

# TRIBUNALE DI FOGGIA

## Sezione Fallimenti

N. 39/2022

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Stima dei beni acquisiti al fallimento



OGGETTO: Fallimento R.G. N. 39/2022  
Tribunale di Foggia **G.D. Dott. Antonio LACATENA**

### **Premessa**

Il sottoscritto BORZILLO Ing. Beniamino iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Foggia e con Studio professionale sito in Foggia alla Via Marchese de Rosa, civico n. 94/C, con nomina ricevuta dall'Ill.mo **Giudice dott. Antonio LACATENA** del Tribunale di Foggia Sezione Fallimenti, relativamente all'istanza di cui all'oggetto.

I beni immobili, oggetto di stima, sono identificati catastalmente:

1. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 16 categoria A10 (Tipologia: uffici) sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 1, Piano 2.
2. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 17 categoria A10 (Tipologia: uffici) sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 2, Piano 2.
3. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 18 categoria A10 (Tipologia: uffici) sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 3, Piano 2.
4. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 19 categoria A10 (Tipologia: uffici) sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 4, Piano 2.
5. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 20 categoria A10 (Tipologia: uffici) sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 5, Piano 2.
6. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 21 categoria A10 (Tipologia: uffici) sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 6, Piano 2.

7. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 22 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 7, Piano 3.
8. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 23 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 8, Piano 3.
9. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 24 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 9, Piano 3.
10. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 25 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 10, Piano 3.
11. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 26 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 11, Piano 3.
12. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 27 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 12, Piano 3.
13. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 28 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 13, Piano 4.
14. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 29 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 14, Piano 4.
15. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 30 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 15, Piano 4.
16. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 31 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 16, Piano 4.
17. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 32 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 17, Piano 4.
18. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 33 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 18, Piano 4.
19. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 34 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 19, Piano 5.
20. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 35 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 20, Piano 5.
21. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 36 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 21, Piano 5.
22. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 37 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 22, Piano 5.

23. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 38 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 23, Piano 5.
24. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 39 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 24, Piano 5.
25. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 40 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 25, Piano 6.
26. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 41 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 26, Piano 6.
27. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 42 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 27, Piano 6.
28. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 43 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 28, Piano 6.
29. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 44 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 29, Piano 6.
30. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 45 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 30, Piano 7.
31. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 46 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 31, Piano 7.
32. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 47 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 32, Piano 7.
33. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 48 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 33, Piano 7.
34. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 49 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 34, Piano 7.
35. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 50 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 35, Piano 8.
36. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 51 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 36, Piano 8.
37. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 52 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 37, Piano 8.
38. in N.C.E.U. al foglio n. 96, particella 8723, sub. 53 categoria A10 (Tipologia: uffici)  
sito in Foggia (FG), in Vico De Rosa (angolo Piazza Marconi), Interno 38, Piano 8.

## **QUESITI**

***“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di stima, proceda l'esperto:***

1. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  2. alla descrizione dei beni anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;
  3. con la massima urgenza alla valutazione in ordine allo stato di sicurezza degli immobili, al fine di prevenire eventuali danni a terzi;
  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;
  5. alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;
  6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
  7. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni;
  8. alla verifica della regolarità edilizia ed 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;
  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;
- in particolare, per gli immobili urbani l'esperto dovrà:
- a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
  - b. accertare se siano stati costruiti prima dell'01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
  - c. verificare se sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

La presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato ed a ultimazione dell'attività svolta.

**RISPOSTA AI QUESITI 3 – 5 – 7 – 8 – lettera A – B – C**

**per i lotti dal 1° al 38°**

**Trattandosi di risposte identiche per tutti i lotti verranno riportate un'unica volta**

**Quesito 3**

***con la massima urgenza alla valutazione in ordine allo stato di sicurezza degli immobili, al fine di prevenire eventuali danni a terzi.***

In data 16.02.2023 lo scrivente Borzillo ing. Beniamino, dopo essersi recato nuovamente presso il fabbricato ove sono ubicati le unità immobiliari oggetto di fallimento, si apprendeva che erano caduti piccoli calcinacci dai balconi, molto probabilmente per le piogge avute nei giorni precedenti, per tale ragione si richiedeva l'intervento dei Vigili del Fuoco di Foggia al fine di prevenire eventuali danni a terzi. Dopo aver fatto ciò è proceduto a far eseguire la messa in sicurezza a mezzo del custode.

**Quesito 5**

***Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili.***

Dal Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, effettuate dal Notar Dott. Federico di Biase in data 31.05.2023 risulta che gli immobili oggetto di fallimento appartengono alla società "PARCO NAPOLI - S.R.L." attualmente con sede in Foggia in via Mandara n. 57, già con sede in Roma al Viale Parioli n. 44 c/o studio avv. Santilli, capitale sociale interamente versato € 25.822,84, codice fiscale e numero di iscrizione 02340070586, Partita IVA 01045571005 numero REA FG – 265587 del Registro delle Imprese di Foggia, sottoposta a procedura concorsuale fallimento: data iscrizione procedura 20 luglio 2022, data provvedimento 20 luglio 2022, Fallimento n. 39/2022 del Tribunale di Foggia;

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Foggia, tra Piazza Marconi, via Le Granate, Vico Bonfiglio e Vico de Rosa, occupante un'area di circa 770 m<sup>2</sup>, composto da due piani cantinati o sotto negozi, un piano terra per negozi uffici ed otto piani superiori,

per una superficie complessiva coperta distribuita tra i vari piani, di 5.160 m<sup>2</sup>, oltre la superficie a terrazze, verande e balconi, il tutto realizzato sull'area risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati pervenuti alla Società "██████████", attualmente con sede in Foggia in via Mandara n. 57, già con sede in Roma al Viale Parioli n. 44 c/o studio avv. Santilli, capitale sociale interamente versato € 25.822,84, codice fiscale e numero di iscrizione 02340070586, Partita IVA 01045571005 numero REA FG – 265587 del Registro delle Imprese di Foggia, sottoposta a procedura concorsuale fallimento: data iscrizione procedura 20 luglio 2022, data provvedimento 20 luglio 2022, Fallimento n. 39/2022 del Tribunale di Foggia, in virtù dei seguenti titoli:

- 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 ██████████ ██████████, 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;

e precisamente i lotti dal 1° al lotto 38° oggetto di stima, identificati catastalmente alle pagine 1 - 2 - 3 della presente relazione.

#### **Quesito 7**

***All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni.***

Risultano a carico degli immobili oggetto di stima della presente relazione, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **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;
- **trascrizione verbale pignoramento immobili** eseguita a Foggia in data 14.06.2018 ai numeri 13102/9869, in favore della società "Immobiliare Davide S.R.L." con sede in Lucera, contro la società "[REDACTED]" con sede in Foggia, gravante sulle unità immobiliari urbane catastalmente riportate al **Foglio 96 Particella 8723 subalterni 23 – 24 – 25**;
- **trascrizione** di domanda giudiziale "**dichiarazione di nullità di atti**" eseguita a Foggia il 20.12.2013 ai numeri 25565/19407, in favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19 maggio 1944 e [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il giorno 8 agosto 1946, contro la Società [REDACTED] con sede in Foggia, relativamente alle unità immobiliari urbane catastalmente costituite

dalla particella 8723 subalterni 16 – 21 – 22 – 27 – 28 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 riportate al Foglio 96;

- **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 “████████████████████” con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.
- **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 ████████████████████, 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 ██████████ ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 19.05.1944, ██████████ ██████████ nato a Monte Sant’Angelo il 08.08.1946 e ██████████ ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 29.05.1920, contro la società ████████████████████ 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 ██████████ ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 19.05.1944, ██████████ ██████████ nato a Monte Sant’Angelo il 08.08.1946 e ██████████ ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 29.05.1920, contro la società ████████████████████ con sede in Roma , ██████████ ██████████, 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.

**Quesito 8**

***Alla verifica della regolarità edilizia ed 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.***

Si premette che, per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica e che non siano state eseguite opere non conformi rispetto al progetto assentito, è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti ove venivano richieste copie della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità, licenza o concessione di edilizia, permesso di costruire, concessione in sanatoria o altro al Comune di Foggia.

Il Comune di Foggia, nonostante le molteplici mail pec inviate ed i vari accessi eseguiti personalmente, lo stesso in data 04 luglio 2023 comunicava quanto segue:

*“in riferimento alla Vostra richiesta intesa alla trasmissione della documentazione inerente l'immobile sito in Foggia alla Vico de Rosa (angolo Piazza Marconi) in Ditta PARCO NAPOLI Srl, si riscontra che dopo minuziose ricerche, tenuto conto delle modalità di archiviazione di questo ente, lo scrivente servizio resta tutt'ora in ricerca degli atti, che al momento risultano irreperibile”.*

**Quesito A.**

***Accertare se essi risultino regolarmente accatastati.***

Le planimetrie degli immobili risultano difformi poiché nelle visure non vengono inseriti i m<sup>2</sup> delle superfici scoperte e graficamente alcuni lotti riportano errori che verranno identificati man mano nei lotti singoli e meglio individuati nelle piantine eseguite dallo scrivente nello stato di fatto.

Per la regolarizzazione catastale bisogna presentare i DOCFA, nonché i necessari documenti al Comune con una spesa di € 1.000,00 per ciascun lotto.

**Quesito B.**

**Accertare se siano stati costruiti prima dell'01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.**

Lo scrivente dopo aver ricevuto l'esito negativo inerente la documentazione tecnica richiesta presso il Comune di Foggia, attraverso indagini in loco è riuscito a risalire al numero di un atto notarile stipulato per un immobile posto nello stesso fabbricato ove sono gli immobili oggetto di stima.

Mediante l'accesso all'archivio notarile di Foggia attraverso l'atto si è potuto accertare che il fabbricato all'epoca (anno 2005) era privo ancora di agibilità e/o abitabilità.

Tuttavia si è potuto verificare che l'edificio fu costruito in conformità di progetto approvato il 21.07.1986 al n°29, in esecuzione della concessione edilizia rilasciata dal sindaco di Foggia il 25.07.1986 al n°62/1986 seguita da variante in corso d'opera approvata il 01.06.1987 e da successive autorizzazioni rilasciate dal Sindaco il 25.07.1987, n°567 e la n°261 del 02.04.1988.

I lavori di costruzione relativi alle unità immobiliari non oggetto di fallimento risultano essere stati regolarmente ultimati il 30.03.1988.

**Quesito C.**

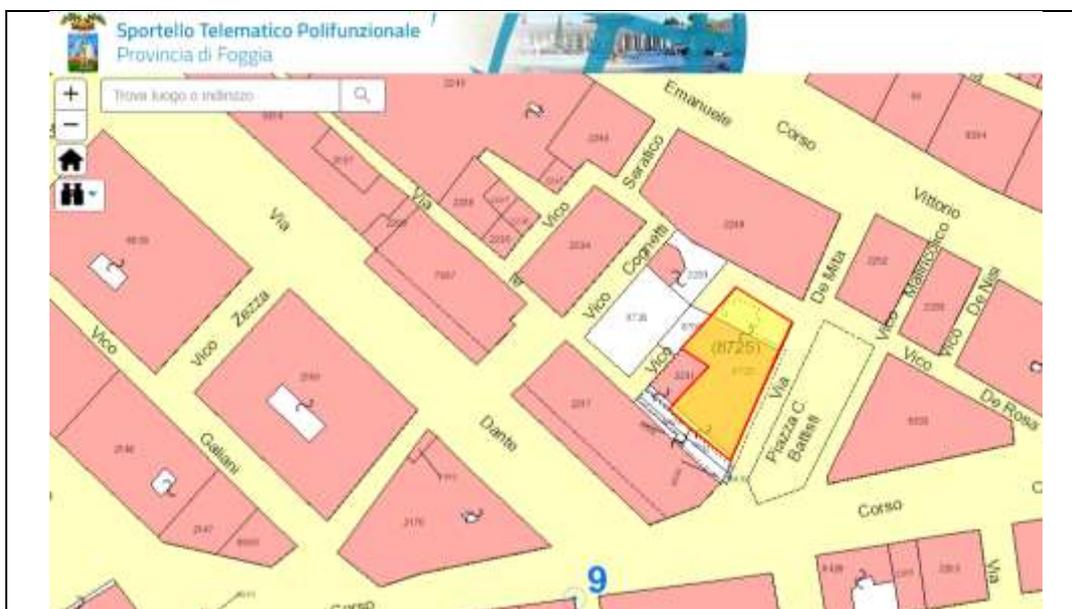
**Verificare se sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.**

Lo scrivente, non ha ricevuto alcuna documentazione, né di carattere tecnico né amministrativo, dal Comune di Foggia riguardo agli immobili sottoposti a stima, lo stesso può solo supporre che gli immobili, siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Si precisa che non essendo stato potuto visionare né il progetto né altra documentazione tecnica Comunale inerente il fabbricato, lo scrivente non può accertare l'esistenza o meno di opere abusive.

Si è potuto riscontrare esclusivamente alcune piccole variazioni tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (descritti in alcuni lotti), suddette modifiche ad oggi risultano sanabili.

ORTO FOTO



ORTOFOTO 1



ORTOFOTO 2

Si consideri che per tutte le unità immobiliari vi sono alcuni difetti quali pavimentazione e/o rivestimento trattandosi di unità immobiliari che seppur nuove mai utilizzate hanno oltre 35 anni, stessa cosa dicasi per gli impianti e/o accessori quali sanitari e rubinetteria. Si precisa che la maggior parte delle difformità tra lo stato di fatto e le piantine catastali riguardano la mancanza delle ringhiere divisorie.

## LOTTO 1

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 16) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 16, Vico De Rosa, interno 1, Piano 2, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 5, Rendita euro 2.065,83, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 112 Totale escluso aree scoperte 112 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al secondo piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trova un atrio condominiale che funge da spazio comune e serve da punto di partenza per giungere alle scale e all'ascensore che permettono l'accesso alle diverse unità immobiliari presenti nei vari pianerottoli del fabbricato.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con vico De Rosa;
- a OVEST: con vico Buonfiglio;
- a SUD: con via Le Granate;
- a EST: con sub. 17 int. 2.

**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** situata al Vico De Rosa a Foggia, in zona centrale, presenta una forma irregolare ed è parte integrante di un edificio che si estende dal piano terra fino al piano ottavo, dotato di una copertura a terrazzo.

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

Per accedere all'unità immobiliare, è necessario entrare attraverso il portone situato al piano terra del Vico De Rosa. Una volta all'interno dell'edificio, è possibile salire le scale o utilizzare l'ascensore. Raggiungendo il secondo piano, si arriva al pianerottolo comune, condiviso con altre unità immobiliari. La porta d'ingresso dell'unità in questione (interno 1) si trova sulla sinistra del pianerottolo comune.

L'unità immobiliare è suddivisa nel seguente modo:

Dopo l'ingresso principale, si accede a un disimpegno che conduce a un vano corridoio. Attraverso questo corridoio, sul lato destro, si trovano due camere con vista su un balcone unico. Sul lato sinistro del corridoio, si trova il vano bagno con una finestra, e altre due camere, di cui una con un balcone e l'altra con una finestra. Alla fine del corridoio si trova un ripostiglio.

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.

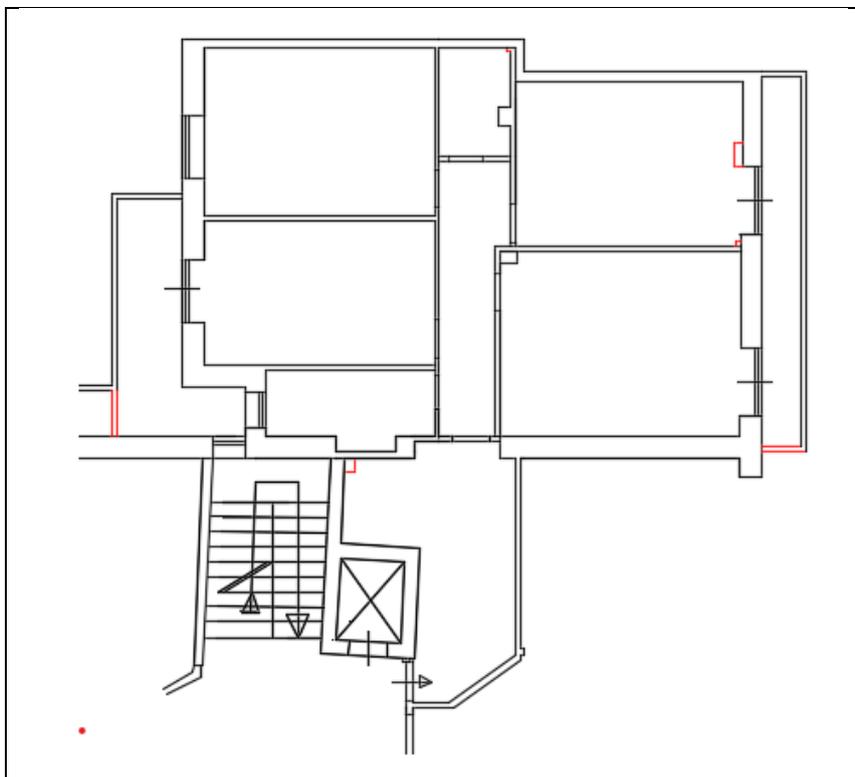
- **Infissi:** Gli infissi sono realizzati in anticorodal e hanno apertura a battente. Gli avvolgibili sono in PVC di colore grigio.
- **Porte interne:** Le porte interne sono in legno tamburato, con inserti in vetro per le stanze e inserti in legno per il bagno.
- **Impiantistica:**
  - All'ingresso 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.

