


**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 376/2021**  
**AQUI SPV S.R.L. C/** 



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:

Quesito di stima in data 17/05/2023

RVI

Rev:	Scala:	Data	Descrizione	Disegnatore
00	----	Novembre 2023	emissione	---



## PREMESSE

All'udienza del 17.05.2023 la S.V. nominava quale esperto nella procedura esecutiva R.G.Es. n. 376/2021 promossa dalla AQUI SPV S.R.L. c/ [redacted] 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 17.05.2023 o anche telematicamente un giorno prima di tale data. In data 23.05.2023 lo scrivente con nota in pari data 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 19.09.2023.

Il sottoscritto, con nota pec del 26.07.2023 faceva richiesta di accesso agli atti con estrazione di copie al Comune di Foggia che, nonostante i vari solleciti documentati, non ha avuto alcun riscontro. Per tali motivi, con nota dell'8.09.2023 inviata alla S.V. chiedeva una proroga per la consegna del rapporto di valutazione che gentilmente gli veniva concessa di gg. 60 spostando la data di consegna al 18.11.2023.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con nota PEC del 08.06.2023, inviata all'avv. Raffaele DE SIMONE dov'era domiciliata legalmente l'esecutata, stabiliva che l'inizio delle operazioni peritali doveva avvenire il giorno 15.06.2023, alle ore 10,00.

Con nota PEC del 14.06.2023, indirizzata al sottoscritto, l'avv. DE SIMONE comunicava che nel giorno e l'ora fissata la sua assistita (esecutata) non poteva presenziare perché residente fuori Regione chiedendo di rinviare l'inizio delle operazioni alla prima settimana di luglio di tale circostanza l'avvocato con nota allegata alla PEC metteva a conoscenza anche la S.V..

Lo scrivente, preso atto della predetta nota con le relative motivazioni, in risposta alla PEC del 14.06.2023 convocava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 03.07.2023 alle ore 10,00 presso l'immobile staggito sito in Foggia alla Via dei Carbonari Dauni civ. 11, primo piano, dove ha riscontrato la presenza del [redacted] munito di regolare delega scritta, che gli ha consentito l'accesso al predetto immobile e alla relativa pertinenza. Dopo una breve ricognizione dei luoghi ha proceduto all'acquisizione di tutti i dati metrici e documentazione, necessari al fine di rispondere ai quesiti posti dalla S.V., si è redatta altresì anche una documentazione fotografica che verrà allegata di seguito per la descrizione e la valutazione dei cespiti.





per 1/1 della piena proprietà, gravante sull'immobile staggito

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 25811 RG 20501RP in data 11.11.2021  
A favore: AQUI SPV S.R.L. sede Conegliano, C.F.: 04954010262

per 1/1 della piena proprietà, gravante sull'immobile staggito

I dati catastali, relativi all'immobile staggito, riportati sia nella Certificazione Notarile che nella Nota di Trascrizione alla data del presente Rapporto non hanno subito variazioni.

- 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.

- 1.quater** 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 05/07/2023 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'esecutata, inoltrata a mezzo pec all'Ufficio di Stato Civile del Comune di \_\_\_\_\_, lo scrivente riceveva dall'ufficio preposto il documento richiesto, dal quale si evince che l'esecutata in data 25.03.1982 ha contratto matrimonio nel Comune di San Paolo Civitate con \_\_\_\_\_, nella sezione Annotazioni è riportata la dicitura "Gli sposi ai sensi dell'Art. 162, comma secondo del codice civile hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali".

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 bene oggetto del presente rapporto di valutazione è ubicato nel Comune di Foggia (FG) e fa parte di un fabbricato costruito negli anni 60 con annessa area scoperta recitata, costituito da sei piani fuori terra oltre ad un piano attico ed un piano interrato e consiste precisamente:

**Immobile al 1° piano, uso studio dentistico con pertinenza sottoscala al piano interrato, sito a Foggia alla Via dei Carbonari Dauni n. 11;**

*Tipologia:* Ufficio/Studio dentistico

*Ubicazione:* Comune di Foggia - Via dei carbonari Dauni n. 11 - 1° piano

*Accesso:* Accedendo dal portone posto sulla predetta via, l'ingresso dell'immobile staggito risulta essere la prima porta a sinistra per chi sale la scalinata o esce dall'ascensore.

