata all'esecutato, convocava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 06.11.2023 alle ore 9,30 presso l'immobile staggito sito in Foggia alla Via Trieste n. 12.

Alla data e all'ora stabilita si è recato sul posto riscontrando l'assenza dell'esecutato e il locale chiuso, prima di inviare la seconda raccomandata faceva una ricerca sul sito delle Poste Italiane per verificare l'esito della spedizione riscontrando che la stessa giaceva presso l'Uff. Postale a causa dell'assenza del destinatario.

In data 20.11.2023, riceveva una telefonata dall'esecutato che mi comunicava che essendo fuori sede aveva ritirato la raccomandata con parecchio ritardo e che comunque si rendeva disponibile per farmi ispezionare l'immobile e stabilimmo di farlo per il giorno 28.11.2023 alle ore 9,30.

In tale data, al fine di rispondere ai quesiti posti dalla S.V. sulla scorta della planimetria catastale ha proceduto all'acquisizione dei dati metrici, una documentazione fotografica e quant'altro necessario per la descrizione e la valutazione dei cespiti.



**RISPOSTE AI QUESITI**

1. Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o idonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

Dalla documentazione presente nel fascicolo, il carteggio richiesto ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. risulta completo dei seguenti documenti:

- Nota di Trascrizione, R.G. n. 23197, R.P. n. 18358 del 13.10.2021;
- Certificazione Notarile redatta dal Notaio Maria Pantalone Balice il 20.10.2021.

- 1.bis Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile dalla quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Da un'attenta analisi della Certificazione Notarile e della Nota di Trascrizione già in atti si riportano di seguito i vari passaggi che nell'arco del ventennio hanno interessato l'immobile pignorato di seguito riportato:

immobile oggetto dell'esecuzione, come da atto di pignoramento immobiliare:

"sito in Foggia (FG), Via Trieste n. 12, SC B, INT B, Piano T-S1, censito al Catasto Urbano del medesimo Comune, al Foglio 96, P.IIa 8607, Sub. 7, cat. C1 della consistenza di mq. 113. Con tutti gli annessi e connessi, usi e diritti, ragioni e servitù, attinenze e pertinenze nulla escluso od eccettuato."

Descrizione dell'immobile pignorato secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, intestato: [REDACTED] proprietà per 1000/1000, al foglio 96 particella 8607 sub. 7, Via Trieste, Piano T-S1, categoria C/1, classe 10, consistenza 113 mq, superficie catastale 123 mq., Rendita Euro 4.180,52.

Storia ipotecaria dall'attualità a ritroso:

Il locale ad uso negozio in Foggia alla Via Trieste composto di un unico vano con annesso sottonegozio da cui si accede da scala interna, posto al piano terra, interno B, censito al N.C.E.U. al foglio 96 particella 8607 sub 7, è pervenuto, tra l'altro immobile, alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] con l'atto di compravendita per notar Marino Stelio Romagnoli di Foggia del 31/5/1988, trascritto



presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia del 16/6/1988 ai nn. 10844 registro generale, 240287 registro particolare.

Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto dell'esecutato, del dante causa e di tutti i soggetti intervenuti, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità

- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 4272 registro particolare n. 756 del 21/2/2006 di euro 75.000,00  
**a favore** "Banca Intesa S.p.a." con sede in Milano codice fiscale 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Milano – Piazza Paolo Ferrari n. 10  
**contro** " [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
in virtù di atto per notar Daniela Trinastich di Foggia del 17/2/2006 repertorio n. 2961.  
Mutuo fondiario di euro 50.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Foggia, alla Via Trieste n. 12, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 96 particella 8607 sub 7 natura C1 di mq. 113 scala B al piano T-S1.
- Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 23197 registro particolare n. 18358 del 13/10/2021  
**a favore** [REDACTED] con sede i [REDACTED]  
**contro** [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Foggia del 15/9/2021 repertorio n. 3591.  
Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Foggia, alla Via Trieste n. 12, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 96 particella 8607 sub 7 natura C1

**1.ter** Proceda l'esperto alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

Dall'analisi delle visure catastali aggiornate, si è riscontrata la corrispondenza dei dati in essa riportati con quelli dell'Atto di Pignoramento e della Nota di Trascrizione in atti, fatta eccezione del numero civico che erroneamente la visura riporta il n. 10 anziché il n. 12 e l'intestazione catastale [REDACTED] anziché .... [REDACTED]

**1.quarter** Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

In data 02/10/2023 si è accertato presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia che non sussistono altre procedure se non quella attuale.