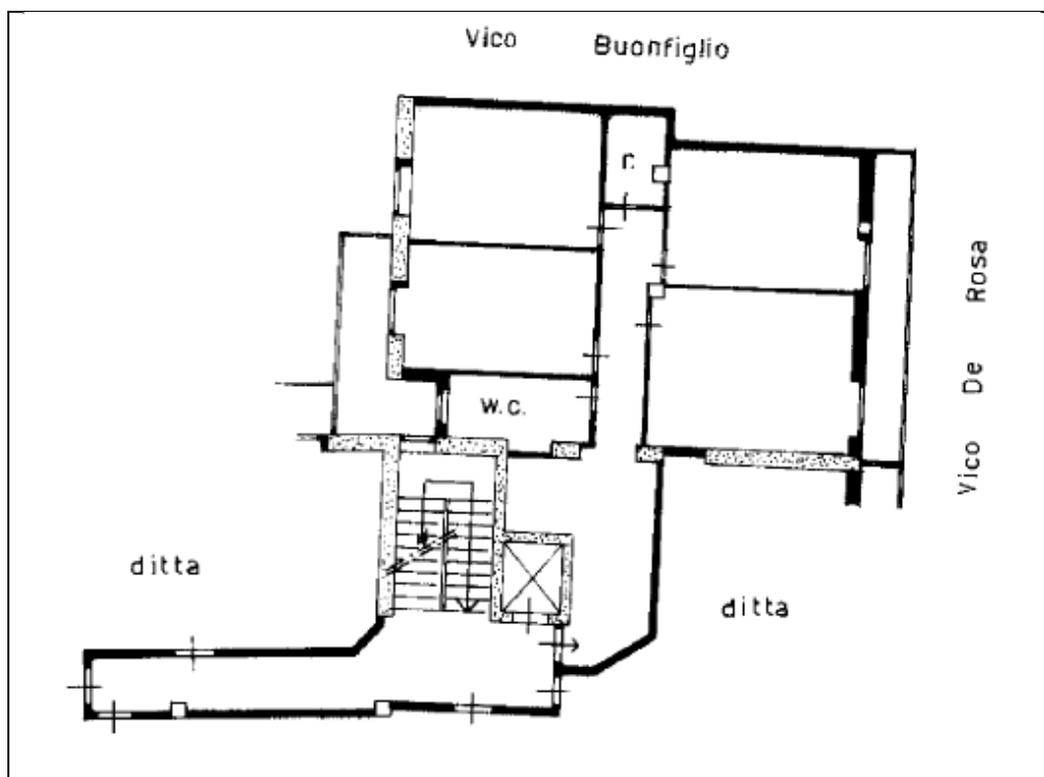
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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 5*



*Figure 6*



*Figure 7*



*Figure 8*



**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, disimpegno, 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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	112	100 %	112,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>112,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 112,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 112,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 117.600,00**

**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 **€. 5.880,00**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 101.720,00 si arrotonda ad <b>€ 101.700,00</b>



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Centrale/V.BAINSIZZA,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.BAINSIZZA,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.**

<b>UBICAZIONE</b>	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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 16, Vico De Rosa, interno 1, Piano 2°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 5 vani, Rendita euro 2.065,83, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 112 Totale escluse aree scoperte 112 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 112,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con vico De Rosa a SUD: con via Le Granate; a OVEST: con vico Buonfiglio; a EST: con sub. 17 int. 2.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 101.700,00</b>

**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 1**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al secondo piano. E' costituito da: disimpegno, corridoio, quattro camere, bagno e ripostiglio.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico De Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con vico De Rosa a SUD: con via Le Granate a OVEST: con vico Buonfiglio EST: con sub. 17 int. 2	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 16, Vico De Rosa, interno 1, Piano 2°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 5 vani, Rendita € 2.065,83, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 112 Totale escluse aree scoperte 112 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario quota</b>	<b>Diritto e</b>
Società "██████████" quota 1/1	Diritto di proprietà e
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale "<b>dichiarazione di nullità di atti</b>" eseguita a Foggia il 20.12.2013 ai numeri</p>	

25565/19407, in favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19 maggio 1944 e [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il giorno 8 agosto 1946, contro la Società [REDACTED] con sede in Foggia, relativamente alle unità immobiliari urbane catastalmente costituite dalla particella 8723 subalterni 16 – 21 – 22 – 27 – 28 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 riportate al Foglio 96; <b>ipoteca volontaria</b> , 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. <b>ipoteca volontaria</b> , 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; <b>trascrizione</b> di domanda giudiziale " <b>risoluzione di contratto</b> " eseguita a Foggia in data 16.02.2011 ai numeri 3779/2587, in favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] 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; <b>trascrizione</b> di domanda giudiziale " <b>accertamento diritti reali</b> ", eseguita a Foggia in data 07.12.1991 ai numeri 20999/17142, in favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED] [REDACTED], 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.
<b>Stato di occupazione</b>
Libero
<b>Regolarità edilizio-urbanistiche</b>
Non reperito nessun documento all'Ufficio tecnico Comunale di Foggia
<b>Conformità catastale</b>
Piantina catastale difforme con lo stato attuale.
<b>Abitabilità e agibilità</b>
Non reperito nessun documento all'Ufficio tecnico Comunale di Foggia
<b>Prezzo base d'asta</b>
€ 101.700,00

## LOTTO 2

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 17) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 17, Vico De Rosa, interno 2, Piano 2, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 64 Totale escluso aree scoperte 64 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al secondo piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trccessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con vico De Rosa ;                      a SUD: con sub. 18 interno 3;
- a OVEST: con sub. 16 interno 1;                a EST: con Piazza Marconi.

**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 secondo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, sulla sinistra (la seconda porta) si trova la porta d'ingresso (interno 2).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un disimpegno mediante il quale si accede sul lato sinistro ad una camera con affaccio su di un balcone unico, di fronte alla porta d'ingresso abbiamo altre due camere con affaccio sullo stesso balcone anzidetto e a destra abbiamo il vano bagno con finestra che affaccia sempre sullo stesso balcone.

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.

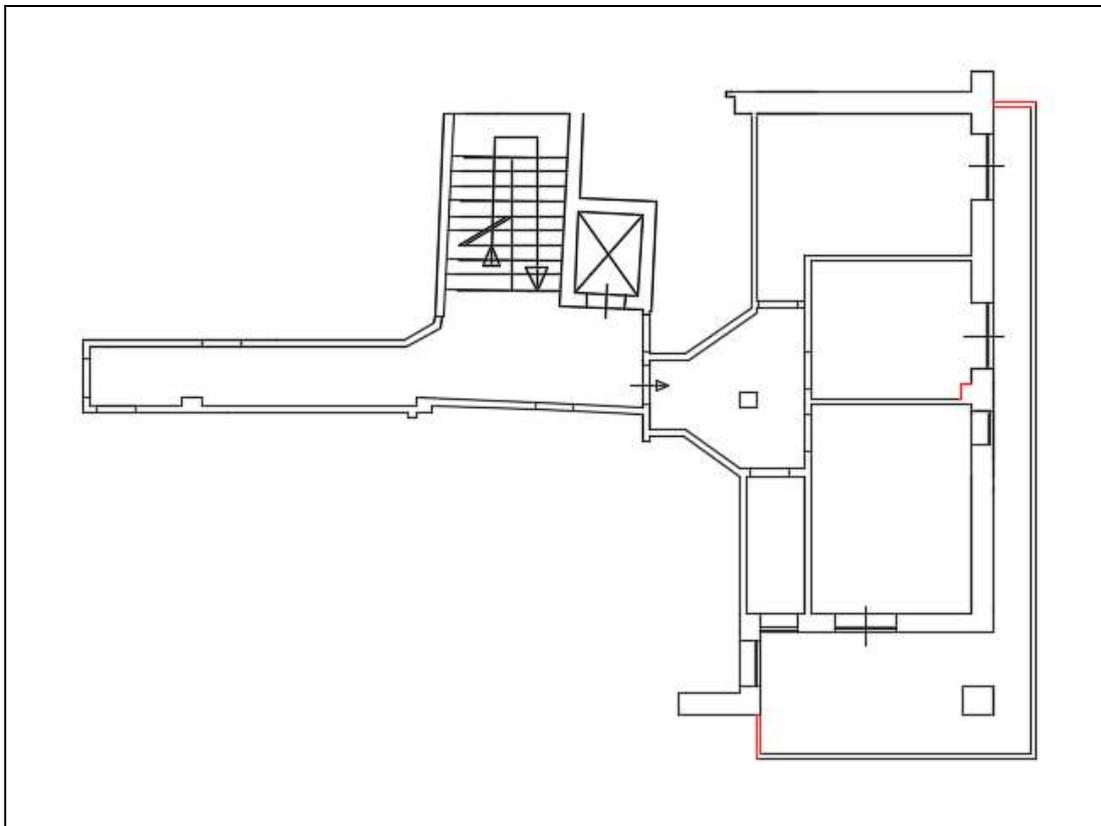
- **Porte interne:** Le porte interne sono in legno tamburato, con inserti in vetro per le stanze e inserti in legno per il bagno.
- **Impiantistica:**
  - All'ingresso è installato un quadro elettrico.
  - È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
  - 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 condotta 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.

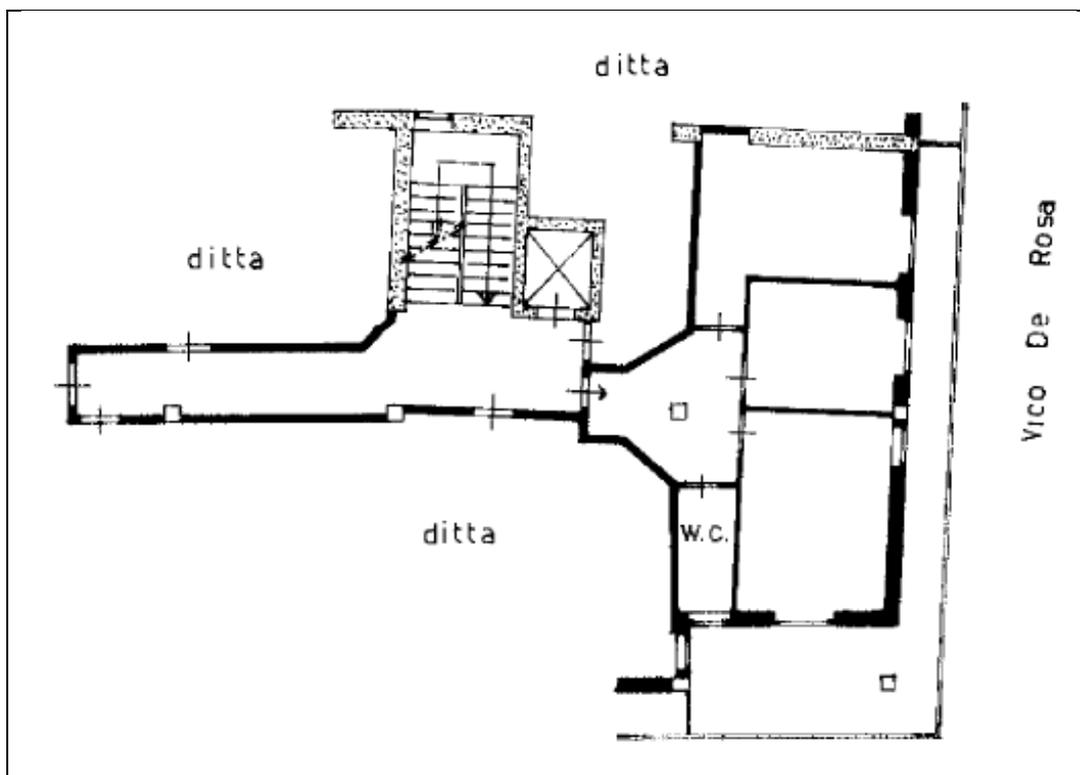
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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 13*



*Figure 14*



*Figure 15*



*Figure 16*



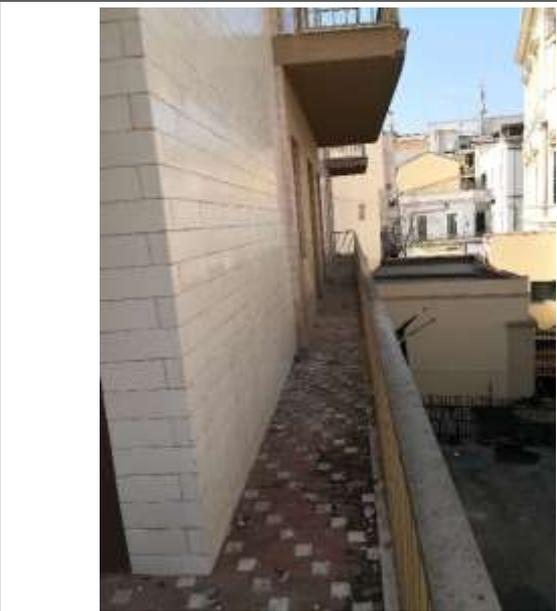
*Figure 17*



*Figure 18*



*Figure 19*



*Figure 20*

**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	64	100 %	64,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>64,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 64,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (*Tabella 2*); per cui

**Vms OMI Ufficio = 64,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 67.200,00**

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 **€. 3.360,00**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 53.840,00 si arrotonda ad <b>€ 53.800,00</b>



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Centrale/V.BAINSIZZA,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

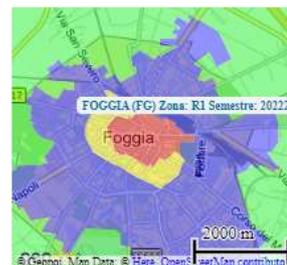
Destinazione: Residenziale

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.BAINSIZZA,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.**

<b>UBICAZIONE</b>	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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 17, Vico De Rosa, interno 2, Piano 2°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 64 Totale escluse aree scoperte 64 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 64,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con vico De Rosa; a SUD: con sub. 18 interno 3; a OVEST: con sub. 16 interno 1; a EST: con affaccio su Piazza Marconi
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 53.800,00</b>

**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 2**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
Sito in zona centrale al secondo piano. È costituito da: un disimpegno, tre camere e un vano bagno.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico De Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORTH: con vico De Rosa; a SOUTH: con sub. 18 interno 3; a WEST: con sub. 16 interno 1; a EAST: con altra u.i.u.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 17, Vico De Rosa, interno 2, Piano 2°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 64 Totale escluse aree scoperte 64 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario quota</b>	<b>Diritto e</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, derivante da concessione a garanzia di cambiali iscritta a Foggia in data 15.02.2013 ai</p>	

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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.

**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 ██████████, 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma, ██████████ 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**

€ 53.800,00

## LOTTO 3

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 18) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 18, Vico De Rosa, interno 3, Piano 2, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 67 Totale escluso aree scoperte 67 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al secondo piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trccessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con sub. 17 int. 2;
- a OVEST: con pianerottolo condominiale;
- a SUD: con sub. 19 interno 4;
- a EST: con affaccio su Piazza Guglielmo Marconi.

**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 secondo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, di fronte le scale si trova la porta d'ingresso (interno 3).

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

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.

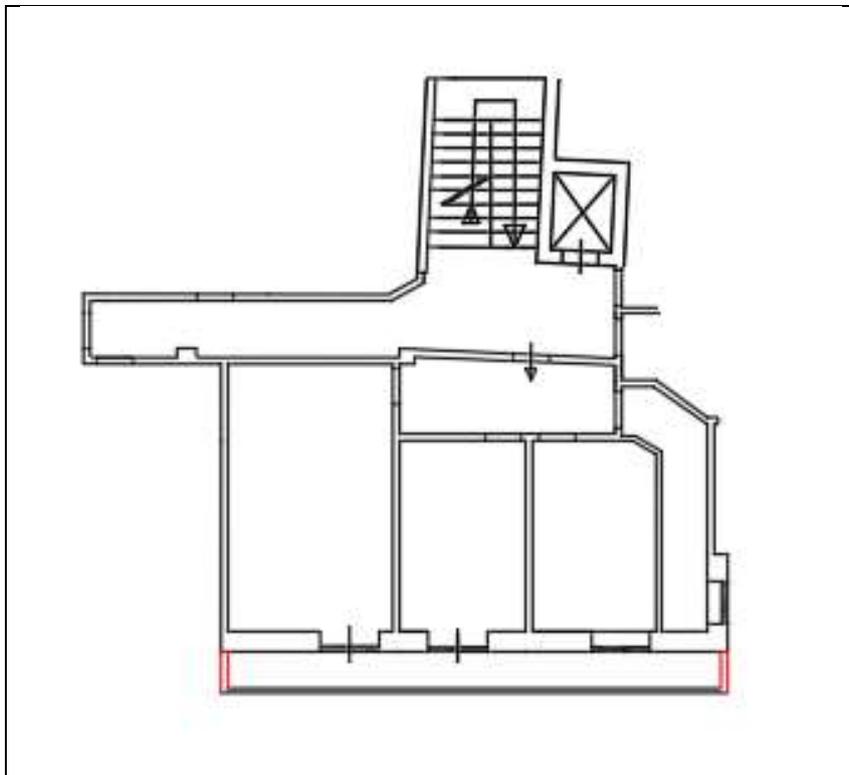
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare la temperatura in tutti gli ambienti, ma al momento 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 condotta 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.

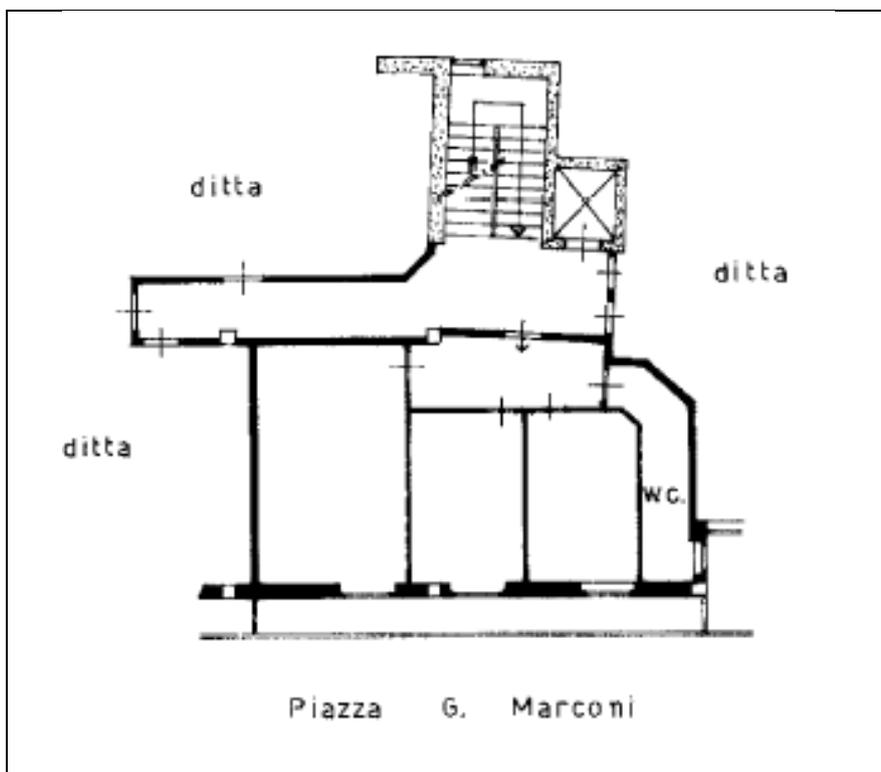
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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 21*



*Figure 22*



*Figure 23*



*Figure 24*



*Figure 25*



*Figure 26*



*Figure 27*



*Figure 28*

**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b>	<b>Superficie commerciale</b>
			<b>(%)</b>	<b>e</b>
				<b>(m<sup>2</sup>)</b>
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	67	100 %	67,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>67,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 67,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (*Tabella 2*); per cui

**Vms OMI Ufficio = 67,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 70.350,00**

**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 **€. 3.517,50**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 56.832,50 si arrotonda ad <b>€ 56.800,00</b>



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

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

Codice zona: B1

Microzona: 1

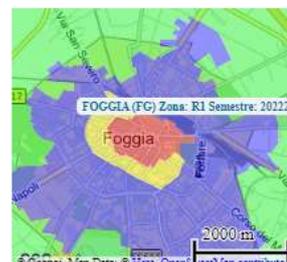
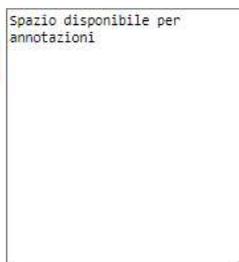
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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](#)



**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.BAIN SIZZA,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.**

<b>UBICAZIONE</b>	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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 18, Vico De Rosa, interno 3, Piano 2°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 67 Totale escluse aree scoperte 67 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 67,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con sub. 17 int. 2; a SUD: con sub. 19 interno 4; a OVEST: con pianerottolo condominiale; a EST: con affaccio su Piazza Guglielmo Marconi.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 56.800,00</b>

**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 3**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
sito in zona centrale, al piano secondo. È costituito da: un disimpegno, tre camere e un vano bagno.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico De Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con sub. 17 int. 2; a SUD: con sub. 19 interno 4; a OVEST: con pianerottolo condominiale; a EST: con affaccio su Piazza Guglielmo Marconi.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 18, Vico De Rosa, interno 3, Piano 2°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita € 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 67 Totale escluse aree scoperte 67 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> </ul> <p>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.</p>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, 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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di</p>	

stima.