*Confini:* a Sud con Via sei Carbonari Dauni, a Nord con altre proprietà, a NW con Cortile Interno, a SE con vano ascensore, vano scala ed altre proprietà.

*Pertinenza:* Ripostiglio sottoscala al piano interrato di circa 5,00 mq. netti posto sulla destra scendendo la scalinata, confina con vano scala, disimpegno e altre proprietà.

*Dati Catastali:* Il tutto è censito nel N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 95, P.IIIa 379, Sub. 7, Cat. A/10, Classe 2, consist. 7 vani, Rendita € 2.476,41, proprietà 1000/1000 Ferrante Anna Rita.

*Millesimi di proprietà dell'immobile:* 55,46/1000

*Millesimi di proprietà della pertinenza:* 0,27/1000

Come si evince da quanto sopra riportato l'immobile è dotato di pertinenza ed il fabbricato del quale fa parte è costituito in condominio, lo stesso è dotato anche di un cortile condominiale recintato. A seguito di mia richiesta relativa a quali fossero i millesimi di pertinenza del cortile, l'Amministratrice di Condominio, l'Avv. Luisa Pierno, con pec del 23.08.2023 mi comunicava che il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è *dotato di un cortile condominiale che al momento viene utilizzato come area di parcheggio senza assegnazione di posti, in quanto il numero degli appartamenti è superiore ai posti disponibili, pertanto nella fattispecie, in assenza di una tabella specifica ed essendo l'unica la spesa quella del passo carraio viene divisa in parti uguali tra tutti gli immobili.*

**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 SOGEI, 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;**

**Immobile al 1° piano, uso studio dentistico, con pertinenza sottoscala, sito a Foggia alla Via dei Carbonari Dauni n. 11;**

*Accesso:* Accedendo dal portone posto sulla predetta via, l'ingresso dell'immobile staggito risulta essere, al 1° piano, la prima porta a sinistra per chi sale la scalinata o esce dall'ascensore.

*Caratteristiche strutturali:* Il fabbricato ove insiste l'immobile staggito è stato realizzato negli anni 60 ed è composto da sei piani fuori terra oltre al piano attico e quello interrato, munito di ascensore, è stato realizzato con struttura portante in c.a., i solai, interpiano e quello di copertura, sono piani in latero c.a..

*Confini:* a Sud con Via sei Carbonari Dauni, a Nord con altre proprietà, a NW con Cortile Interno, a SE con vano ascensore, vano scala ed altre proprietà.

*Caratteristiche distributive:* Lo stesso attualmente è adibito a studio dentistico e, come si evince dalla planimetria allegata, nell'insieme si compone di: un ingresso che tramite un disimpegno, sul lato sx, consente l'accesso prima ad un bagno e subito dopo alla sala d'attesa con reception dotata di finestra e balcone con affaccio su Via dei Carbonari Dauni, uscendo da quest'ultima ci si immette su un lungo corridoio che a sua volta consente l'accesso a cinque camere, adibite a studi medici, dotate tutte di luce ed aerazione naturale tre delle quali con affaccio su un balcone che da sul Cortile interno, ed infine un bagno ed una piccola cameretta adibita a sala raggi, il tutto per una superficie complessiva netta di mq. 123,00. Seguendo l'ordine e la numerazione riportata sulla planimetria allegata si evince quanto segue: *Ingr./Disimp./Sala Attesa e Reception* di complessivi mq. 30,00 munito di una finestra ed una porta che affacciano su un balcone di circa mq. 7,00 che da su Via dei Carbonari Dauni; *Corridoio* di circa mq. 14,50; *Bagno/Spogl.* di circa mq. 4,00; *Sala RX* di circa mq. 3,00; *Studio 1* di circa mq. 11,00 con affaccio su cortile interno tramite un balcone di circa mq. 9,00 dove affacciano anche gli studi 2 e 3; *Studio 2* di circa mq. 10,00 con affaccio sul Cortile interno tramite lo stesso balcone dove affaccia lo Studio 1; *Studio 3* di circa mq. 10,00 con affaccio sul Cortile interno tramite lo stesso balcone dove affaccia gli Studi 1 e 2; *Studio 4* di circa mq. 9,00 con veranda chiusa adibita a ripostiglio di circa mq. 6,00 che affaccia su Cortile interno; *Bagno e antibagno* di circa mq. 5,50 munito di finestra che affaccia su Cortile interno; *Studio 5* di circa mq. 20,00 munito di una finestra con affaccio su Via dei Carbonari Dauni.