**1.quinquies** Proceda l'esperto alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione



A seguito di richiesta di estratto dell'atto di matrimonio relativa all'esecutato, inoltrata a mezzo pec all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Foggia, lo scrivente riceveva dall'ufficio preposto copia dell'estratto di matrimonio richiesto, dal quale si evince che l'esecutato in data [REDACTED] ha contratto matrimonio nel Comune di Foggia con la sig.ra [REDACTED] nella sezione Annotazioni sono riportate le seguenti diciture:

*"Con provvedimento del Tribunale di Foggia in data 19.07.2006 n. 3400/06 cron. è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto."* Si omette l'allegazione dell'estratto di matrimonio in quanto sullo stesso viene riportata la dicitura: *"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai provati gestori di pubblici servizi. (art. 40, comma 2, DPR 445/2000 come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011)"*

**2. Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

Il locale oggetto del presente rapporto di valutazione è ubicato nel Comune di Foggia e fa parte di un fabbricato, costituito da piano interrato, piano terra, cinque piani superiori, un piano attico ed un super attico, costruito nel 1985, ubicato in zona centrale Via Trieste civ. 12.

**Locale a piano terra e interrato, uso commerciale, sito in Foggia alla Via Trieste civ. 12;**

*Tipologia:* Commerciale

*Ubicazione:* Comune di Foggia - Via Trieste civ. 12

*Accesso:* al locale a piano terra si accede direttamente dalla porta vetrata posta sulla predetta via mentre all'interrato tramite una scalinata interna.

*Confini:* Confina a Nord con altra proprietà, a Sud con adrone condominiale, ad Est con area scoperta di altra proprietà e ad Ovest con Via Trieste.

*Dati Catastali:* Censito nel N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 96, P.lla 8607, Sub. 7, Cat. C/1, Classe 10, Consistenza 113 mq., Rendita € 4.108,52, diritto di proprietà 1000/1000 [REDACTED] (erroneamente riportato [REDACTED])

*Pertinenza:* Il locale non ha pertinenze

*Millesimi di proprietà del locale:* Il locale è costituito in condominio con 72,67 mill.

**2.bis Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralci di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche dal web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;**

Dal sopralluogo fatto e dall'elaborato grafico allegato, il bene oggetto del presente rapporto di valutazione risulta essere in linea con le rispettive individuazioni degli estratti di mappa catastale. Si evince che effettuando la sovrapposizione tra la rappresentazione grafica



dell'immobile nelle mappe catastali con l'ortofoto, fra gli stessi c'è un minimo sfasamento in quanto la mappa catastale (2D) è leggermente spostata rispetto l'ortofoto (3D).

3. Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzione fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

**Locale a piano terra e interrato, uso commerciale, sito in Foggia alla Via Trieste civ. 12;**

*Accesso:* al locale a piano terra si accede direttamente dalla porta vetrata posta sulla predetta via mentre all'interrato tramite una scalinata interna.

*Confini:* Confina a Nord con altra proprietà, a Sud con adrone condominiale, ad Est con area scoperta di altra proprietà e ad Ovest con Via Trieste.

*Caratteristiche strutturali:* Il fabbricato ove insiste il locale staggito è stato costruito tra il 1985 e il 1986 con struttura portante interamente in cemento armato con solai piani in latero c.a.

*Caratteristiche distributive:* Come si evince dalla planimetria allegata, il locale (negozio e sotto negozio) attualmente è adibito ad attività commerciale, il *piano terra* è composto da un ampio locale di circa mq. 69,00 munito di tre ampie vetrate che affacciano su Via Trieste oltre ad un bagno e antibagno di circa mq. 5,00 munito di due finestre alte che prendono luce ed areazione da un'area scoperta di altra proprietà; il *piano interrato* anch'esso composto da un ampio vano di circa mq. 82,00 e due piccoli locali, realizzati in cartongesso, entrambi adibiti a depositi ambedue della superficie di circa mq. 13,00. Il locale, tra piano terra (mq. 74,00) e interrato (mq. 108,00), occupa una superficie netta complessiva di circa mq. 182,00.

*Rifiniture: Esterne,* le pareti del piano terra sono intonacate e rivestite con lastroni di klinker testa di moro di grosse dimensioni; gli infissi sono costituiti da ampie vetrate inserite in un telaio in alluminio protette da serrande metalliche a maglie romboidali, mentre a protezione di quella dell'ingresso c'è una porta in ferro in ferro lavorato a spina di pesce.