**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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED] [REDACTED], 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**

€ 56.800,00

## LOTTO 4

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 19) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 19, Vico De Rosa, interno 4, Piano 2, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 4, Rendita euro 1.652,66, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 70 Totale escluso aree scoperte 70 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al secondo piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trccessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con sub. 18 interno 3;                      a SUD: con sub. 20 interno 5;
- a OVEST: con sub. 20 interno 5;                      a EST: con affaccio su Piazza  
Guglielmo Marconi.

**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 secondo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, nel corridoio di destra e poi a sinistra si trova la porta d'ingresso (interno 4).

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 alla porta d'ingresso si trovano le porte delle tre camere con affaccio su un unico balcone e a destra 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.

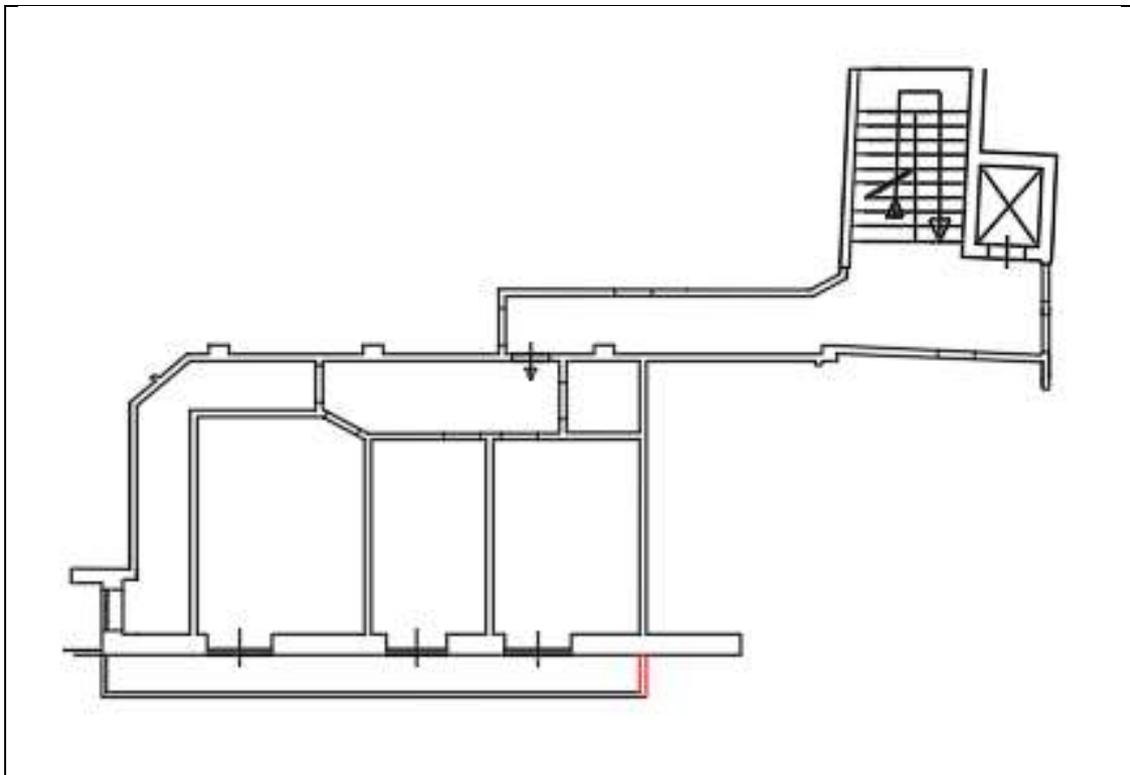
- **Impiantistica:**
  - All'ingresso è installato un quadro elettrico.
  - È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
  - L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
  - L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, 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.

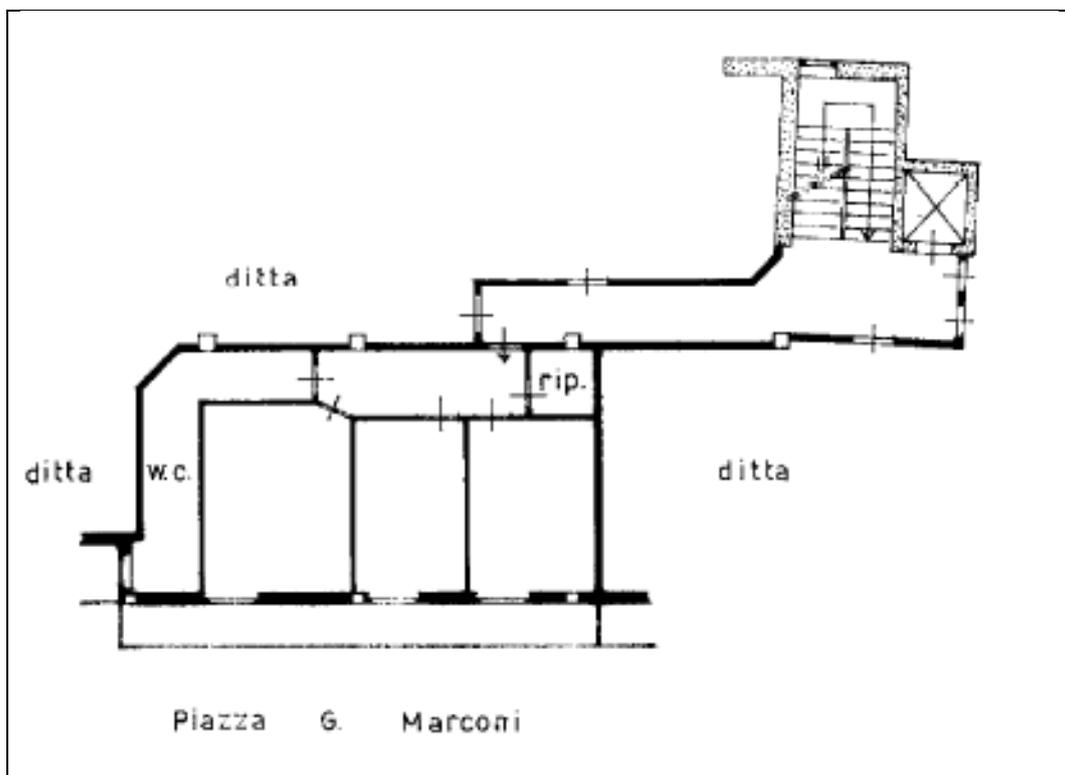
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

*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 29*



*Figure 30*



*Figure 31*



*Figure 32*



*Figure 33*



*Figure 34*



*Figure 35*



*Figure 36*

**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	70	100 %	70,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>70,00</b>

*Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile*

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 70,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 70,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 73.500,00**

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 €. **3.675,00**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 59.825,00 si arrotonda ad <b>€ 59.800,00</b>



**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.***

<b>UBICAZIONE</b>	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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 19, Vico De Rosa, interno 4, Piano 2°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 4 vani, Rendita euro 1.652,66, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 70 Totale escluse aree scoperte 70 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 70,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con sub. 18 interno 3; a SUD: con sub. 20 interno 5; a OVEST: con sub. 20 interno 5; a EST: con affaccio su Piazza Guglielmo Marconi.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 59.800,00</b>

**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 4**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO sito in zonacentrale al secondo piano. E' costituito da un disimpegno, tre camere, un bagno e un ripostiglio.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico De Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con sub. 18 interno 3; a SUD: con sub. 20 interno 5; a OVEST: con sub. 20 interno 5; a EST: con affaccio su Piazza Guglielmo Marconi.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 19, Vico De Rosa, interno 4, Piano 2°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 4 vani, Rendita € 1.652,66, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 70 Totale escluse aree scoperte 70 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, 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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di</p>	

stima.

**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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED] [REDACTED], 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**

€ 59.800,00

## LOTTO 5

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 20) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 20, Vico De Rosa, interno 5, Piano 2, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 60 Totale escluso aree scoperte 60 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al secondo piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a **NORD**: con affaccio sul pianerottolo condominiale; a **SUD**: con vico le Granate;
- a **OVEST**: con sub. 21 interno 6; a **EST**: con sub. 19 int. 4.

**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 secondo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, sul lato destro in fondo al corridoio, di fronte si trova la porta d'ingresso (interno 5).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un vano corridoio mediante il quale si accede rispettivamente ad una camera con finestra, ad un vano bagno con finestra e ad un'altra camera con finestra, in fondo al corridoio si trova il ripostiglio e sul lato sinistro si trova un'altra camera con affaccio su un balcone.

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.

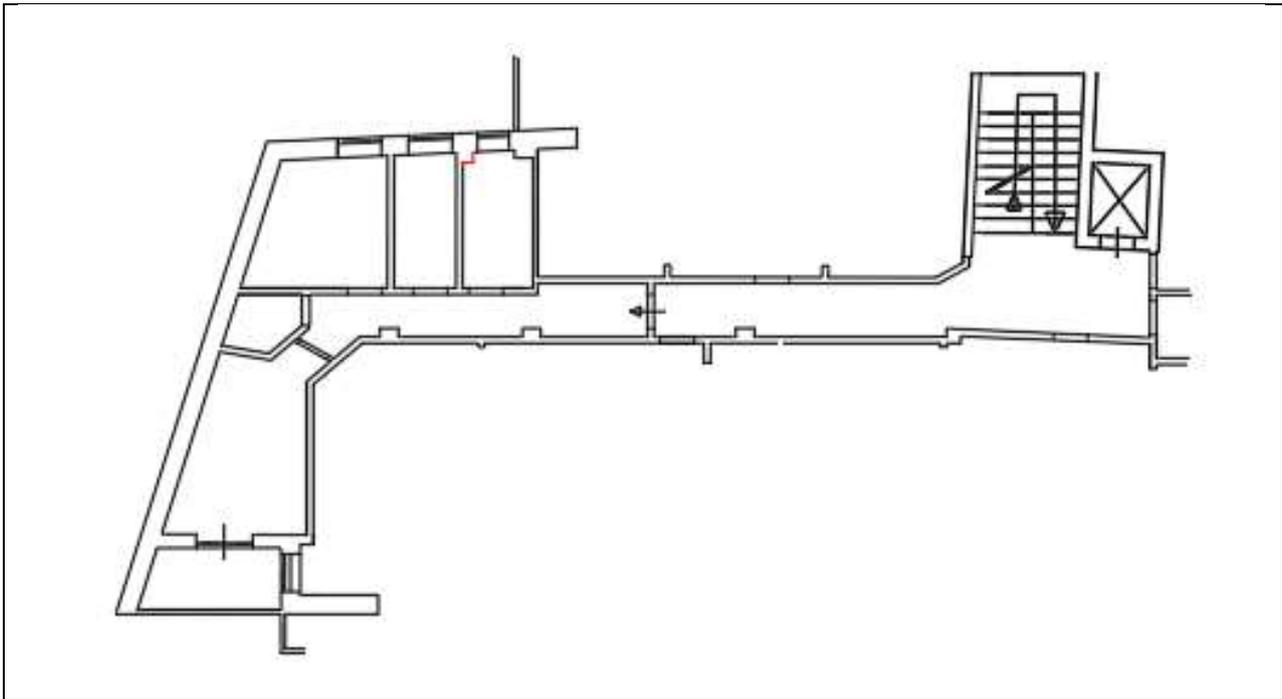
- **Impiantistica:**
  - All'ingresso è installato un quadro elettrico.
  - È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
  - L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
  - L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, 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.

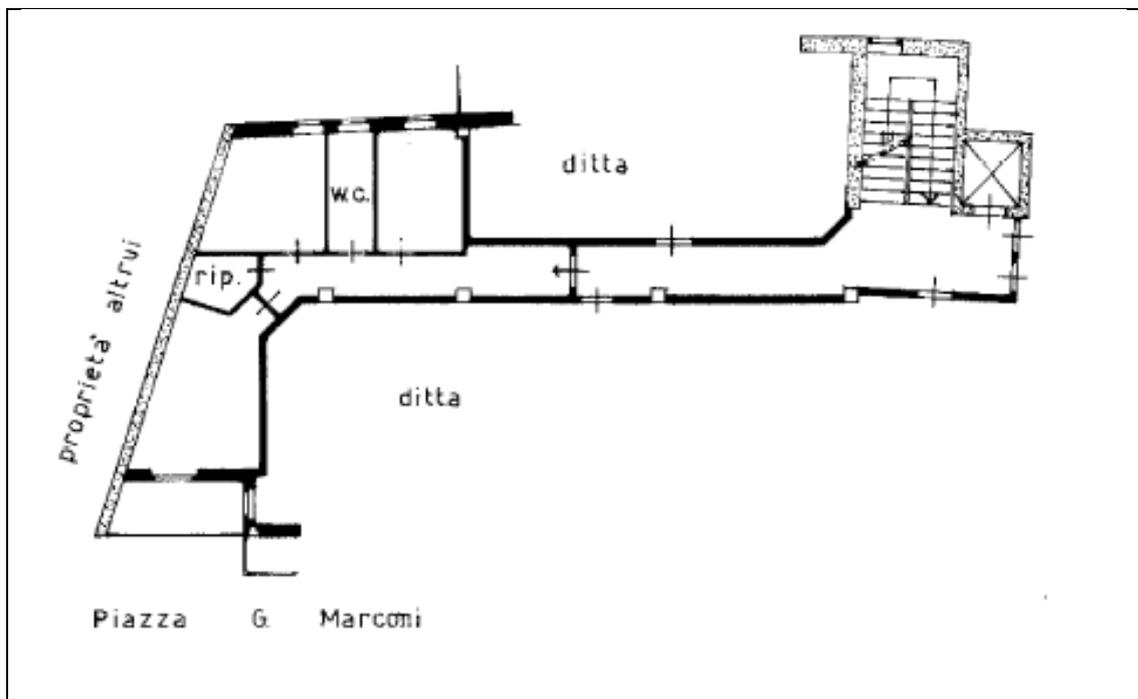
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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 37*



*Figure 38*



*Figure 39*



*Figure 40*



**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	60	100 %	60,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>60,00</b>

*Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile*

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 60,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 60,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 63.000,00**

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 €. **3.150,00**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
<b>€ 49.850,00</b>



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Centrale/V.BAINSIZZA,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

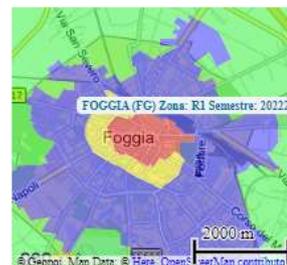
Destinazione: Residenziale

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.BAINSIZZA,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.***

<b>UBICAZIONE</b>	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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 20, Vico De Rosa, interno 5, Piano 2°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita euro 1446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 60 Totale escluse aree scoperte 60 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 60,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con affaccio sul pianerottolo condominiale; a SUD: con vico Le Granate ; a OVEST: con sub. 21 interno 6; a EST: con sub. 19 int. 4
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 49.850,00</b>

**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 5**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al secondo piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere, un bagno e un ripostiglio.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico De Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con affaccio sul pianerottolo condominiale; a SUD: con vico Le Granate ; a OVEST: con sub. 21 interno 6; a EST: con sub. 19 int. 4	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 20, Vico De Rosa, interno 5, Piano 2°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita € 1446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 60 Totale escluse aree scoperte 60 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, 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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di</p>	

stima.

**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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED] [REDACTED], 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**

€ 49.850,00

## LOTTO 6

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 21) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 21, Vico De Rosa, interno 6, Piano 2, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 47 Totale escluso aree scoperte 47 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al secondo piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trccessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a **NORD**: con scale condominiali; a **SUD**: con affaccio su vico Le Granate;
- a **OVEST**: con affaccio su vico Buonfiglio; a **EST**: con pianerottolo condominiale e con sub. 20 interno 5.

**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 secondo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, sul lato destro alla fine del corridoio sulla destra si trova la porta d'ingresso (interno 6).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo una camera con affaccio su un balcone unico che condivide con la camera che si trova a sinistra rispetto alla porta d'ingresso, un'altra camera a destra rispetto all'ingresso con affaccio su un balcone e un vano bagno con finestra che si trova di fronte alla porta d'ingresso.

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.

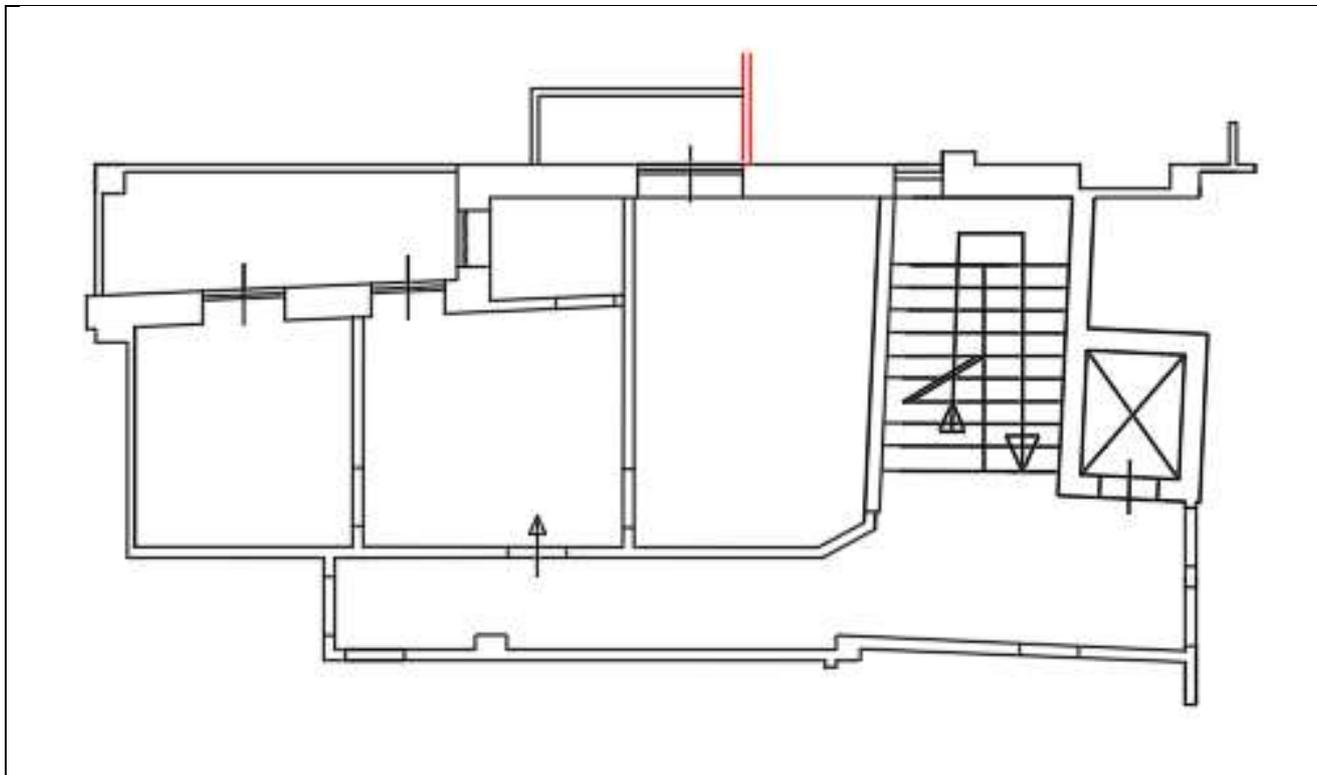
- **Impiantistica:**
  - All'ingresso è installato un quadro elettrico.
  - È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
  - L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
  - L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, 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.