*Rifiniture:* Esterne, il fabbricato è in discrete condizioni i prospetti del piano terra per un'altezza di circa 2,00 m. sono rivestiti con lastre di pietra il resto sono intonacati e dipinti con pittura a base plastica di colore beige chiari e i marcapiani con quella marrone mentre in corrispondenza dei balconi le pareti sono rivestite con mattoncini di colore giallo ocre, gli stessi sono



pavimentati con gres comune rosso protetti da ringhiere in ferro lavorato. Interne, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, in tutti e cinque gli studi sono state ricavate delle nicchie nelle pareti perimetrali, alcune chiuse con infissi in alluminio e vetro e altre a tutt'altezza dove sono incassati dei lavabi in appositi mobiletti con sovrastante rivestimento in pietra, così come nel corridoio tra le due porte di accesso al disimpegno è stato creato una scaffalatura in legno e vetro; le pareti dell'immobile sono rifinite con intonaco civile protette da pittura lavabile, nella sala d'attesa in corrispondenza della reception è stata realizzata una zoccolatura in pietra di circa cm. 50 di altezza; le camere denominate studio 1, 2 e 3 hanno le pareti rivestite con materiale plastico a doghe per un'altezza di circa 2,60 mentre la sala RX ha tre pareti rivestite con mattonelle in ceramica per un'altezza di circa m. 2,30, altresì lo studio 1 ha una parete rivestita con mattonelle di ceramica di cm. 15x15 per un'altezza di circa m. 2,30; il pavimento in tutti gli ambienti è in mattonelle di gres ceramico cm. 40x40 di colore grigio chiaro, ad eccezione dei bagni quello a servizio del pubblico ubicato nel disimpegno ha il pavimento e il rivestimento delle pareti in ceramica unicolore chiaro delle dimensioni di circa cm. 20x20 ed un'altezza di circa 2,20, mentre quello a servizio dei medici ubicato nel corridoio tra lo studio 5 e 4 ha il pavimento e il rivestimento delle pareti in gres ceramico, delle dimensioni di circa cm. 20x30 per un'altezza di circa 2,40, il pavimento è di colore celeste scuro che sale lungo le pareti per circa 60 cm. a formare una zoccolatura mentre quello delle pareti è celeste chiaro; gli infissi interni, compreso la porta d'ingresso lato interno munita di sopralluce, sono in legno laccato e quasi tutte del tipo scorrevoli; gli infissi esterni sono in alluminio preverniciati bianco con vetrocamera protetti da tapparelle in plastica, ad eccezione del ripostiglio studio 4 (ex veranda) che sono in anticorodal color bronzo a tutt'altezza con vetro singolo e senza tapparelle.

*Altezza utile interna:* l'altezza risulta circa m. 3,00, ad eccezione del corridoio e della sala RX che è circa m. 2,30 per via della controsoffittatura.

*Impianti:* L'immobile è dotato dei seguenti impianti tutti sottotraccia e parte nel controsoffitto e parte sottotraccia: elettrico per l'adduzione di energia elettrica a luci, prese, interruttori, pompa di calore, Split e altre attrezzature inerente l'attività; idrico-fognante per l'alimentazione di acqua potabile e scarichi fognari dei bagni, completi di sanitari e relativa rubinetteria; erogazione di ossigeno per le attrezzature inerente l'attività; pompa di calore per il riscaldamento e raffrescamento tramite appositi Split ubicati a parete nei vari ambienti.