*Interne, Il piano terra* ha le pareti e i controsoffitti rifiniti con intonaco civile dipinte con pittura lavabile di vari colori, il pavimento è tutto in parquet in legno compreso l'antibagno, mentre quello del bagno è in granito e le pareti rivestite con mattonelle in ceramica; le porte interne quella dell'antibagno è in legno dipinta dello stesso colore delle pareti, quella del bagno è in legno naturale, sia il bagno che l'antibagno sono muniti di due finestre lucifere attualmente mascherate da pannelli in polistirolo; la scala di accesso al piano interrato ha una struttura portante in profilati di ferro dipinto dove poggiano i gradini in legno naturale, a protezione della stessa nella parte centrale e laterale è stato realizzato un parapetto in vetro con corrimano in legno. *Il piano interrato* ha le pareti, soffitti e controsoffitti rifiniti con intonaco civile dipinte con pittura lavabile di vari colori mentre la parete adiacente la scala è rivestita con pannelli in legno a doghe orizzontali; il pavimento, compreso i depositi, è stato realizzato con listelli di klinker posati a spina di pesce ad eccezione di alcune piccole zone rialzate che risultano rivestite con lastre di pietra; le porte dei depositi sono in legno dipinte come le pareti.



*Stato di manutenzione e conservazione:* Il locale, sia il piano terra che l'interrato, è in buono stato di manutenzione e conservazione con buone rifiniture.

*Proprietà condominiali:* L'immobile è costituito in condominio e non ha pertinenze.

*Impianti:* Il locale è dotato dei seguenti impianti tutti sottotraccia: elettrico munito di luci, prese e interruttori; idrico-fognante munito di accessori igienico sanitari; per il riscaldamento ed il raffrescamento il locale è munito di un impianto di climatizzazione centralizzato alimentato con pompa di calore con bocchette di areazione ubicati nel controsoffitto, attualmente in disuso e sostituito da un solo Split, al piano terra, alimentato da pompa di calore.

*Rispondenza al D.M. 37/08:* L'esecutato ha dichiarato che gli impianti essendo stati realizzati nel 1988 sono provvisti delle relative certificazioni di conformità degli impianti previste dalle leggi in vigore all'epoca ma a causa che sono trascorsi 35 anni non è riuscito a reperirle.

4. **Procedere alla stima dei beni, in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi**

Il valore di mercato del bene è stato calcolato tenendo conto, nella giusta proporzione, la legge della domanda e dell'offerta, eseguendo indagini circa il mercato per quanto riguarda gli immobili siti in Foggia e precisamente nella zona ove è ubicato l'immobile staggito. Le indagini condotte sono state anche confrontate con quelli che sono i valori dell'andamento di mercato dell'Agenzia del Territorio.

#### QUESITO DI STIMA IN DATA 05.08.2023

È emerso che per immobili simili a quello staggito ad uso commerciale, piano terra più interrato, di tipo normale, sito in Foggia di Via Trieste n. 12 i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative all'ultimo dato disponibile 1° semestre del 2023), variano tra un min. di 1.900,00 €/mq ed un max di 3.500,00 €/mq, mentre le locazioni tra un min. di 15 €/mq. ed un max di 28 €/mq., da ricerche effettuate in loco presso le Agenzie Immobiliari si è riscontrata una notevole differenza dovuta all'innalzamento sproporzionato dei tassi dei mutui con conseguente calo delle transazioni che hanno determinato una diminuzione dei prezzi, infatti variano tra un min. 1.200,00 € e un max di € 1.400,00, mentre le locazioni variano da un min. di € 7,00/mq. ad un max di € 10,00/mq.. Da quanto su esposto, in base all'epoca della costruzione, allo stato di conservazione e manutenzione, alla posizione dell'immobile, si ritiene che:

- il prezzo equo di mercato di vendita è di: **1.400,00 €/mq.**
- il prezzo equo di mercato delle locazioni è di: **8,00 €/mq.**



## LOTTO UNICO

Locale a piano terra e interrato, uso commerciale, sito in Foggia alla Via Trieste civ. 12;

### 1. CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Superficie coperta (compreso di muri interni ed esterni)

- Sup. Piano Terra = mq. 81,00
- Sup. Interrato = mq. 120,00

Superficie Commerciale

- Sup. Terra = mq. 81,00 x coeff. corr. 100% = mq. 81,00
- Sup. Interrato = mq. 120,00 x coeff. corr. 50% = mq. 60,00