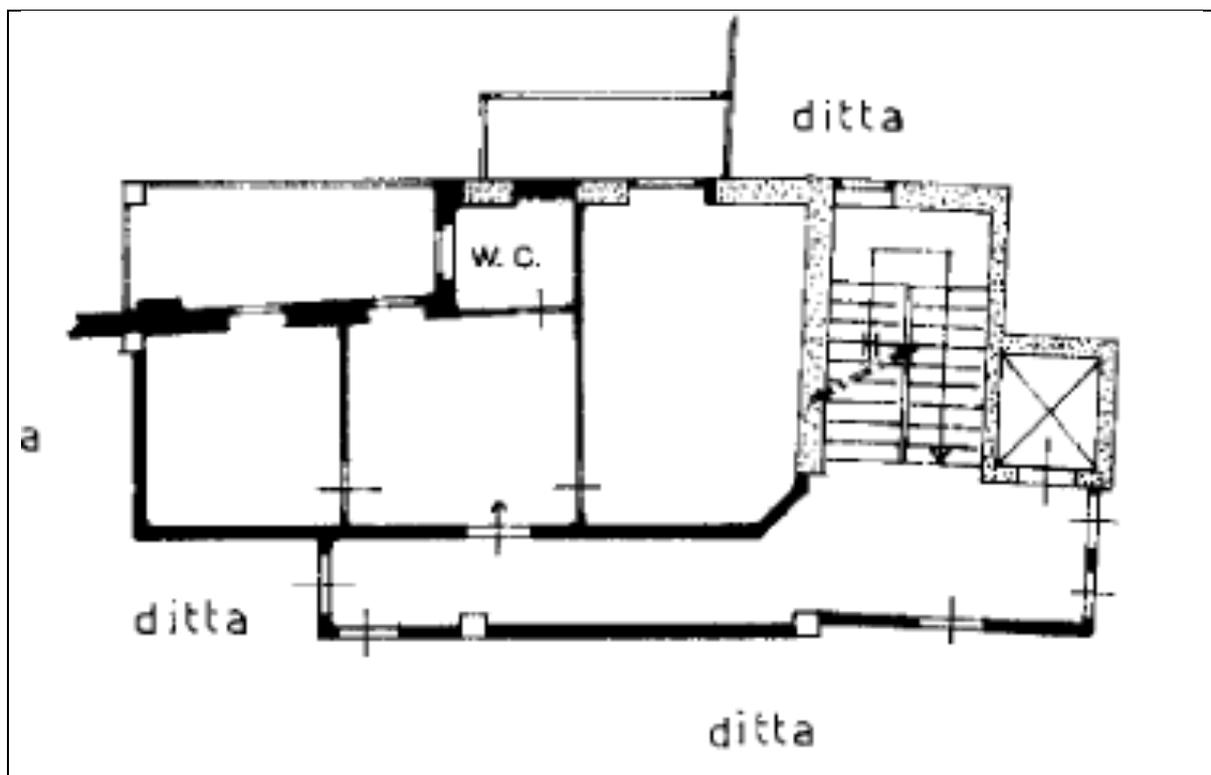
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

*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 45*



*Figure 46*



*Figure 47*



*Figure 48*



**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	47	100 %	47,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>47,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 47,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 47,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 49.350,00**

**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 €.  
**2.467,50**

**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
€ 36.882,50 si arrotonda ad <b>€ 36.850,00</b>



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Centrale/V.BAINSIZZA,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

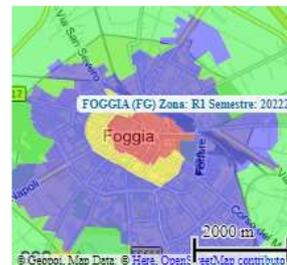
Destinazione: Residenziale

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.BAINSIZZA,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.**

<b>UBICAZIONE</b>	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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 21, Vico De Rosa, interno 6, Piano 2°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 47 Totale escluse aree scoperte 47 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 47,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con scale condominiali; a SUD: con affaccio su vico Le Granate; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con pianerottolo condominiale e con sub. 20 interno 5.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 36.850,00</b>

**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 6**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO sito in zona centrale al secondo piano. E' costituito da tre camere e un bagno.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con scale condominiali; a SUD: con affaccio su vico Le Granate; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con pianerottolo condominiale e con sub. 20 interno 5.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 21, Vico De Rosa, interno 6, Piano 2°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita € 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 47 Totale escluse aree scoperte 47 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale "<b>dichiarazione di nullità di atti</b>" eseguita a Foggia il 20.12.2013 ai numeri 25565/19407, in favore di ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19 maggio 1944 e ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il giorno 8 agosto 1946, contro la Società ██████████ con sede in Foggia,</p>	

relativamente alle unità immobiliari urbane catastalmente costituite dalla particella 8723 subalterni 16 – 21 – 22 – 27 – 28 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 riportate al Foglio 96;

**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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.

**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 ██████████, 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma, ██████████, 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**

€ 36.850,00



**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 terzo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, sul lato sinistro si trova la porta d'ingresso (interno 7).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un disimpegno che porta ad un vano corridoio. Attraverso lo stesso sul lato destro si accede a due camere, la prima con finestra e la seconda con affaccio su di un balcone, sul lato sinistro abbiamo il vano bagno con finestra e altre due camere di cui una con balcone e l'altra con finestra, in fondo al corridoio vi è il ripostiglio.

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:**

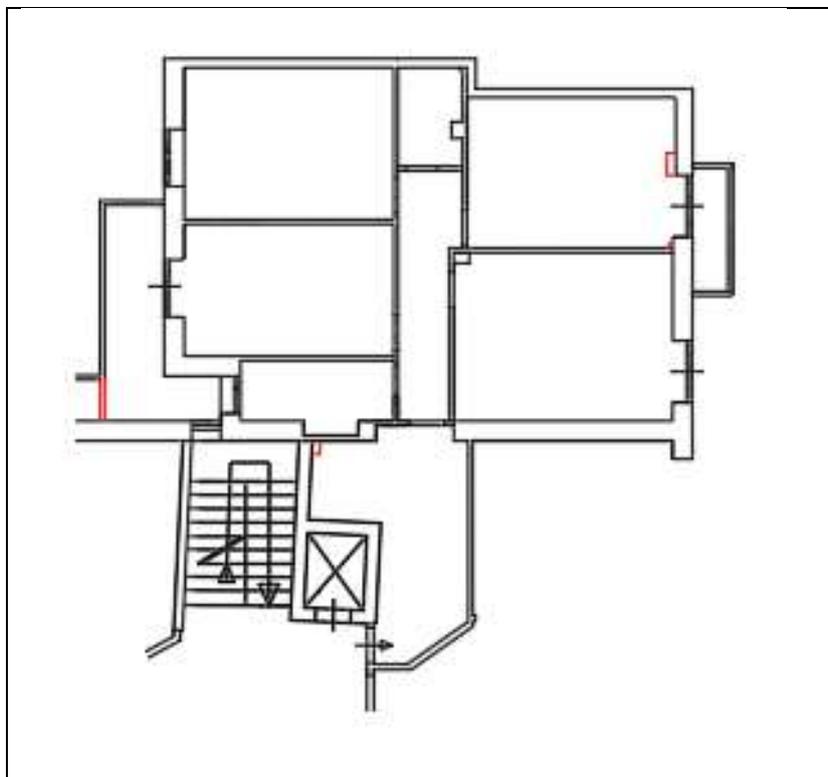
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

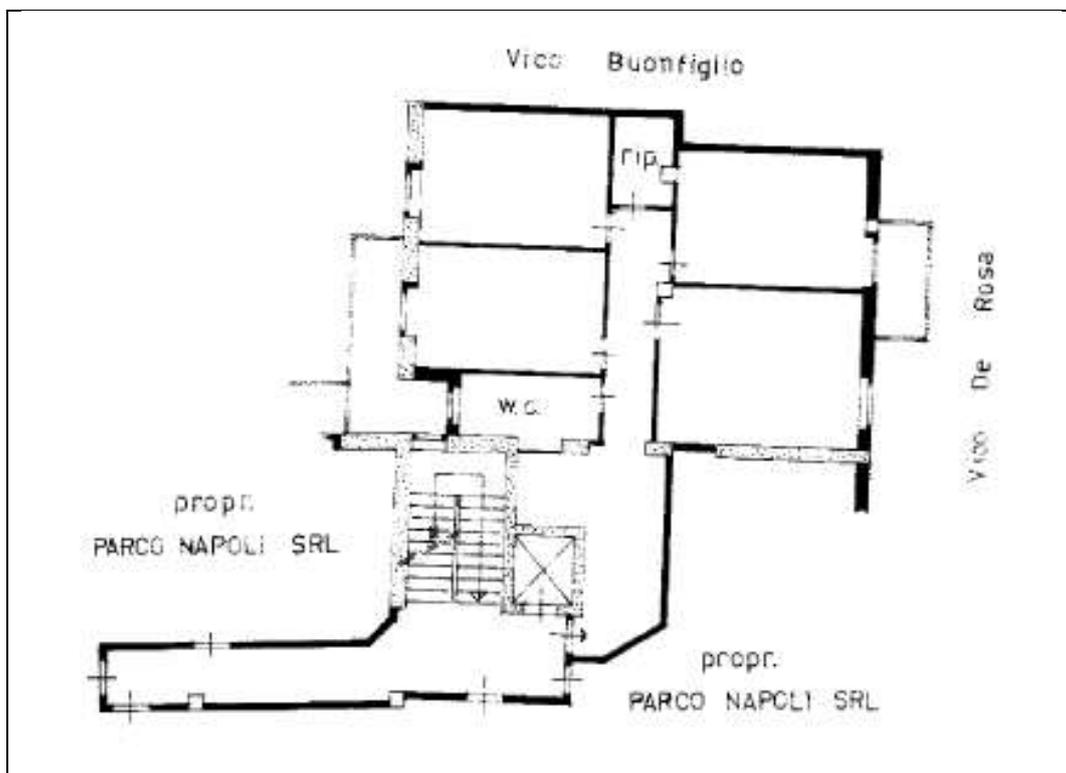
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

*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 52*



*Figure 53*



*Figure 54*



*Figure 55*



*Figure 56*



*Figure 57*



*Figure 58*



*Figure 59*



*Figure 60*



*Figure 61*

**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	113	100 %	113,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>113,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 113,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (*Tabella 2*); per cui

**Vms OMI Ufficio = 113,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 118.650,00**

**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 **€. 5.932,50**

**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
€ 102.717,50 si arrotonda ad <b>€ 102.700,00</b>



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Centrale/V.BAIN SIZZA,V.TEATRO,P.LAGO,MUNICIPIO,BRINDISI,P.LE ITAL  
 IA,CAVOUR,V.VENETO,XXIV MAGGIO,V.EMAN.GARIBALDI,CAIROLI,GIANNONE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

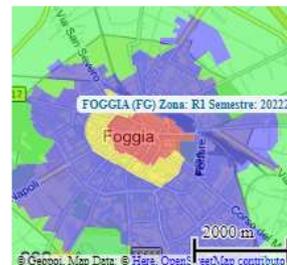
Destinazione: Residenziale

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.BAIN SIZZA,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.**

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al terzo 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 22, Vico De Rosa, interno 7, Piano 3°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 5 vani, Rendita euro 2.065,83, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 113 Totale escluse aree scoperte 113 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 113,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con vico De Ro a SUD: con affaccio su Via Le Granate; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. 23 int. 8.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 102.700,00</b>

**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 7**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO sito in zona centrale al terzo piano. E' costituito da: un disimpegno, quattro camere, un corridoio, un bagno e un ripostiglio..	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con vico De Rosa a SUD: con affaccio su Via Le Granate a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio a EST: con sub. 23 int. 8.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 22, Vico De Rosa, interno 7, Piano 3°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 5 vani, Rendita € 2.065,83, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 113 Totale escluse aree scoperte 113 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale "<b>dichiarazione di nullità di atti</b>" eseguita a Foggia il 20.12.2013 ai numeri 25565/19407, in favore di ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19 maggio 1944 e ██████████ ██████████</p>	

nato a Monte Sant'Angelo il giorno 8 agosto 1946, contro la Società [REDACTED] con sede in Foggia, relativamente alle unità immobiliari urbane catastalmente costituite dalla particella 8723 subalterni 16 – 21 – 22 – 27 – 28 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 riportate al Foglio 96;

**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.

**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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED] [REDACTED], 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**

€ 102.700,00

## LOTTO 8

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 23) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 23, Vico De Rosa, interno 8, Piano 3, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 5, Rendita euro 2.065,83, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 113 Totale escluso aree scoperte 113 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al terzo piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con vico De Rosa;      a SUD: con pianerottolo cond. con sub. 22 e sub 24;
- a OVEST: con sub. 22 interno 7;      a EST: con affaccio su Piazza Marconi.

**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 terzo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, sulla sinistra è la seconda porta (interno 8).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un disimpegno mediante il quale si accede sul lato sinistro ad una camera con affaccio su di un balcone unico, di fronte alla porta d'ingresso abbiamo altre due camere con affaccio sullo stesso balcone anzidetto, ma specificando che la seconda camera a destra ha un altro affaccio su altro balcone, e a destra rispetto l'ingresso abbiamo il vano bagno con finestra che affaccia sempre sul balcone.

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.

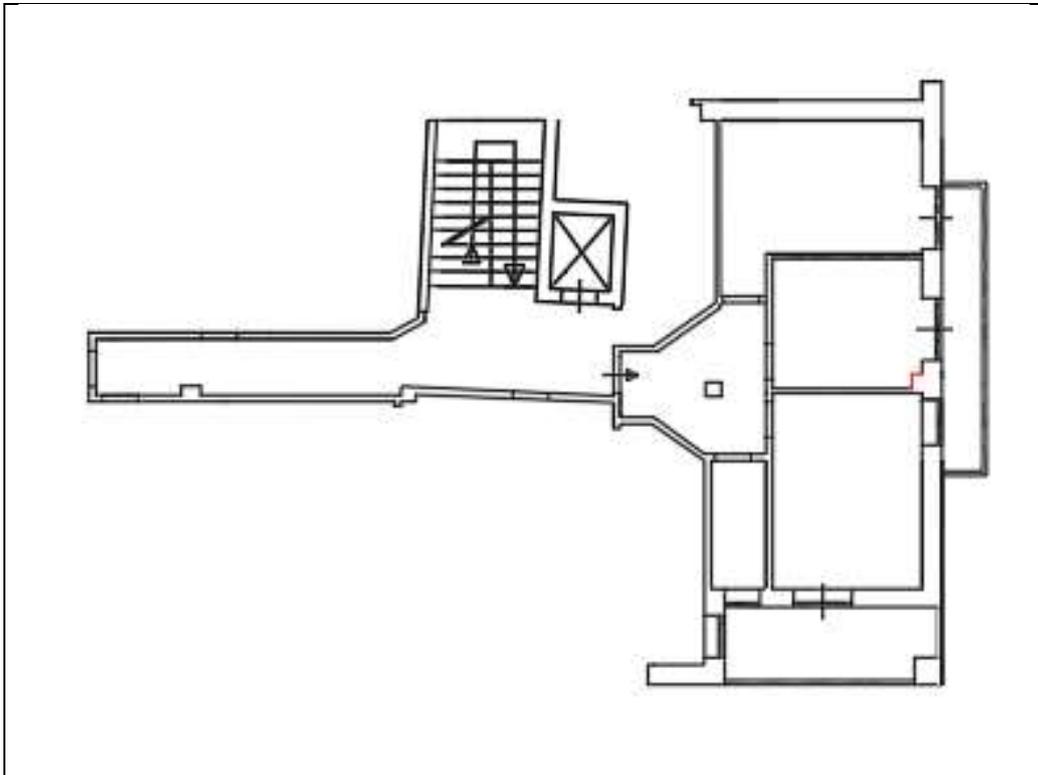
- **Impiantistica:**
  - All'ingresso è installato un quadro elettrico.
  - È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
  - L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
  - L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, 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.

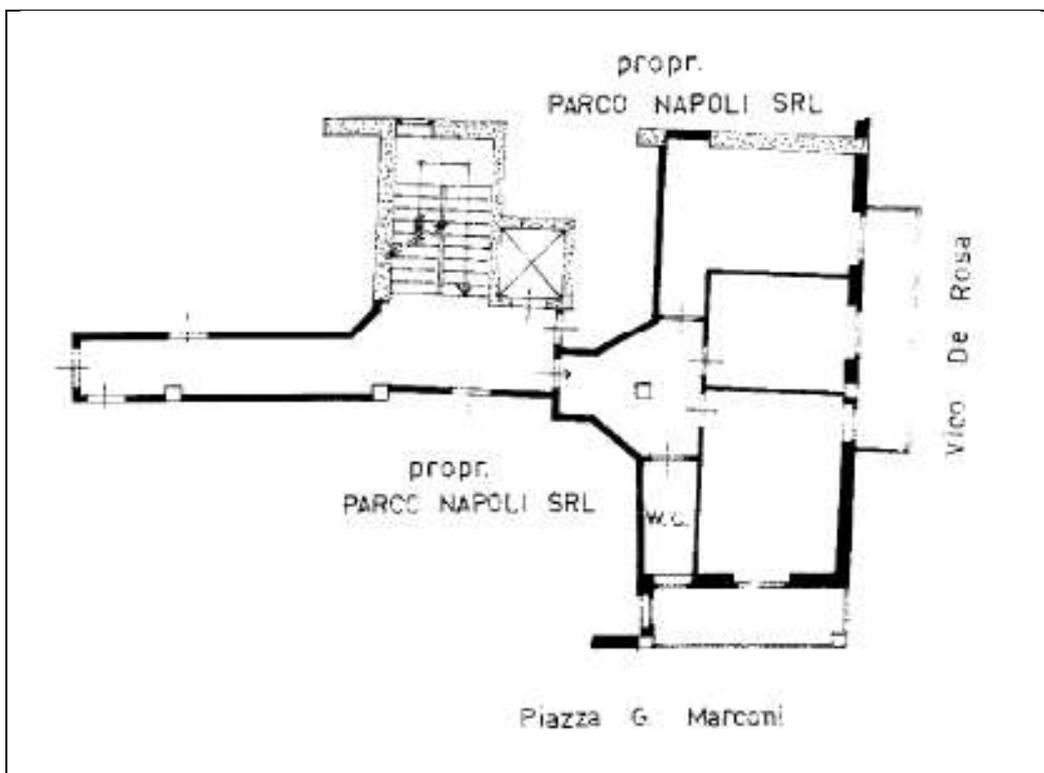
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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 62*



*Figure 63*



*Figure 64*



*Figure 65*



**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	64	100 %	64,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>64,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 64,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (*Tabella 2*); per cui

**Vms OMI Ufficio = 64,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 67.200,00**

**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 €.  
**3.360,00**

**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
€ 53.840,00 si arrotonda ad <b>€ 53.800,00</b>



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Centrale/V.BAIN SIZZA,V.TEATRO,P.LAGO,MUNICIPIO,BRINDISI,P.LE ITAL  
 IA,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.BAIN SIZZA,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.***

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al terzo 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 23, Vico De Rosa, interno 8, Piano 3°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 64 Totale escluse aree scoperte 64 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 64,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con vico De Rosa; a SUD: con pianerottolo cond. con sub. 22 e sub 24; a OVEST: con sub. 22 int. 7; a EST: con affaccio su P.zza Marconi
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 53.800,00</b>

**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 avere già un'attestazione di prestazione energetica con una classe energetica all'epoca della sua redazione E.