*Rispondenza al D.M. 37/08:* il marito dell'esecutata che nell'immobile esercita l'attività di dentista ha dichiarato che gli impianti presenti, realizzati nel 1995, sono muniti di certificazioni in vigore all'epoca dalla Legge 46/90, ma nonostante le varie ricerche non è riuscito a reperirle. Ciò stante lo scrivente cautelativamente al quesito successivo negli "adeguamenti e correzioni di stima" ha previsto una detrazione del 1,5% sull'importo stimato per l'adeguamento degli impianti.

*Pertinenze:* Come già riportato l'immobile è munito di una pertinenza sottoscala al piano interrato adibito a ripostiglio per una superficie utile di circa 5,00 mq.. Altresì l'Amministratrice di Condominio, l'Avv. Luisa Pierno, a seguito di mia richiesta relativa a quali fossero i millesimi di pertinenza del cortile, con pec del 23.08.2023 mi comunicava che il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è dotato di un cortile condominiale che al momento viene utilizzato come area di parcheggio senza assegnazione di posti, in quanto il numero degli appartamenti è superiore ai posti disponibili, pertanto nella fattispecie, in assenza di una tabella specifica ed essendo l'unica spesa quella del passo carraio viene divisa in parti uguali tra tutti gli immobili.



*Stato di conservazione e manutenzione:* Nel complesso l'immobile è in un buono stato di conservazione con buone rifiniture, mentre il fabbricato per detta dell'Amministratore che, ha emesso già parte delle bollette in pagamento, a breve dovrà subire piccoli interventi alla facciata ed il rifacimento dell'impermeabilizzazione del terrazzo di copertura.

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 17.05.2023

E' emerso che per immobili simili, i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 2° semestre dell'anno 2022-ultimo dato disponibile) per l'immobile staggito, di tipo normale, sito in Foggia al 1° piano di Via dei Carbonari Dauni n. 11 con relativa pertinenza sottoscala al piano interrato, variano tra un minimo di 950,00 €/mq ed un max di 1.200,00 €/mq, valori che, da ricerche effettuate ad eccezione di una piccola variazione in meno, trovano riscontro presso le Agenzie Immobiliari della zona. Da quanto su esposto, in base allo stato di conservazione e manutenzione, alla posizione dell'immobile, si ritiene che il prezzo di mercato equo sia pari a **1.100,00 €/mq.**

**Immobile al 1° piano, uso studio dentistico, con pertinenza sottoscala al piano interrato, sito a Foggia alla Via dei Carbonari Dauni n. 11;**

#### Superficie coperta

- Sup. ufficio = mq. 149,00
- Sup. balconi = mq. 16,00
- Sup. pertinenza = mq. 6,00

#### Superficie Commerciale

- Sup. ufficio = mq. 149,00 x coeff. corr. 100% = mq. 149,00
- Sup. balconi = mq. 16,00 x coeff. corr. 10% = mq. 1,60
- Sup. pertinenza = mq. 6,00 x coeff. corr. 25% = mq. 1,50

**Totale sup. commerciale = mq. 152,10**





Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile uso ufficio con relativa pertinenza sottoscala componente il Lotto Unico é:

**Valore di mercato = mq. 152,10 x € 1.100,00 = € 167.310,00 arr. a € 167.000,00**

**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 variazione catastale comprensiva di diritti di registrazione:	€ 700,00
- stato d'uso e manutenzione (oneri per certificazioni impianti vari) detrazione dell'1,5% su valore di mercato:	€ 2.500,00
- stato di possesso: occupato dal marito dell'esecutata dove esercita l'attività di odontoiatra	
- mancanza agibilità:	€ 1.800,00
- 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
<b>Sommano gli adeguamenti e correzioni della stima:</b>	<b><u>€ 8.000,00</u></b>

**Importo a base d'asta: € 167.000,00 - € 8.000,00 = € 159.000,00**

**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:

**Immobile al 1° piano, uso studio dentistico con pertinenza sottoscala al piano interrato, sito a Foggia alla Via dei Carbonari Dauni n. 11;**

Superficie Commerciale

- Sup. ufficio	= mq. 149,00 x coeff. corr. 100% = mq. 149,00
- Sup. balconi	= mq. 16,00 x coeff. corr. 10% = mq. 1,60
- Sup. pertinenza	= mq. 6,00 x coeff. corr. 25% = mq. 1,50