**Totale sup. commerciale = mq. 141,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile uso commerciale componente il Lotto Unico é:

**Valore di mercato = mq. 141,00 x €/mq. 1.400,00 = € 197.400,00**

### Adeguamenti e correzioni della stima:

- oneri di regolarizzazione edilizia: C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione di spazi interni (€ 1.500,00), sanzione (€ 1.000,00), diritti di segreteria, bolli e spese varie (€ 500,00) per un totale di: € 3.000,00
- oneri di regolarizzazione e registrazione catastale: € 800,00
- stato d'uso e manutenzione (certificazione impianti): € 1.000,00
- stato di possesso: locato con regolare contratto di locazione registrato
- mancanza agibilità compreso collaudo/certif. Idoneità statica: € 2.200,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00
- spese condominiali scadute: € 0,00
- spese per operazioni di bonifica rifiuti tossici nocivi: € 0,00

**Sommano gli adeguamenti e correzioni della stima: € 7.000,00**

**Importo a base d'asta: € 197.400,00 - € 7.000,00 = € 190.400,00**

### 2. CALCOLO VALORE LOCATIVO

Superficie Coperta (compreso di muri interni escluso quelli esterni)

- Sup. Terra = mq. 74,00 x coeff. corr. 100% = mq. 74,00
- Sup. Interrato = mq. 102,00 x coeff. corr. 50% = mq. 51,00

**Totale superficie = mq. 125,00**

Pertanto il più probabile valore di locativo di mercato dell'immobile uso commerciale componente il Lotto Unico é:

**Valore locativo di mercato = mq. 125,00 x €/mq. 8,00 = €/mese 1.000,00**



- 4.bis Proceda alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile

In riferimento all'Allegato 5 allegato al Manuale della Banca dati dell'OMI, lo scrivente può riassumere le seguenti superfici e relativi correttivi:

**LOTTO UNICO**

**Locale a piano terra e interrato, uso commerciale, sito in Foggia alla Via Trieste civ. 12;**

Superficie Commerciale

- Sup. Terra = mq. 81,00 x coeff. corr. 100% = mq. 81,00
- Sup. Interrato = mq. 120,00 x coeff. corr. 50% = mq. 60,00

**Totale sup. commerciale = mq. 141,00**

5. Proceda l'esperto in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore della stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

Il bene individuato, contraddistinto come Lotto Unico, riguarda un singolo immobile ad uso commerciale costituito da piano terra più interrato collegato da una scala interna con un solo ingresso e come tale non si presta ad una comoda e conveniente divisione.

6. Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

L'immobile oggetto della presente procedura è ubicato nel Comune di Foggia, e come detto precedentemente non prestandosi ad una comoda e conveniente divisione è stato costituito un Lotto Unico, così come di seguito riportato.

**LOTTO UNICO**

**Locale a piano terra e interrato, uso commerciale, sito in Foggia alla Via Trieste civ. 12;**

Ubicazione: Comune di Foggia - Via Trieste civ. 12

Consistenza: Lo stesso attualmente è adibito ad attività commerciale e, come si evince dalla planimetria allegata, nell'insieme si compone di un ampio locale a piano terra di circa mq. 69,00 oltre al bagno di circa mq. 5,00 per una superficie netta complessiva di circa mq. 74,00, mentre il piano interrato è composto di un ampio locale di circa mq. 82,00 oltre a due locali adibiti a deposito entrambi di circa mq. 13,00 per una superficie netta complessiva di circa mq. 108,00. Il tutto per una superficie complessiva netta di circa mq. 182,00.

Confini: Confina a Nord con altra proprietà, a Sud con adrone condominiale, ad Est con area scoperta di altra proprietà e ad Ovest con Via Trieste.

Dati Catastali: Censito nel N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 96, P.IIa 8607, Sub. 7, Cat. C/1, Classe 10, Consistenza 113 mq., Rendita € 4.108,52, diritto di proprietà 1000/1000





9. Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

**LOTTO UNICO**

**Locale a piano terra e interrato, uso commerciale, sito in Foggia alla Via Trieste civ. 12;**

Da quanto emerge dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio risultano le seguenti formalità, che qui si riportano integralmente:

1. ISCRIZIONE del 21/02/2006 - Registro Particolare 756 Registro Generale 4272  
Pubblico ufficiale TRINASTICH DANIELA Repertorio 2961/1217 del 17/02/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. TRASCRIZIONE del 13/10/2021 - Registro Particolare 18358 Registro Generale 23197  
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 3591 del 15/09/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non risultano formalità, vincoli od oneri di natura condominiale.

10. Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia e 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 per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se di pertinenza dei fabbricati.

**LOTTO UNICO**

**Locale a piano terra più interrato, uso commerciale, sito in Foggia alla Via Trieste civ. 12;**

*Regolarità edilizia e urbanistica:* il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito, risulta costruito tra il 1985 e il 1986 con i seguenti titoli abilitativi che nonostante la richiesta di accesso agli atti (novembre 2023) e i vari solleciti inoltrati al Comune di Foggia a tutt'oggi non ha sortito nessun riscontro:

- C.E. n. 68/85 del 30.07.1985 rilasciata all'Impresa Zammarano Luigi;
- C.E. n. 69/86 del 31.07.1986 rilasciata all'Impresa Zammarano Luigi.

In sede di sopralluogo, non avendo avuto la possibilità di visionare i suddetti titoli abilitativi, il riscontro è stato fatto tra la planimetria catastale estratta dagli archivi dell'Agenzia del Territorio di Foggia e lo stato di fatto, riscontrando che il locale sia al piano terra che all'interrato aveva subito una diversa distribuzione di spazi interni che può essere regolarizzata urbanisticamente e catastalmente presentando rispettivamente una CILA in sanatoria al Comune di Foggia ed una variazione catastale all'Ufficio del Territorio, i cui costi sono stati quantificati al quesito 4 "Adeguamenti e Correzioni della Stima".

*Dichiarazione di agibilità:* Come già detto non avendo avuto la possibilità di visionare i titoli abilitativi ho chiesto all'esecutato se era in possesso di tale documento e lo stesso ha affermato che sicuramente agli atti c'è se no né lui e né l'attuale locatario avrebbero potuto esercitare



l'attività commerciale però essendo trascorsi circa 37 anni e per via di un trasloco in atto non è riuscito a reperirlo.

- 11 Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;**

L'immobile staggito è munito dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), allegato al contratto di locazione, però essendo trascorsi 10 anni dalla sua redazione (20.01.2014) va rifatto, pertanto lo scrivente, tramite un ausiliario tecnico certificatore, ha provveduto a redigerlo ed inviarlo direttamente all'ufficio regionale di competenza come da documentazione allegata.

Lo scrivente fa presente che l'immobile staggito, dopo la redazione degli APE risulta essere nella seguente:

**Classe Energetica "E" EPgl, nren 204,64 KWh/m2 anno.**

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

- a) **accertare, se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;**
  - l'immobile staggito compreso nel Lotto Unico risulta regolarmente accatastato;
- b) **verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;**
  - in sede di sopralluogo si è accertato che lo stato di fatto non è risultato conforme alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Foggia ed allegata agli atti, in quanto si è riscontrata una diversa distribuzione di spazi interni, sia al piano terra che all'interrato, che necessita prima di una variazione urbanistica con CILA in sanatoria e successivamente di quella catastale i cui costi sono stati già quantificati nel quesito 4 "correzioni e adeguamenti alla stima", rispettivamente in € 3.000,00 ed € 800,00;
- c) **accertare se gli immobili siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;**

Dagli accertamenti eseguiti risulta che l'immobile staggito è stato costruito successivamente al 01/09/1967 con i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 68/85 del 30.07.1985 rilasciata all'Impresa Zammarano Luigi
  - C.E. n. 69/86 del 31.07.1986 rilasciata all'Impresa Zammarano Luigi.
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della**



**loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;**

- Come già detto precedentemente non è stato possibile accertare se l'immobile staggito è stato realizzato nel rispetto delle norme in vigore all'epoca della costruzione in quanto nonostante l'istanza di accesso agli atti e i vari solleciti il Comune di Foggia non dava alcun riscontro. In sede di sopralluogo, sulla scorta della verifica effettuata tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, è emerso che non c'è coincidenza a causa di una diversa distribuzione di spazi interni.

- e) **descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibili necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;**

In sede di sopralluogo lo stato di fatto non è risultato coincidente con la planimetria catastale agli atti per via di una diversa distribuzione di spazi interni che possono essere sanati con le seguenti pratiche, i cui costi sono stati quantificati al quesito 4 "adeguamenti e correzioni della stima":

- con una CILA in sanatoria per diversa distribuzione di spazi interni pari ad € 3.000,00
- Variazione Catastale per diversa distribuzione di spazi interni pari ad € 800,00;

- f) **per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative**

- Il suolo su cui sorge il fabbricato, ove è ubicato l'immobile staggito, non fa parte di edilizia convenzionata.