L'attestazione è stata eseguita per la procedura n. 270/2018 del Tribunale Ordinario di Foggia.

**LOTTO 8**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al terzo piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere e un bagno.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con vico De Rosa; a SUD: con pianerottolo cond. con sub. 22 e sub 24; a OVEST: con sub. 22 int. 7; a EST: con affaccio su P.zza Marconi	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 23, Vico De Rosa, interno 8, Piano 3°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita € 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 64 Totale escluse aree scoperte 64 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione verbale pignoramento immobili</b> eseguita a Foggia in data 14.06.2018 ai numeri 13102/9869, in favore della società "Immobiliare Davide S.R.L." con sede in Lucera, contro la società "██████████" con sede in Foggia, gravante sulle unità immobiliari urbane catastalmente riportate al <b>Foglio 96 Particella</b></p>	

**8723 subalterni 23 – 24 – 25:**

**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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.

**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 ██████████, 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma, ██████████, 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**

€ 53.800,00



**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 terzo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, di fronte le scale si trova la porta d'ingresso (interno 9).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un disimpegno mediante il quale si accede sul lato sinistro al vano bagno con finestra, di fronte alla porta d'ingresso abbiamo due camere di cui una con finestra e una con affaccio su un balcone unico dove affaccia anche la camera che si accede a destra rispetto l'ingresso.

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.

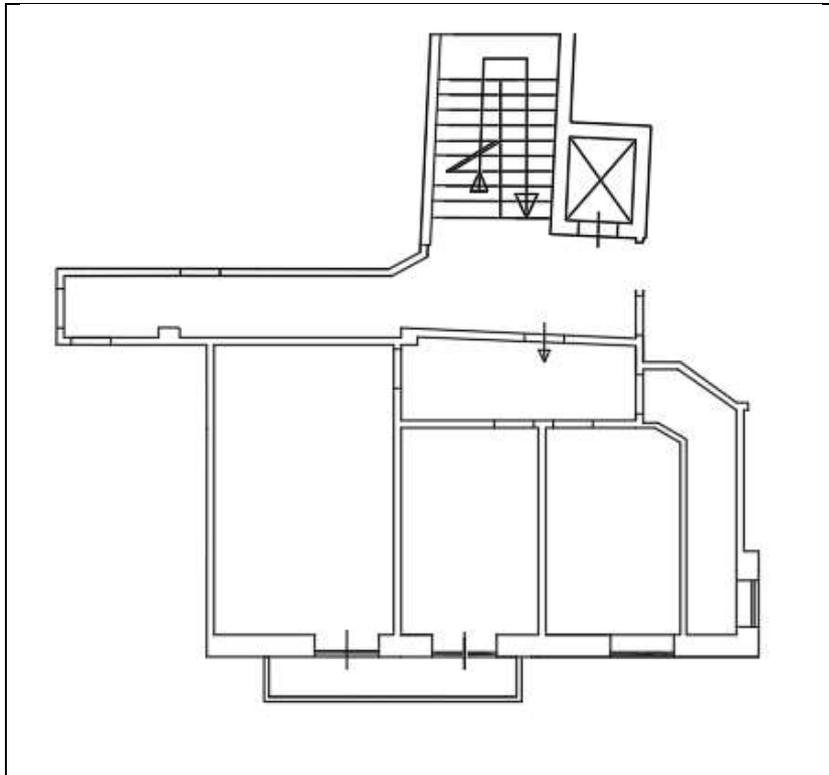
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare la temperatura in tutti gli ambienti, ma al momento 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 condotta 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.

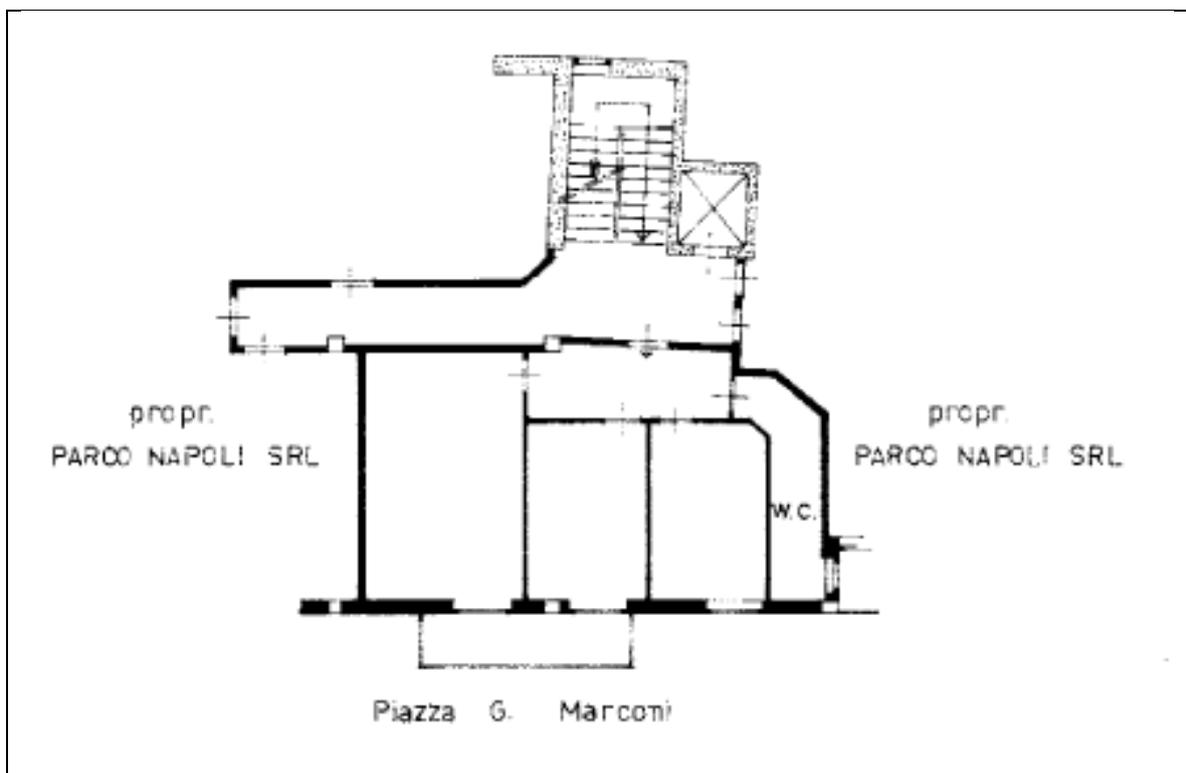
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

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

**Piantina dello stato di fatto**



**Piantina catastale**



**Fotografie dell'immobile**



*Figure 70*



*Figure 71*



*Figure 72*



*Figure 73*



*Figure 74*



*Figure 75*

**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b>	<b>Superficie commerciale</b>
			<b>(%)</b>	<b>e</b>
				<b>(m<sup>2</sup>)</b>
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	68	100 %	68,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>68,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 68,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 68,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 71.400,00**

**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 **€. 3.570,00**

**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 **€. 9.500,00**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 58.330,00 si arrotonda ad <b>€ 58.300,00</b>



**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

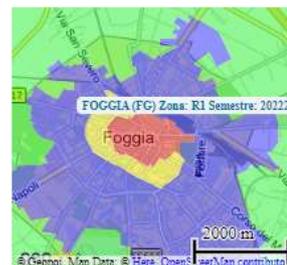
Destinazione: Residenziale

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.***

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al terzo 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 24, Vico De Rosa, interno 9, Piano 3°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 68 Totale escluse aree scoperte 68 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 68,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con sub. 23 interno 8; a SUD: con sub. 25 interno 10; a OVEST: con pianerottolo cond.le; a EST: con Piazza G. Marconi.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 58.300,00</b>

**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 avere già un'attestazione di prestazione energetica con una classe energetica all'epoca della sua redazione E.

L'attestazione è stata eseguita per la procedura n. 270/2018 del Tribunale Ordinario di Foggia.

**LOTTO 9**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al terzo piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere e un bagno.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con sub. 23 interno 8; a SUD: con sub. 25 interno 10; a OVEST: con pianerottolo cond.le; a EST: con Piazza G. Marconi.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 24, Vico De Rosa, interno 9, Piano 3°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita € 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 68 Totale escluse aree scoperte 68 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione verbale pignoramento immobili</b> eseguita a Foggia in data 14.06.2018 ai numeri 13102/9869, in favore della società "Immobiliare Davide S.R.L." con sede in Lucera, contro la società "██████████" con sede in Foggia, gravante sulle unità immobiliari urbane catastalmente riportate al <b>Foglio 96 Particella</b></p>	

**8723 subalterni 23 – 24 – 25:**

**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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.

**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 ██████████, 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma, ██████████, 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 conforme con lo stato attuale.

**Abitabilità e agibilità**

Non reperito nessun documento all'Ufficio tecnico Comunale di Foggia

**Prezzo base d'asta**

€ 58.300,00



**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 terzo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, a destra in fondo al corridoio sulla sinistra si trova la porta d'ingresso (interno 10).

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 alla porta d'ingresso si trovano le porte delle tre camere, di cui le prime due con affaccio su un unico balcone e la terza camera ha una finestra, a destra 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:**

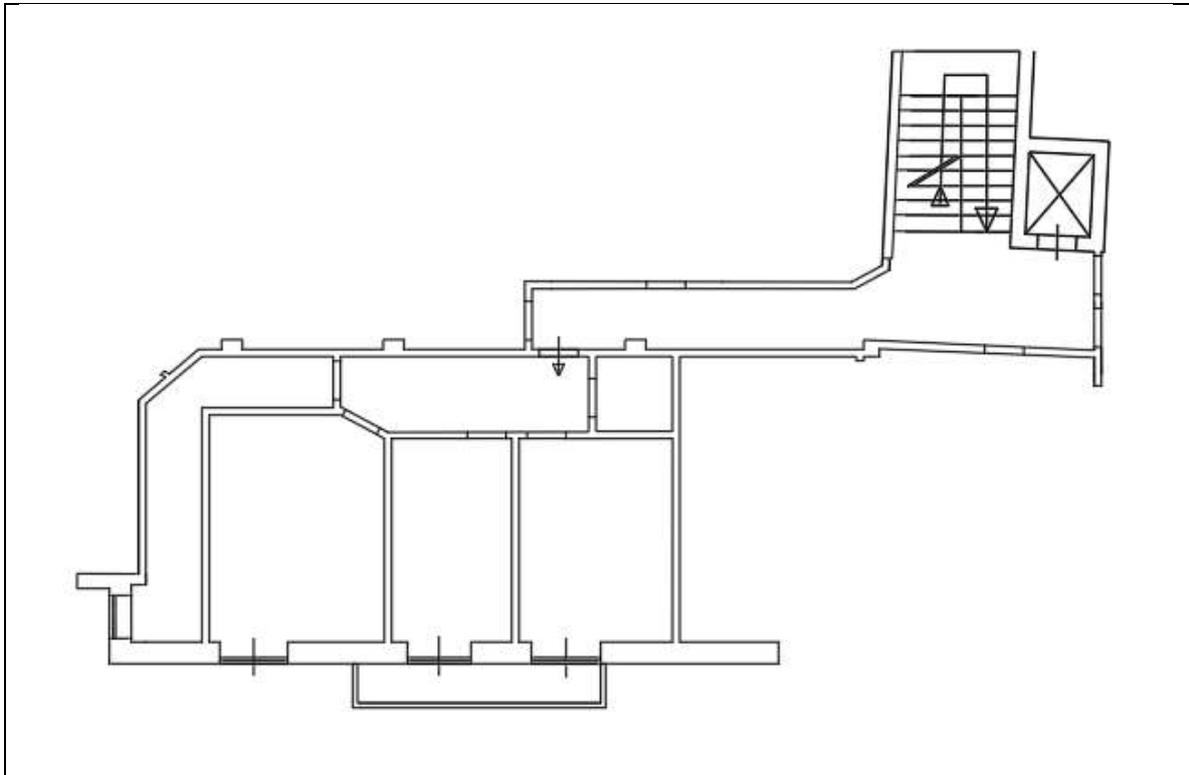
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

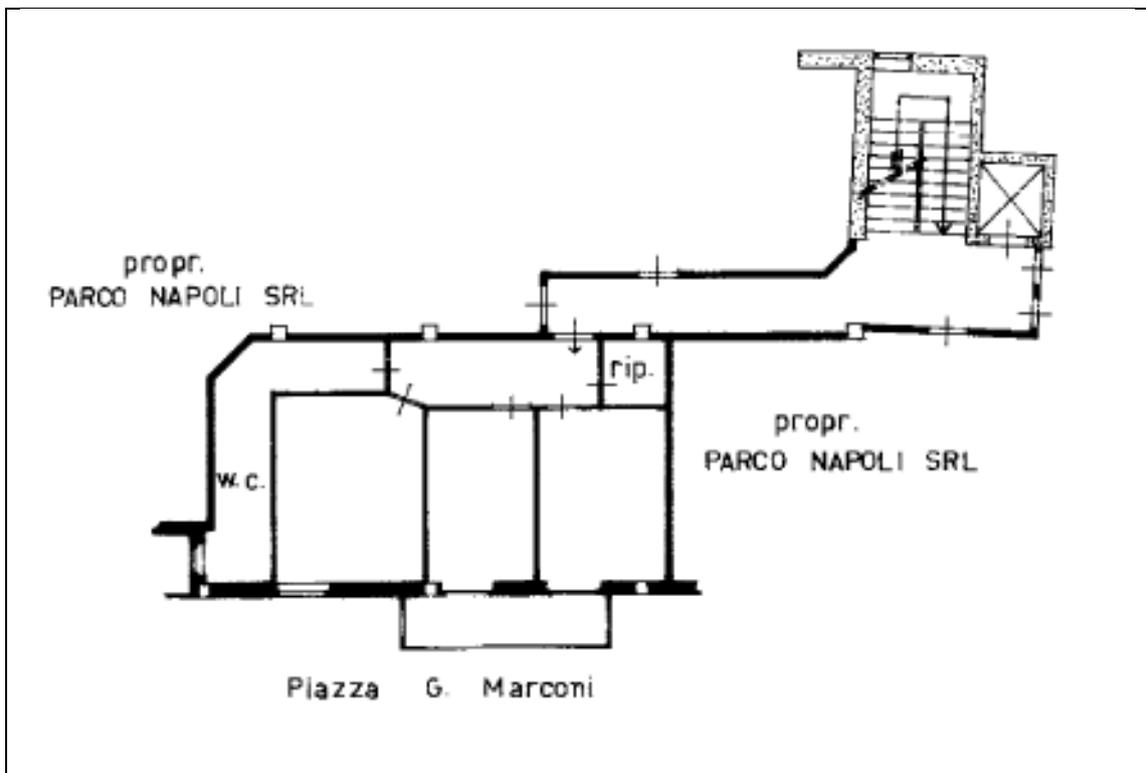
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

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

**Piantina dello stato di fatto**



**Piantina catastale**



**Fotografie dell'immobile**



*Figure 76*



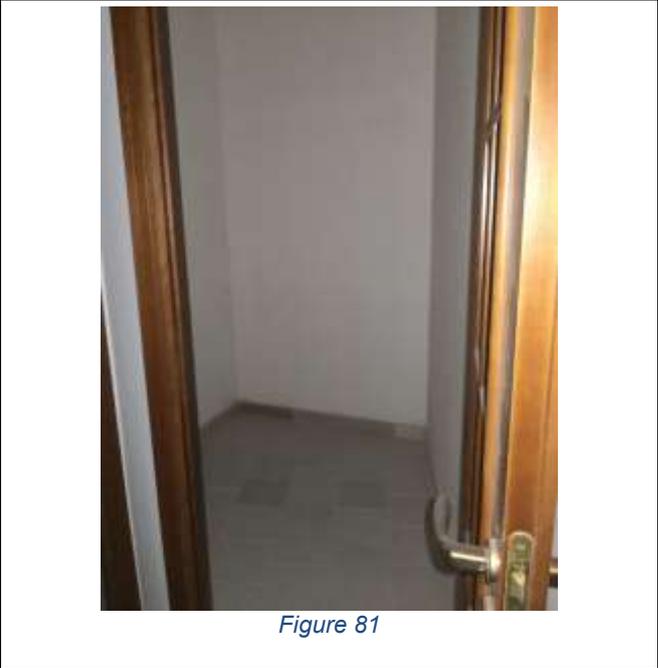
*Figure 77*



*Figure 78*



*Figure 79*



**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, disimpegno, 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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro (%)</b>	<b>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	69	100 %	69,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>69,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 69,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (*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 € **9.500,00**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 59.327,50 si arrotonda ad <b>€ 59.300,00</b>



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Centrale/V.BAIN SIZZA,V.TEATRO,P.LAGO,MUNICIPIO,BRINDISI,P.LE ITAL  
 IA,CAVOUR,V.VENETO,XXIV MAGGIO,V.EMAN.GARIBALDI,CAIROLI,GIANNONE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

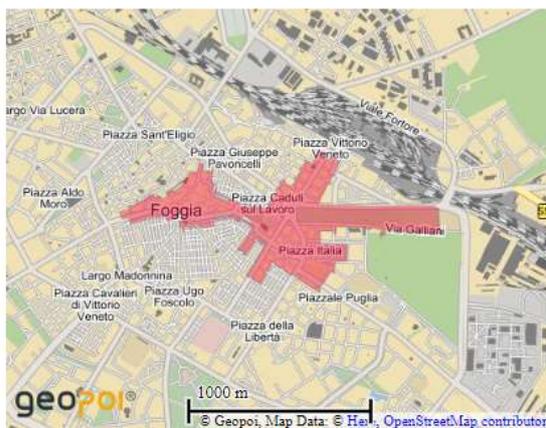
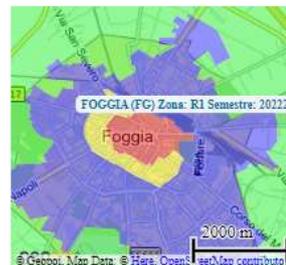
Destinazione: Residenziale

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.BAIN SIZZA,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.**

<b>UBICAZIONE</b>	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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 25, Vico De Rosa, interno 10, Piano 3°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 4 vani, Rendita euro 1.652,66, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 69 Totale escluse aree scoperte 69 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 69,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con sub. 24 interno 9; a SUD: con sub. 26 interno 11; a OVEST: con sub. 26 interno 11; a EST: con Piazza G. Marconi.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 59.300,00</b>

**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 avere già un'attestazione di prestazione energetica con una classe energetica all'epoca della sua redazione E.