**Totale sup. commerciale = mq. 152,10**

**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



studio dentistico posto al 1° piano con pertinenza sottoscala al piano interrato, con un solo ingresso che, nonostante le dimensioni, 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**

**Immobile al 1° piano, uso studio dentistico con pertinenza sottoscala al piano interrato, sito a Foggia alla Via dei Carbonari Dauni n. 11;**

Ubicazione: L'immobile è ubicato in "Zona B2.1" nel P.R.G. del Comune di Foggia "Zona Residenziale Semicentrale indipendente dai confini degli isolati", con destinazione prevalente residenziale.

Consistenza: Lo stesso attualmente è adibito a studio dentistico e, come si evince dalla planimetria allegata, nell'insieme si compone di: un ingresso che tramite un disimpegno, sul lato sx, consente l'accesso prima ad un bagno e subito dopo alla sala d'attesa con reception che affacciano tramite un balcone su Via dei carbonari Dauni, uscendo da quest'ultima ci si immette su un lungo corridoio che a sua volta consente l'accesso a cinque camere adibite tette a studi medici munite tutte di finestre e porte balconi con affaccio sul cortile interno, un bagno ed in fondo una piccola cameretta adibita a sala raggi, il tutto per una superficie complessiva netta di mq. 123,00.

Confini: a Sud con Via sei Carbonari Dauni, a Nord con altre proprietà, a NW con Cortile Interno, a SE con vano ascensore, vano scala ed altre proprietà.

Dati catastali: Lo stesso è censito nel N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 95, P.IIa 379, Sub. 7, Cat. A/10, Classe 2, consistenza 7 vani, Rendita € 2.476,41, intestato a \_\_\_\_\_  
Diritto di Proprietà 1000/1000.

Prezzo: Come si evince dal quesito 4 l'immobile complessivamente è stato valutato € 167.000,00 che a seguito delle correzioni e detrazioni della stima pari ad € 8.000,00 si riduce ad **€ 159.000,00.**

**7. Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas, ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;**

Per il bene individuato quale Lotto Unico con destinazione studio medico dentistico, al



momento del sopralluogo, il [redacted] eseguita, ha prodotto parte della seguente documentazione e per quella non reperita e prodotta lo ha dichiarato:

- Per quanto riguarda lo stato di possesso dell'immobile staggito, dal 1995 a tutt'oggi risulta in comodato d'uso gratuito [redacted] Odontoiatra, a tal proposito [redacted] stesso è esente da registrazione per via dell'importo sotto soglia come prescrive la normativa in materia;
- la fornitura di energia elettrica, come da copia della fattura prodotta del 08.07.2023, risulta intestata allo stesso [redacted];
- la fornitura dell'acqua, come da copia della fattura prodotta del 14.03.2023, risulta intestata all'esecutata, Via dei Carbonari Dauni n. 11;
- nel corso degli anni e fino alla data del presente rapporto di valutazione l'ICI/IMU è stata pagata dall'esecutata.

**8. Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza del valore di stima;**

Dalle indagini effettuate risulta quanto segue:

- a seguito di richiesta del sottoscritto, con nota pec del 24.08.2023 l'Amministratore del Condominio di Via dei Carbonari Dauni, 11, mi comunicava che, a tutt'oggi, l'esecutata è in regola con il pagamento delle quote condominiali. Per quanto riguarda i lavori di manutenzione facciata e terrazzo programmati per settembre l'importo spettante all'esecutata ammonta ad € 410,73. Tale somma è stata divisa in quattro rate delle quali due sono state pagate e le restanti due rate pari ad € 205,36 dovranno essere versate entro settembre;
- non risultano eventuali cause in corso;
- non risultano domande giudiziali oltre a quelle in atto;
- non risultano vincoli storico-artistico;

**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

**Immobile al 1° piano, uso studio dentistico con pertinenza sottoscala al piano interrato, sito a Foggia alla Via dei Carbonari Dauni n. 11;**