**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 o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno della gestione degli stessi;**

- Non siamo in presenza di immobili ad uso industriale.

**Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se sono suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali e ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;**

- Non ci sono terreni tra gli immobili staggiti.



- 12 Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della L. 18/12/2008, n. 199 per l'eventuale cessione di proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita

Art. 1 – quater – 1, *“Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari.....”*

- Per l'immobile staggito non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della predetta legge.

Lo scrivente ritiene, con il presente rapporto di valutazione che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte e di n. 9 allegati, di aver assolto l'incarico; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Manfredonia, 12/02/2024

L'Esperto: Geom. Aldo Lauriola

#### Allegati LOTTO UNICO

- Documentazione Fotografica
  - Elaborato Grafico
  - Ispezioni Ipotecarie
  - Visura Catastale Storica
  - Planimetria Catastale
  - Estratto di Mappa
  - Stralcio Catasto Ortofoto
  - Prospetto Banca Dati OMI
  - Contratto di locazione
  - Nota Amm.re Condominio
  - APE
- 
- Segue il prospetto riepilogativo del LOTTO UNICO.



**RIEPILOGO LOTTO UNICO DA PORRE IN VENDITA**

**Immobile a piano terra e interrato, uso commerciale, sito a Foggia alla Via Trieste civ. 12;**

<b>Tipologia del bene</b>	– Commerciale
<b>Sommara descrizione</b>	– Il locale composto, da negozio a piano terra e sotto negozio al piano interrato, è adibito ad attività commerciale e si compone come segue: il <i>piano terra</i> è costituito da un ampio locale di circa mq. 69,00 munito di tre ampie vetrate che affacciano su Via Trieste oltre ad un bagno e antibagno di circa mq. 5,00 munito di due finestre alte che prendono luce ed areazione da un'area scoperta di altra proprietà; il <i>piano interrato</i> anch'esso costituito da un ampio vano di circa mq. 82,00 e due piccoli locali, entrambi adibiti a depositi ambedue della superficie di circa mq. 13,00. Il locale, tra piano terra (mq. 74,00) e interrato (mq. 108,00), occupa una superficie netta complessiva di circa mq. 182,00.
<b>Ubicazione: comune, via, confini, estensione dati catastali</b>	– <i>Comune:</i> Foggia – <i>Via:</i> Trieste n. 12 – <i>Confini:</i> Confina a Nord con altra proprietà, a Sud con adrone condominiale, ad Est con area scoperta di altra proprietà e ad Ovest con Via Trieste. – <i>Dati Catastali:</i> Censito nel N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 96, P.IIa 8607, Sub. 7, Cat. C/1, Classe 10, Consistenza 113 mq., Rendita € 4.108,52, diritto di proprietà 1000/1000 [REDACTED] (erroneam. riportato [REDACTED]).
<b>Attuali proprietari</b>	– [REDACTED].
<b>Titoli di Possesso</b>	– l'immobile fu acquistato dalla [REDACTED] con atto del 31/05/1988 a firma del notaio ROMAGNOLI Sede FOGGIA Rep. n. 24634. Si precisa che la Società ha subito un cambio di denominazione sociale in data 08/04/1999 giusto atto del notaio Gustavo Vassalli rep. 4227, mantenendo sempre lo stesso n. di P.IVA
<b>Eventuale stato di comproprietà</b>	– Nessuno
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui medesimi</b>	1. ISCRIZIONE del 21/02/2006 - Registro Particolare 756 Registro Generale 4272 Pubblico ufficiale TRINASTICH DANIELA Repertorio 2961/1217 del 17/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



	2. TRASCRIZIONE del 13/10/2021 - Registro Particolare 18358 Registro Generale 23197 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 3591 del 15/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
<b>Stato di occupazione</b>	– Locato
<b>Regolarità edilizio - urbanistica</b>	– Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde agli atti depositati e autorizzati dal Comune di Foggia.
<b>Conformità catastale</b>	– L'immobile non è conforme
<b>Abitabilità e agibilità</b>	– L'immobile non è dotato del Certificato di Agibilità
<b>Valore del bene a base d'asta - diritto e quota</b>	– Importo a base d'asta, al netto degli adeguamenti e correzioni alla stima, € 190.400,00 – Piena proprietà

Manfredonia, 12/02/2024

L'Esperto: Geom. Aldo Lauriola