L'attestazione è stata eseguita per la procedura n. 270/2018 del Tribunale Ordinario di Foggia.

**LOTTO 10**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale, al terzo piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere, un bagno e un ripostiglio.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORTH: con sub. 24 interno 9; a SOUTH: con sub.26 interno 11; a WEST: con sub.26 interno 11; a EAST: con Piazza Marconi	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 25, Vico De Rosa, interno 10, Piano 3°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 4 vani, Rendita € 1.652,66, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 69 Totale escluse aree scoperte 69 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione verbale pignoramento immobili</b> eseguita a Foggia in data 14.06.2018 ai numeri 13102/9869, in favore della società "Immobiliare Davide S.R.L." con sede in Lucera, contro la società "██████████" con sede in Foggia, gravante sulle unità immobiliari urbane catastalmente riportate al <b>Foglio 96 Particella</b></p>	

**8723 subalterni 23 – 24 – 25:**

**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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.

**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 ██████████, 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma, ██████████, 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 conforme con lo stato attuale.

**Abitabilità e agibilità**

Non reperito nessun documento all'Ufficio tecnico Comunale di Foggia

**Prezzo base d'asta**

€ 59.300,00

## LOTTO 11

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 26) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 26, Vico De Rosa, interno 11, Piano 3, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 54 Totale escluso aree scoperte 54 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al terzo piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con pianerottolo cond.le; a SUD: con affaccio vico Le Granite;
- a OVEST: con sub. 27 interno 12; a EST: con sub. 25 interno 10.

**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 terzo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, sulla destra in fondo al corridoio si trova la porta d'ingresso (interno 11).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un vano corridoio mediante il quale si accede rispettivamente ad una camera con finestra, ad un vano bagno con finestra e ad un'altra camera con finestra, in fondo al corridoio si trova il ripostiglio e sul lato sinistro si trova un'altra camera con affaccio su un balcone.

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:**

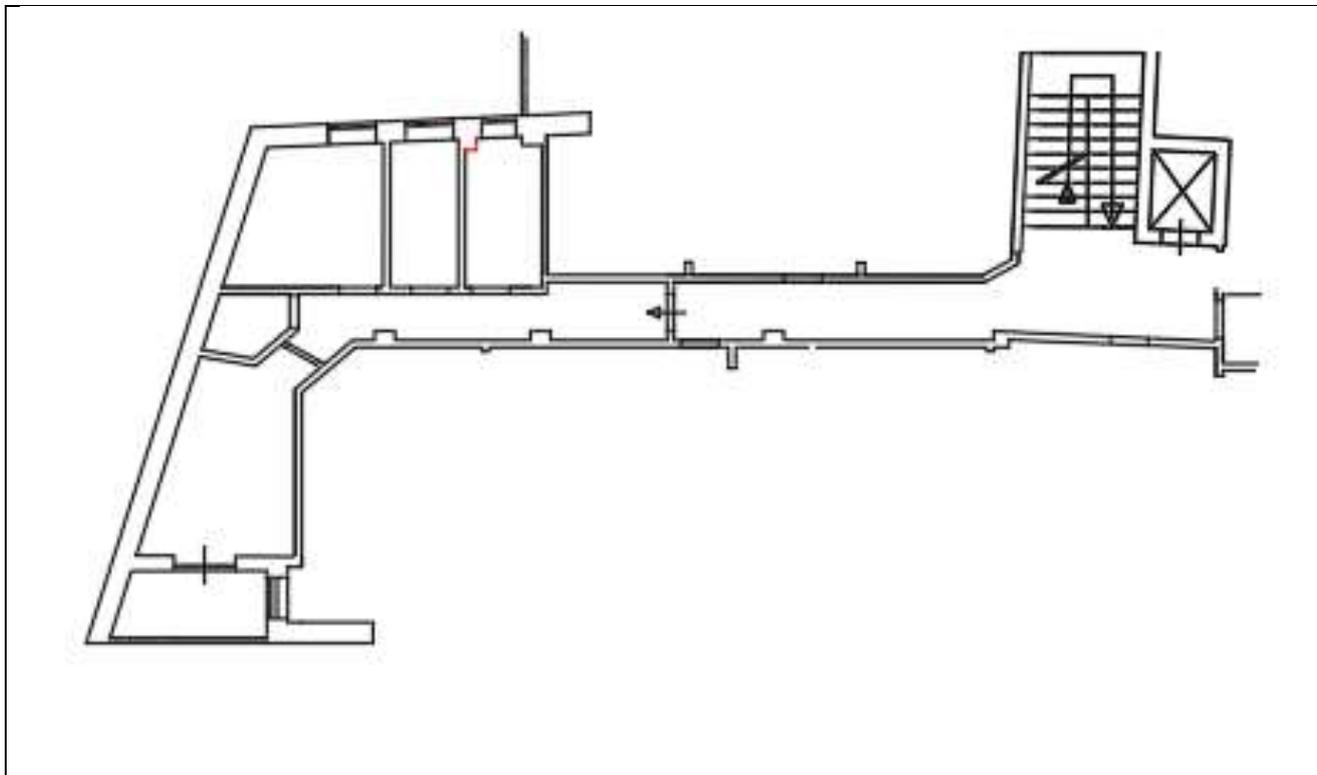
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

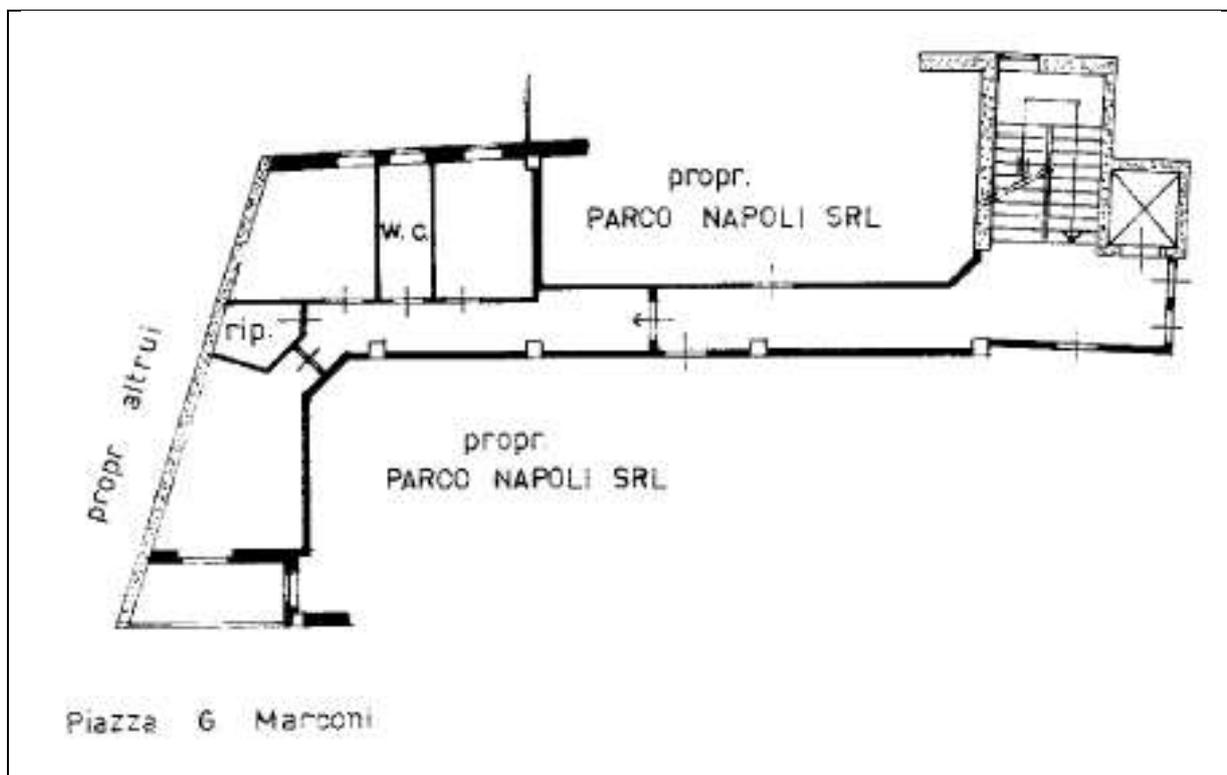
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

*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 83*



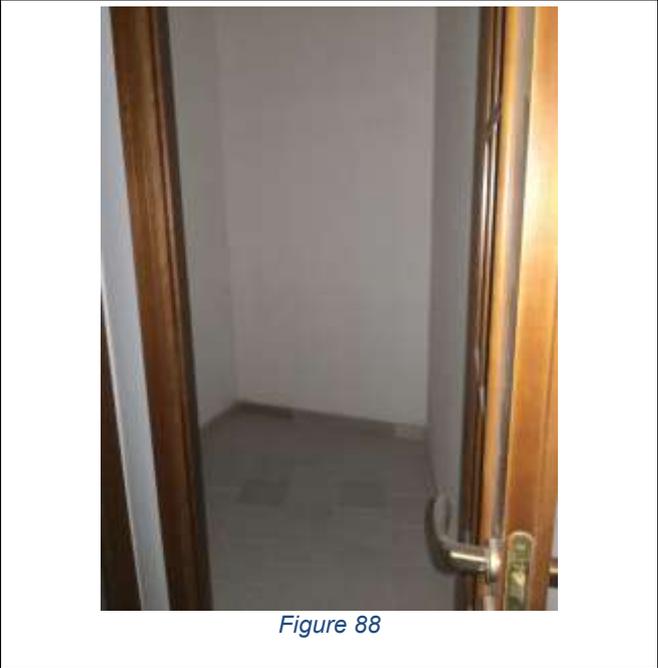
*Figure 84*



*Figure 85*



*Figure 86*



**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	54	100 %	54,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>54,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a **54,00 m<sup>2</sup>**.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (*Tabella 2*); per cui

**Vms OMI Ufficio = 54,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 56.700,00**

**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 € **2.835,00**

**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
€ 43.865,00 si arrotonda ad <b>€ 43.850,00</b>



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Centrale/V.BAIN SIZZA,V.TEATRO,P.LAGO,MUNICIPIO,BRINDISI,P.LE ITAL  
 IA,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.BAIN SIZZA,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.***

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al terzo 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 26, Vico De Rosa, interno 11, Piano 3°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 54 Totale escluse aree scoperte 54 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 54,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• a NORD: con pianerottolo cond.le; a SUD: con affaccio vico Le Granate;</li><li>• a OVEST: con sub. 27 interno 12; a EST: con sub. 25 interno 10.</li></ul>
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 43.850,00</b>

**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 11**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al terzo piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere, un bagno e un ripostiglio.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con pianerottolo cond.le; a SUD: con affaccio vico Le Granate; a OVEST: con sub. 27 interno 12; a EST: con sub. 25 interno 10.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 26, Vico De Rosa, interno 11, Piano 3°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita €1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 54 Totale escluse aree scoperte 54 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, 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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di</p>	

stima.

**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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED] [REDACTED], 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**

€ 43.850,00

## LOTTO 12

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 27) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 27, Vico De Rosa, interno 12, Piano 3, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 47 Totale escluso aree scoperte 47 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al terzo piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trccessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con scalinata condominiale;
- a SUD: con affaccio su vivo Le Granate;
- a OVEST: con sub. 26 interno 11;
- a EST: con sub. 26 interno 11 e con pianerottolo condominiale.

**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 terzo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, a destra in fondo al corridoio a destra si trova la porta d'ingresso (interno 12).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo una camera con affaccio su un balcone unico che condivide con la camera che si trova a sinistra rispetto alla porta d'ingresso, un'altra camera a destra rispetto all'ingresso con affaccio su un balcone e un vano bagno con finestra che si trova di fronte alla porta d'ingresso.

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:**

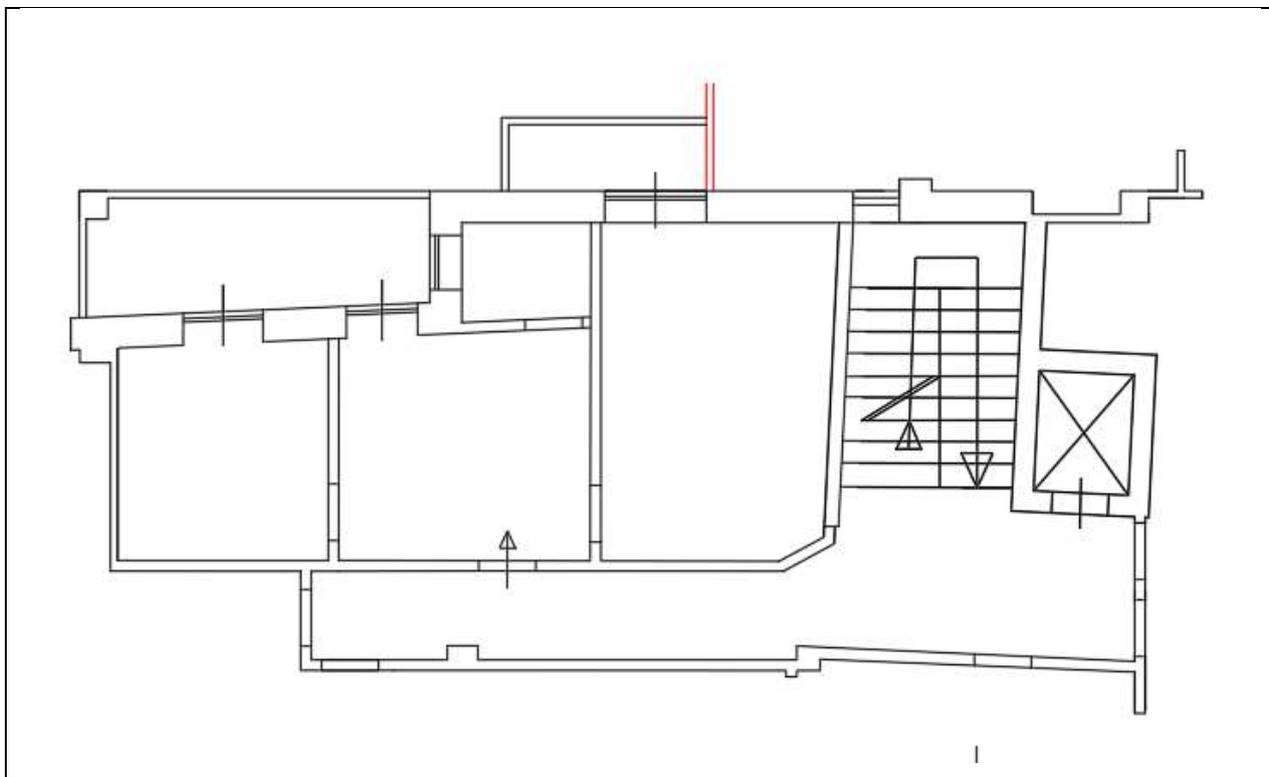
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

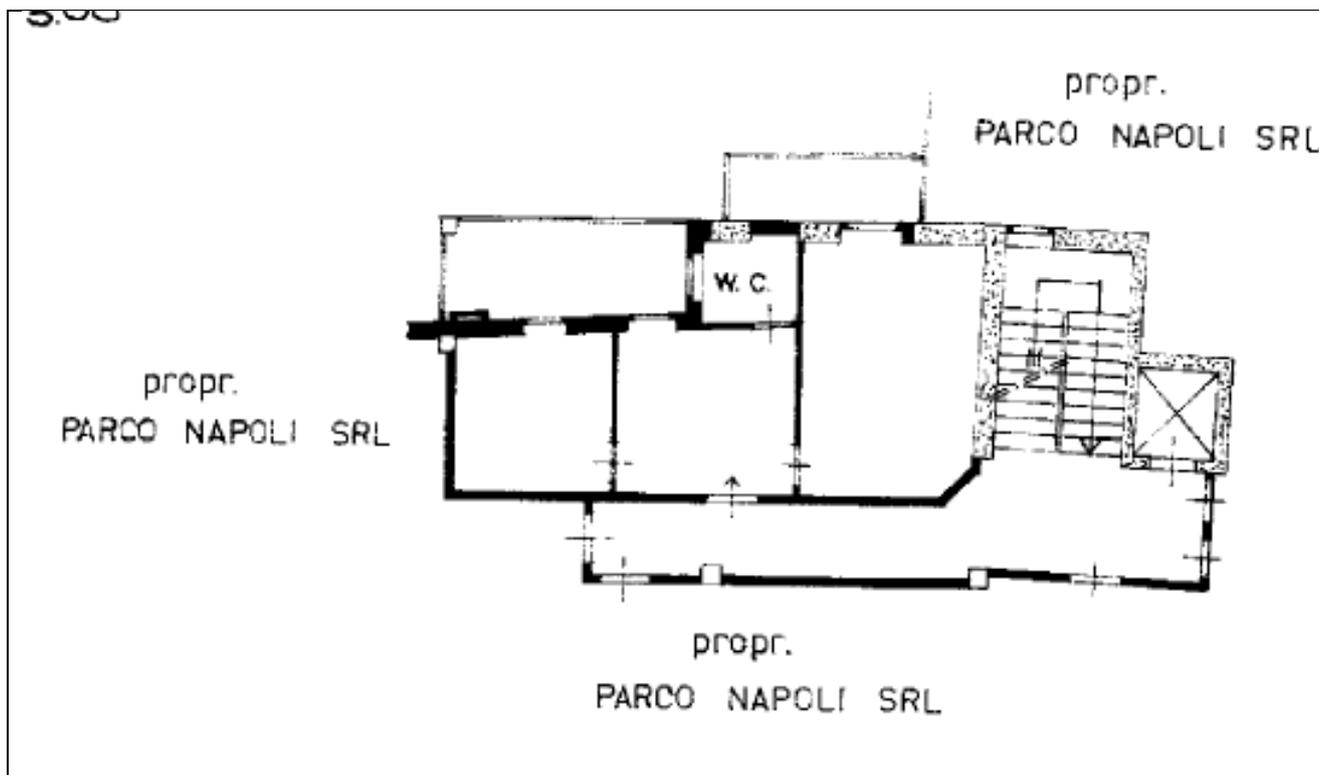
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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 90*



*Figure 91*



*Figure 92*



*Figure 93*



*Figure 94*

**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	47	100 %	47,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>47,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 47,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (*Tabella 2*); per cui

**Vms OMI Ufficio = 47,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 49.350,00**

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 **€. 2.467,50**

**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
€ 36.882,50 si arrotonda ad <b>€ 36.850,00</b>



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Centrale/V.BAIN SIZZA,V.TEATRO,P.LAGO,MUNICIPIO,BRINDISI,P.LE ITAL  
 IA,CAVOUR,V.VENETO,XXIV MAGGIO,V.EMAN.GARIBALDI,CAIROLI,GIANNONE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

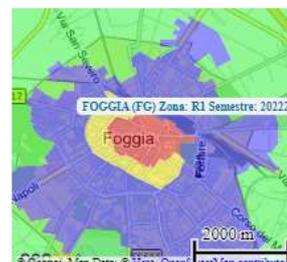
Destinazione: Residenziale

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.BAIN SIZZA,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.**

<b>UBICAZIONE</b>	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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 27, Vico De Rosa, interno 12, Piano 3°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 47 Totale escluse aree scoperte 47 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 47,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• a NORD: con scalinata condominiale; a</li><li>SUD: con affaccio su vivo Le Granate;</li><li>• a OVEST: con sub. 26 interno 11; a</li><li>EST: con sub. 26 interno 11 e con pianerottolo condominiale.</li></ul>
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 36.850,00</b>

**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 12**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al terzo piano. E' costituito da: tre camere e un bagno.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con scalinata condominiale; a SUD: con affaccio su vivo Le Granate; a OVEST: con sub. 26 interno 11; a EST: con sub. 26 interno 11 e con pianerottolo	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 27, Vico De Rosa, interno 12, Piano 3°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 47 Totale escluse aree scoperte 47 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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</li> </ul>	

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**

**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;

**trascrizione** di domanda giudiziale **“dichiarazione di nullità di atti”** eseguita a Foggia il 20.12.2013 ai numeri 25565/19407, in favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19 maggio 1944 e [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il giorno 8 agosto 1946, contro la Società [REDACTED] con sede in Foggia, relativamente alle unità immobiliari urbane catastalmente costituite dalla particella 8723 subalterni 16 – 21 – 22 – 27 – 28 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 riportate al Foglio 96;

**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.

**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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED] [REDACTED], 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**

€ 36.850,00

## LOTTO 13

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 28) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 28, Vico De Rosa, interno 13, Piano 4, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 5, Rendita euro 2.065,83, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 114 Totale escluso aree scoperte 114 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al quarto piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trccessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a **NORD**: con vico De Rosa ; a **SUD**: con affaccio su Vico Le Granate;
- a **OVEST**: con vico Buonfiglio; a **EST**: con sub. 29 int. 14.