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, risultano le



seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 28/08/2003 - Registro Particolare 3129 Registro Generale 20724  
Pubblico ufficiale TORELLI MATTEO Repertorio 31345 del 22/08/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Comunicazione n. 420 del 28/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/12/2007.  
Cancellazione totale eseguita in data 28/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
2. ISCRIZIONE del 03/08/2009 - Registro Particolare 3773 Registro Generale 19543  
Pubblico ufficiale CARIELLO GIUSEPPE Repertorio 58723/19245 del 22/07/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 11/11/2021 - Registro Particolare 20501 Registro Generale 25811  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 3914 del 12/10/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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**

**Immobile al 1° piano, uso studio dentistico, con pertinenza sottoscala al piano interrato, sito a Foggia alla Via dei Carbonari Dauni n. 11**

*Regolarità edilizia ed urbanistica:* il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito, da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, risulta costruito con Licenza Edilizia n. 88/1964 intestata alla ditta Perilli, detta licenza è stata rinvenuta dai registri ma non è stato possibile trovato il fascicolo cartaceo.

Per quanto riguarda l'immobile staggito, agli atti del Comune di Foggia risulta che l'esecutata nel 1985 presentava un'istanza di sanatoria per la "chiusura di una veranda", attualmente destinata a ripostiglio, e nel 1998 una richiesta di cambio di destinazione d'uso "da abitazione a studio medico". A seguito di tali richieste il Comune di Foggia con Pratica n. 4389/85 e Registro n. 1374/98, rilasciava all'esecutata la Sanatoria di Opere Edilizie Abusive relativa sia alla chiusura della veranda che il cambio di destinazione d'uso.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto non corrisponde a quello autorizzato, sia urbanisticamente che catastalmente, in quanto successivamente ha subito una diversa distribuzione di spazi interni che può essere regolarizzato presentando una CILA in sanatoria e una variazione catastale i cui costi sono stati quantificati al quesito 4 "adeguamenti e correzioni della stima".

*Dichiarazione di agibilità:* il marito dell'esecutata che nell'immobile esercita l'attività di dentista ha dichiarato che l'immobile è munito di agibilità richiesta all'incirca nel 1995, perché in mancanza non avrebbe potuto svolgere l'attività, ma nonostante le varie ricerche non è riuscito



a rintracciarla e ne è stato possibile reperirla presso il Comune per le motivazioni pocanzi dette. Ciò stante, lo scrivente cautelativamente al quesito 4 negli "adeguamenti e correzioni di stima" ha previsto un importo a corpo pari ad € 1.800,00.

**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;**

Per l'immobile staggito compreso nel Lotto Unico, oggetto del presente rapporto di valutazione non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), 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:

- Classe Energetica "E" EPgl, nren 106,46 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 che necessita di una variazione urbanistica (CILA in sanatoria) e catastale i cui costi sono stati già quantificati rispettivamente in € 3.000,00 ed € 700,00, già compresi nel quesito 4 "correzioni e adeguamenti alla stima";

**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 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia è emerso quanto segue:

- Il fabbricato ove è ubicato l'immobile staggito è stato costruito prima del 01.09.1967 con la seguente licenza edilizia n. 88/1964 rilasciata dallo stesso Comune al Costruttore Ditta Perilli. Mentre per l'immobile, con Pratica n. 4389/85 e Registro n. 1374/98 è stata



rilasciata la Sanatoria di Opere Edilizie Abusive relativa sia alla chiusura della veranda che al cambio di destinazione d'uso da abitazione a studio medico.

**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;**

- Per i motivi già detti alla recedente lett. c) la verifica del rispetto delle norme edilizie in vigore dell'epoca non si è potuta riscontrare in quanto presso gli uffici preposti è stata rintracciata sui registri solo gli estremi della licenza edilizia n. 88/1964 ma non reperita materialmente.
- Mentre per quanto riguarda l'immobile staggito, a causa di una diversa distribuzione di spazi interni, non c'è coincidenza con quanto assentito con i successivi titoli abilitativi rilasciati dopo la licenza edilizia originaria e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo.