**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 quarto piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, sulla sinistra si trova la porta d'ingresso (interno 13).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un disimpegno che porta ad un vano corridoio. Attraverso lo stesso sul lato destro si accede a due camere, la prima con finestra e la seconda con affaccio su di un balcone, sul lato sinistro abbiamo il vano bagno con finestra e altre due camere di cui una con balcone e l'altra con finestra, in fondo al corridoio vi è il ripostiglio.

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:**

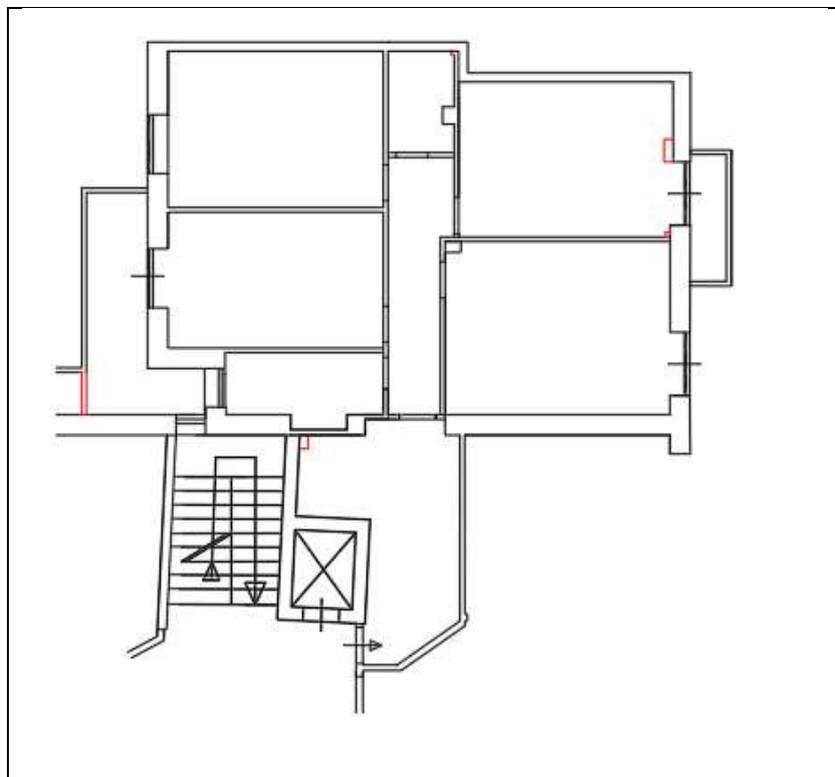
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

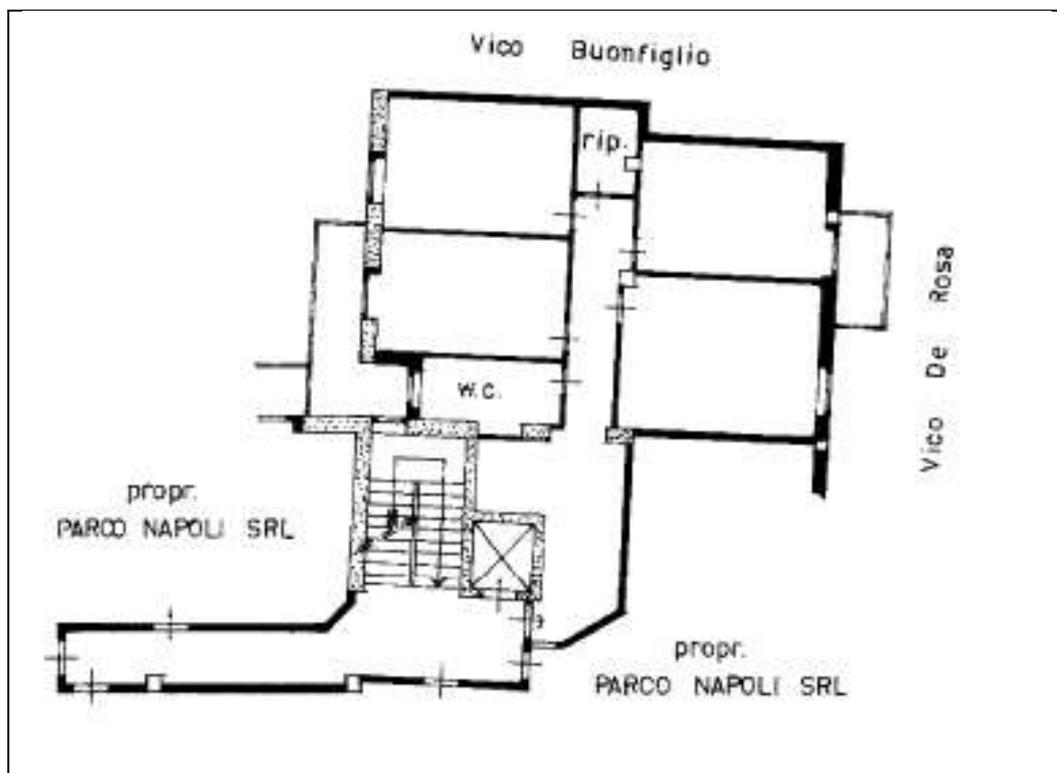
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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)



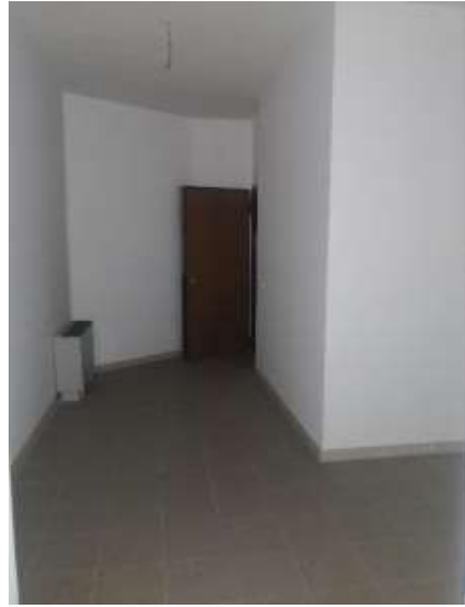
**Piantina catastale**



**Fotografie dell'immobile**



*Figure 95*



*Figure 96*



*Figure 97*

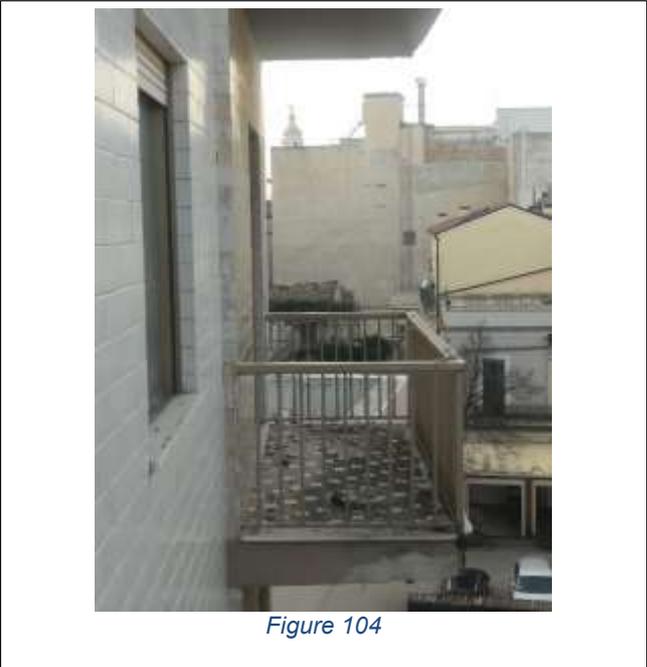


*Figure 98*





*Figure 103*



*Figure 104*



*Figure 105*

**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, disimpegno, 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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	114	100 %	114,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>114,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 114,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (*Tabella 2*); per cui

**Vms OMI Ufficio = 114,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 119.700,00**

**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 **€. 5.985,00**

**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
€ 103.715,00 si arrotonda ad <b>€ 103.700,00</b>



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Centrale/V.BAIN SIZZA,V.TEATRO,P.LAGO,MUNICIPIO,BRINDISI,P.LE ITAL  
 IA,CAVOUR,V.VENETO,XXIV MAGGIO,V.EMAN.GARIBALDI,CAIROLI,GIANNONE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

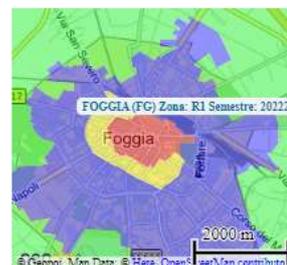
Destinazione: Residenziale

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.BAIN SIZZA,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**

<b>UBICAZIONE</b>	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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 28, Vico De Rosa, interno 13, Piano 4°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 5 vani, Rendita euro 2.065,83, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 114 Totale escluse aree scoperte 114 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 114,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con vico De Rosa a SUD: con affaccio su via Le Granate; a OVEST: con vico Buonfiglio; a EST: con sub. 29 int. 14.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 103.700,00</b>

**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 13**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al quarto piano. E' costituito da: disimpegno, quattro camere, un bagno e un ripostiglio.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
Appartamento: NORD: via Cisterne Pennise; SUD: via Guido Rossa; OVEST: sub. 3 o altra ditta; EST: sub.5 o altra ditta. Box: NORD: via Cisterne Pennise; OVEST: sub. 11 o altra ditta; EST: sub.13 o altra ditta.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
APPARTAMENTO: Fg. 78 part. 1311 sub. 4, Via Guido Rossa n. 9, interno 4, Piano T -1, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, consistenza vani 5,5, Rendita € 553,90, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 130 Totale escluse aree scoperte 115 m <sup>2</sup> . BOX: Fg. 78 part. 1311 sub. 12, Via Cisterne Pennise n. 40, Piano S1, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 52 m <sup>2</sup> , superficie catastale totale m <sup>2</sup> 62, Rendita € 169,19.	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale "<b>dichiarazione di nullità di atti</b>" eseguita a Foggia il 20.12.2013 ai numeri 25565/19407, in favore di ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19 maggio 1944 e ██████████ ██████████</p>	

nato a Monte Sant'Angelo il giorno 8 agosto 1946, contro la Società [REDACTED] con sede in Foggia, relativamente alle unità immobiliari urbane catastalmente costituite dalla particella 8723 subalterni 16 – 21 – 22 – 27 – 28 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 riportate al Foglio 96;

**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.

**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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED] [REDACTED], 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**

€ 103.700,00

## LOTTO 14

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 29) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 29, Vico De Rosa, interno 14, Piano 4, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 65 Totale escluso aree scoperte 65 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al quarto piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a **NORD**: con vico De Rosa;      a **SUD**: con sub. 28 int.13 e sub. 30 int.15 e pianerottolo cond.le ;
- a **OVEST**: con sub. 28 int. 13;      a **EST**: con Piazza Marconi.

**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 quarto piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, sulla sinistra la seconda porta si trova la porta d'ingresso (interno 14).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un disimpegno mediante il quale si accede sul lato sinistro ad una camera con affaccio su un balcone unico (con le altre due camere), di fronte alla porta d'ingresso abbiamo altre due camere con affaccio sullo stesso balcone anzidetto, ma specificando che la seconda camera a destra ha un altro affaccio su altro balcone, e a destra rispetto l'ingresso abbiamo il vano bagno con finestra che affaccia sempre sul balcone.

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.

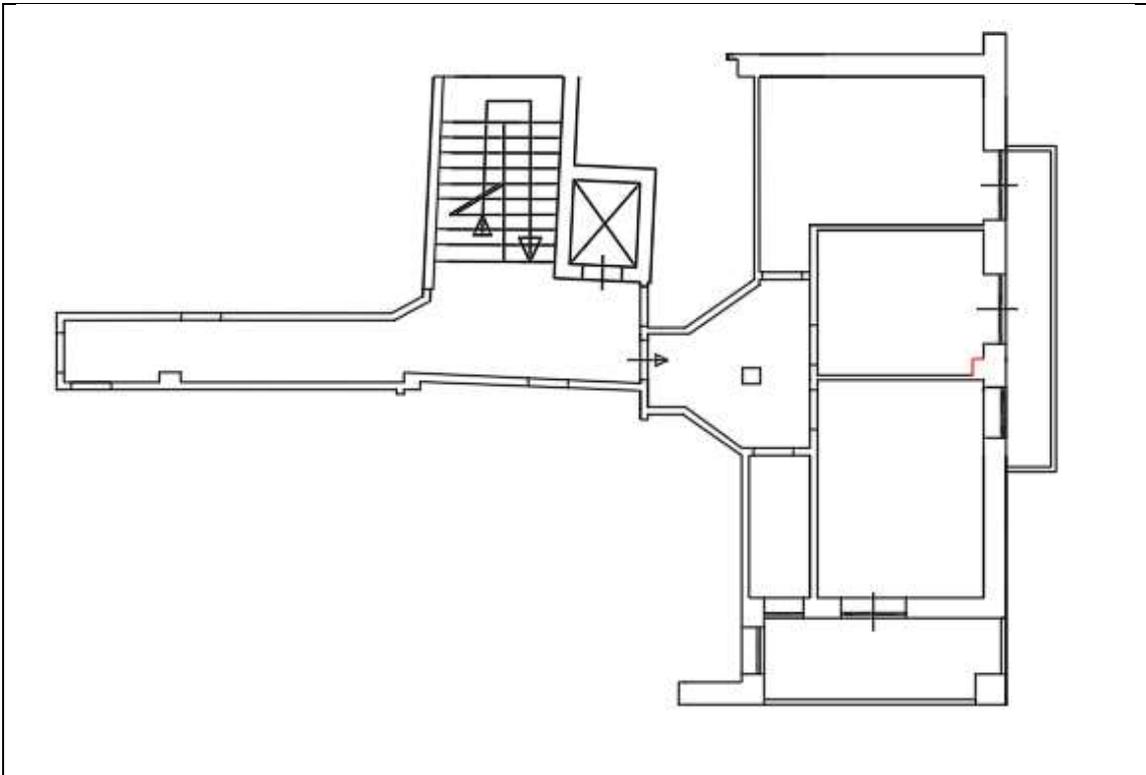
- **Porte interne:** Le porte interne sono in legno tamburato, con inserti in vetro per le stanze e inserti in legno per il bagno.
- **Impiantistica:**
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto 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.

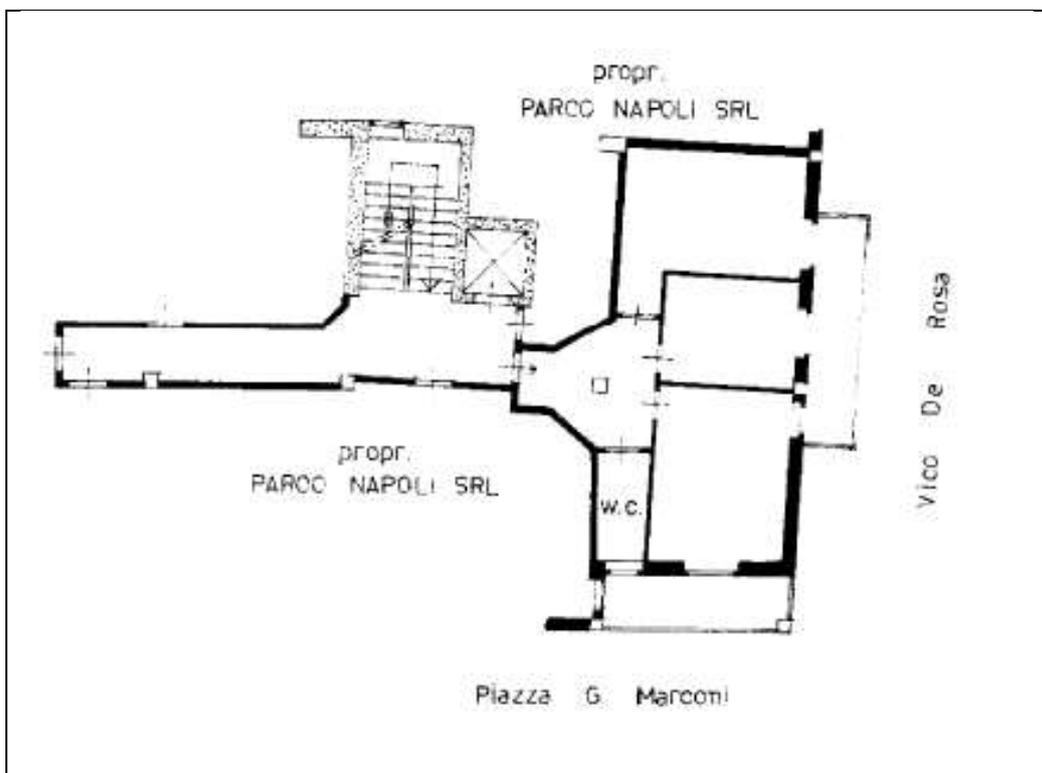
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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 106*



*Figure 107*



*Figure 108*



*Figure 109*



*Figure 112*

**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	65	100 %	65,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>65,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 65,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 65,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 68.250,00**

**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 **€. 3.412,50**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 54.837,50 si arrotonda ad <b>€ 54.800,00</b>



**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.**

<b>UBICAZIONE</b>	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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 29, Vico De Rosa, interno 14, Piano 4°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 65 Totale escluse aree scoperte 65 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 65,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con vico De Rosa; a SUD: con sub. 28 int.13 e sub. 30 int.15 e pianerottolo cond.le ; a OVEST: con sub. 28 int. 13; a EST: con Piazza Marconi.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 54.800,00</b>

**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 14**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al quarto piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere e un bagno.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con vico De Rosa; a SUD: con sub. 28 int.13 e sub. 30 int.15 e pianerottolo cond.le ; a OVEST: con sub. 28 int. 13; a EST: con Piazza Marconi.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 29, Vico De Rosa, interno 14, Piano 4°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita €1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 65 Totale escluse aree scoperte 65 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li><li>- 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;</li><li>- 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;</li><li>- 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;</li><li>- 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;</li><li>- 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;</li><li>- 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;</li><li>- 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.</li></ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b> , eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento; <b>ipoteca volontaria</b> , 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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di	

stima.