**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 l'ultimo titolo abilitativo rilasciato e tantomeno 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 e compresi nel quesito 4 "adeguamenti e correzioni della stima":

- CILA in sanatoria per diversa distribuzione di spazi interni: € 3.000,00
- Variazione Catastale per diversa distribuzione di spazi interni; € 700,00

**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'esperto 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

- 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, 17/11/2023

L'Esperto: Geom. Aldo Lauriola

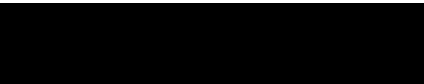
#### **Allegati LOTTO UNICO**

- Documentazione Fotografica
  - Elaborato Grafico
  - Ispezioni Ipotecarie
  - Visura Catastale Storica
  - Planimetria Catastale
  - Estratto di Mappa
  - Stralcio Catasto Ortofoto
  - Prospetto Banca Dati delle Quotaz. Immob.
  - APE
- Segue il prospetto riepilogativo del LOTTO UNICO.



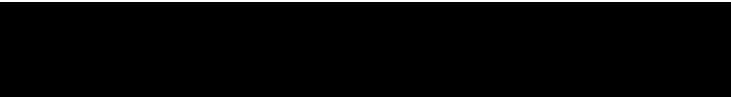
**RIEPILOGO LOTTO UNICO DA PORRE IN VENDITA**

**Immobile al 1° piano, uso studio dentistico, con pertinenza sottoscala al piano interrato, sito a Foggia alla Via dei Carbonari Dauni n. 11**

<b>Tipologia del bene</b>	– Terziario: Uffici e Studi Privati
<b>Sommara descrizione</b>	– L'immobile attualmente è adibito a studio dentistico, come si evince dalla planimetria allegata, nell'insieme si compone di: un ingresso che tramite un disimpegno, sul lato sx, consente l'accesso prima ad un bagno e subito dopo alla sala d'attesa con reception munita di balcone con affaccio su Via dei carbonari Dauni, uscendo da quest'ultima ci si immette su un lungo corridoio che a sua volta consente l'accesso a cinque camere, adibite a studi medici tutte dotate di finestre e tre delle quali affacciano su un balconi che da sul Cortile, un bagno ed una piccola cameretta adibita a sala raggi, il tutto per una superficie netta di mq. 123,00 e commerciale di mq. 152,10.
<b>Ubicazione: comune, via, confini, estensione dati catastali</b>	– <i>Comune:</i> Foggia (FG) – <i>Via:</i> dei Carbonari Dauni n. 11 – <i>Confini:</i> a Sud con Via sei Carbonari Dauni, a Nord con altre proprietà, a NW con Cortile Interno, a SE con vano ascensore, vano scala ed altre proprietà <i>Dati Catastali:</i> Censito nel N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 95, P.lla 379, Sub. 7, Cat. A/10, Classe 2, consistenza 7 vani, Rendita € 2.476,41
<b>Attuali proprietari</b>	– 
<b>Titoli di Possesso</b>	– Atto di compravendita a rogito del Notaio Macchiagodena Giuseppe del 06.12.1985 Repertorio n. 75626 trascritto il 30.12.1985 ai numeri 19202 RG 197512 RP
<b>Eventuale stato di comproprietà</b>	– Nessuno
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui medesimi</b>	1. ISCRIZIONE del 28/08/2003 - Registro Particolare 3129 Registro Generale 20724 Pubblico ufficiale TORELLI MATTEO Repertorio 31345 del 22/08/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Comunicazione n. 420 del 28/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/12/2007. - Cancellazione totale eseguita in data 28/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)





	<p>2. ISCRIZIONE del 03/08/2009 - Registro Particolare 3773 Registro Generale 19543 Pubblico ufficiale CARIELLO GIUSEPPE Repertorio 58723/19245 del 22/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</p> <p>3. TRASCRIZIONE del 11/11/2021 - Registro Particolare 20501 Registro Generale 25811 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 3914 del 12/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
<b>Stato di occupazione</b>	– 
<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>	– 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>	<p>– Importo a base d'asta, al netto degli adeguamenti e correzioni alla stima, <b>€ 159.000,00</b></p> <p>– Proprietà al <b>100%</b></p>

Manfredonia, 17/11/2023

L'Esperto: Geom. Aldo Lauriola