**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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED] [REDACTED], 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**

€ 54.800,000



**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 quarto piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, di fronte le scale si trova la porta d'ingresso (interno 15).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un disimpegno mediante il quale si accede sul lato sinistro al vano bagno con finestra, di fronte alla porta d'ingresso abbiamo due camere, la prima con finestra e la seconda camera con affaccio su un balcone e a destra rispetto la porta d'ingresso si accede ad un'altra camera con affaccio sul stesso balcone anzidetto.

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.

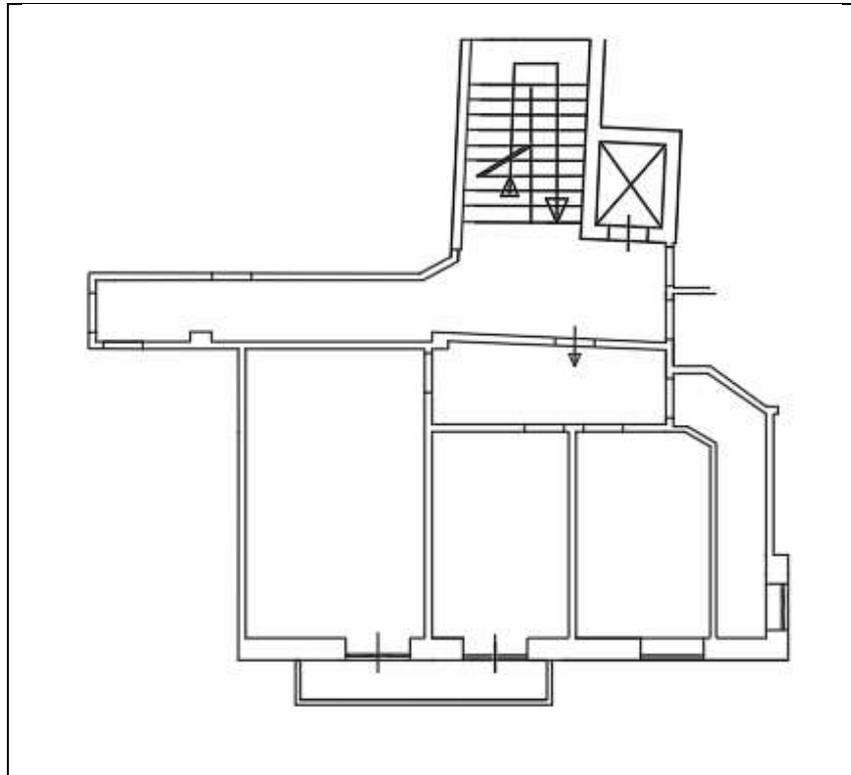
- **Impiantistica:**
  - All'ingresso è installato un quadro elettrico.
  - È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
  - L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
  - L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, 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.

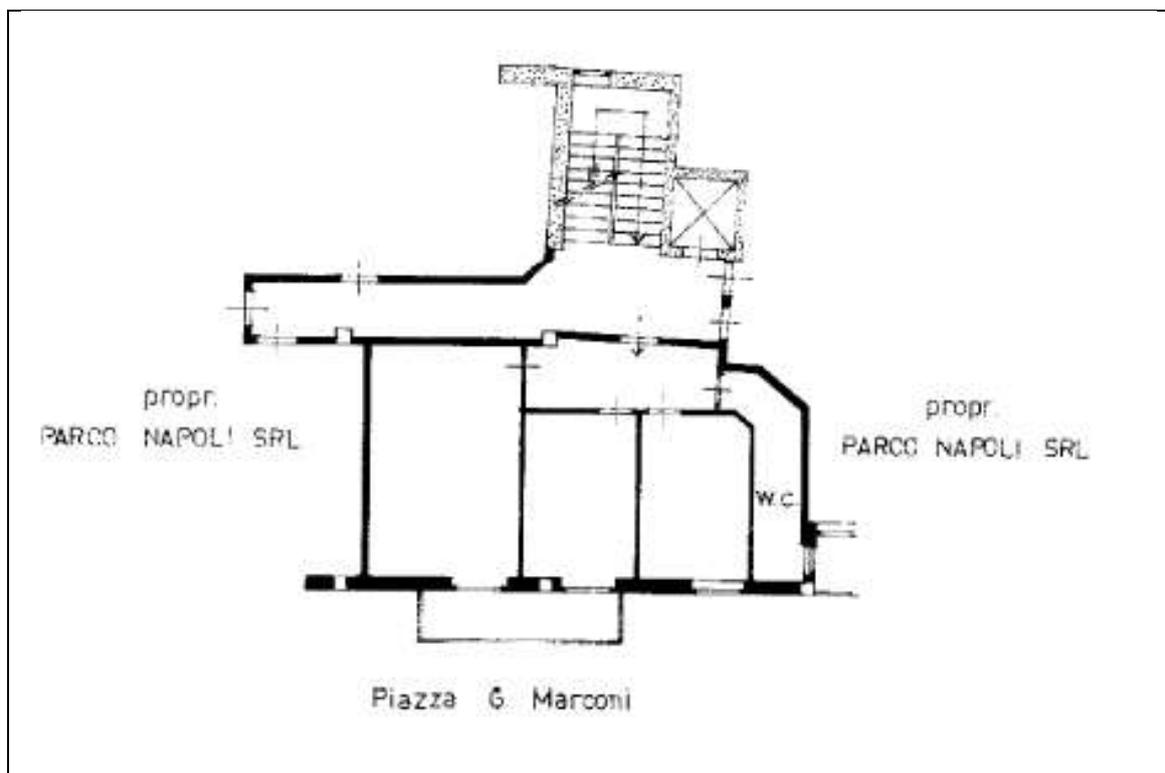
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

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

**Piantina dello stato di fatto**



**Piantina catastale**



**Fotografie dell'immobile**



*Figure 113*



*Figure 114*



*Figure 115*



*Figure 116*



**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	69	100 %	69,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>69,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 69,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (*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 €. **9.500,00**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 59.327,50 si arrotonda ad <b>€ 59.300,00</b>



**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.***

<b>UBICAZIONE</b>	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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 30, Vico De Rosa, interno 15, Piano 4°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 69 Totale escluse aree scoperte 69 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 69,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con sub. 29 int. 14; a SUD: con sub. 31 int. 16; a OVEST: con pianerottolo cond.le; a EST: con Piazza G. Marconi.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 59.300,00</b>

**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 15**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al quarto piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere e un bagno.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con sub. 29 int. 14; a SUD: con sub. 31 int. 16; a OVEST: con pianerottolo cond.le; a EST: con Piazza G. Marconi.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 30, Vico De Rosa, interno 15, Piano 4°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita €1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 69 Totale escluse aree scoperte 69 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, 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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di</p>	

stima.

**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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED] [REDACTED], 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 conforme con lo stato attuale.

**Abitabilità e agibilità**

Non reperito nessun documento all'Ufficio tecnico Comunale di Foggia

**Prezzo base d'asta**

€ 59.300,00

## LOTTO 16

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 31) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 31, Vico De Rosa, interno 16, Piano 4, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 4, Rendita euro 1.652,66, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 70 Totale escluso aree scoperte 70 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al quarto piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trccessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con sub. 30 int. 15; a SUD: con sub. 32 int. 17;
- a OVEST: con pianerottolo con.le e sub. 32 int. 17; a EST: con Piazza G. Marconi.

**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 quarto piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, sulla destra in fondo al corridoio a sinistra si trova la porta d'ingresso (interno 16).

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 alla porta d'ingresso si trovano le porte delle tre camere, di cui le prime due con affaccio su un unico balcone e la terza camera ha una finestra, a destra 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:**

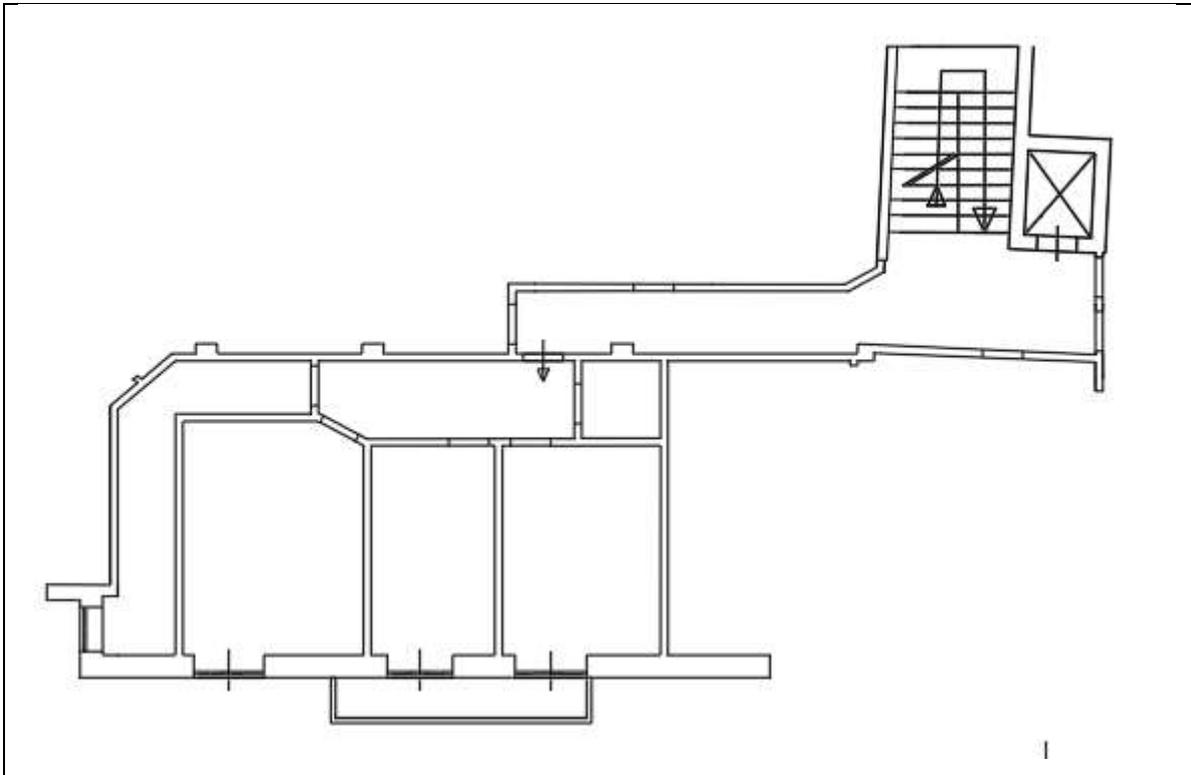
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

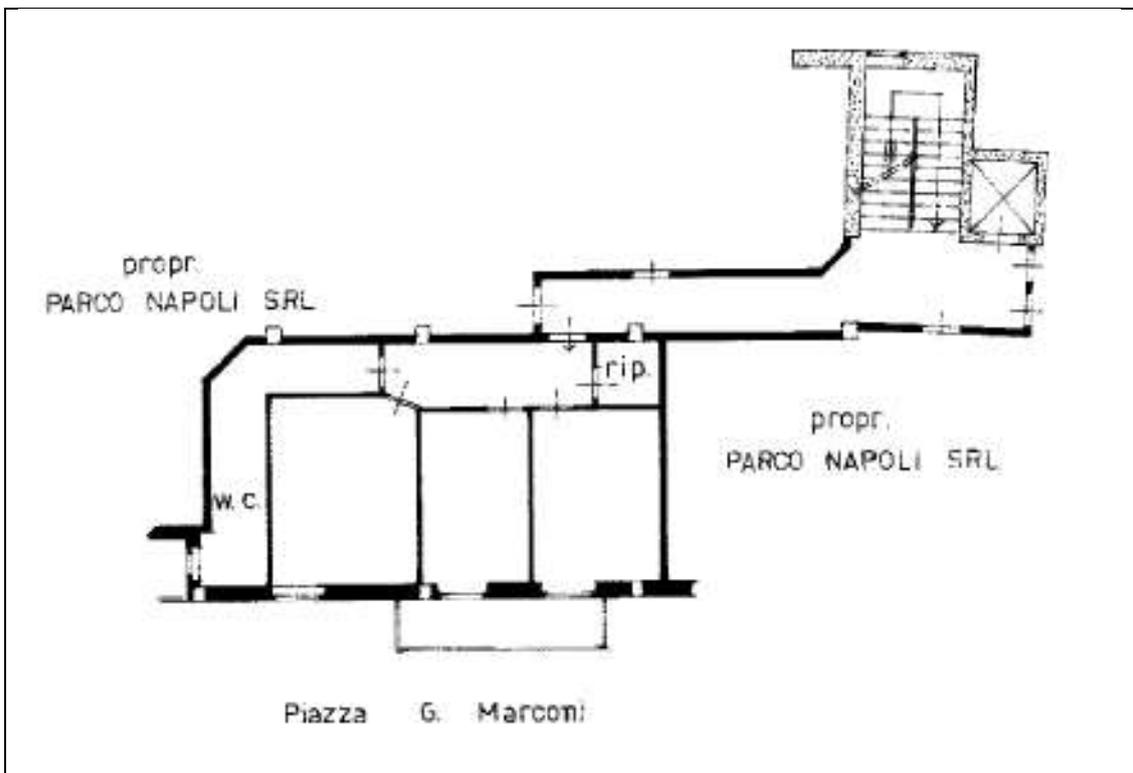
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

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

**Piantina dello stato di fatto**



**Piantina catastale**



**Fotografie dell'immobile**



*Figure 121*



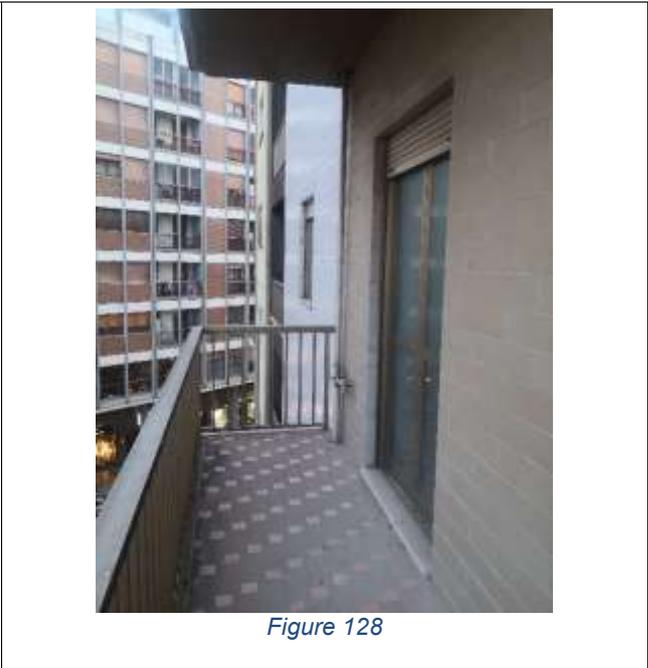
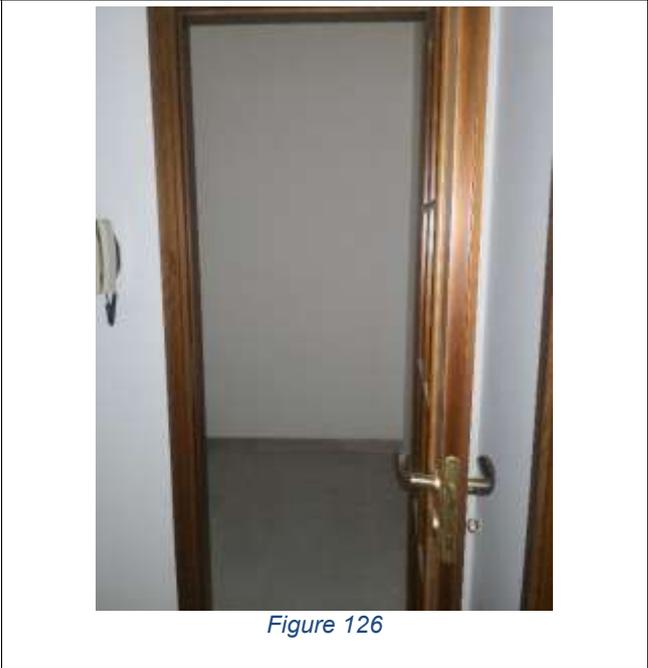
*Figure 122*



*Figure 123*



*Figure 124*



**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b>	<b>Superficie commerciale</b>
			<b>(%)</b>	<b>e</b>
				<b>(m<sup>2</sup>)</b>
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	70	100 %	70,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>70,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 70,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (*Tabella 2*); per cui

**Vms OMI Ufficio = 70,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 73.500,00**

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 **€. 3.675,00**

**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 **€. 9.500,00**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 60.325,00 si arrotonda ad <b>€ 60.300,00</b>



**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.**

<b>UBICAZIONE</b>	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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 31, Vico De Rosa, interno 16, Piano 4°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 4 vani, Rendita euro 1.652,66, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 70 Totale escluse aree scoperte 70 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 70,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con sub. 30 int. 15; a SUD: con sub. 32 int. 17; a OVEST: con pianerottolo con.le e sub. 32 int. 17; a EST: con Piazza G. Marconi
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 60.300,00</b>

**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 16**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al quarto piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere, un bagno e ripostiglio.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con sub. 30 int. 15; a SUD: con sub. 32 int. 17; a OVEST: con pianerottolo con.le e sub. 32 int. 17; a EST: con Piazza G. Marconi	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 31, Vico De Rosa, interno 16, Piano 4°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 4 vani, Rendita € 1.652,66, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 70 Totale escluse aree scoperte 70 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "PARCO NAPOLI – S.R.L.	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, 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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di</p>	

stima.

**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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED] [REDACTED], 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 conforme con lo stato attuale.

**Abitabilità e agibilità**

Non reperito nessun documento all'Ufficio tecnico Comunale di Foggia

**Prezzo base d'asta**

€ 60.300,00

## LOTTO 17

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 32) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 32, Vico De Rosa, interno 17, Piano 4, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 54 Totale escluso aree scoperte 54 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al quarto piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con sub. 33 int. 18 e sub. 31 int. 16;
- a SUD: vico Le Granate;
- a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio;
- a EST: con sub. 31 int. 16

**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 quarto piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, a destra in fondo al corridoio, di fronte si trova la porta d'ingresso (interno 17).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un vano corridoio mediante il quale si accede a destra rispettivamente ad una camera con finestra, ad un vano bagno con finestra e ad un'altra camera con finestra, in fondo al corridoio si trova il ripostiglio e sul lato sinistro si trova un'altra camera con affaccio su un balcone.

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:**

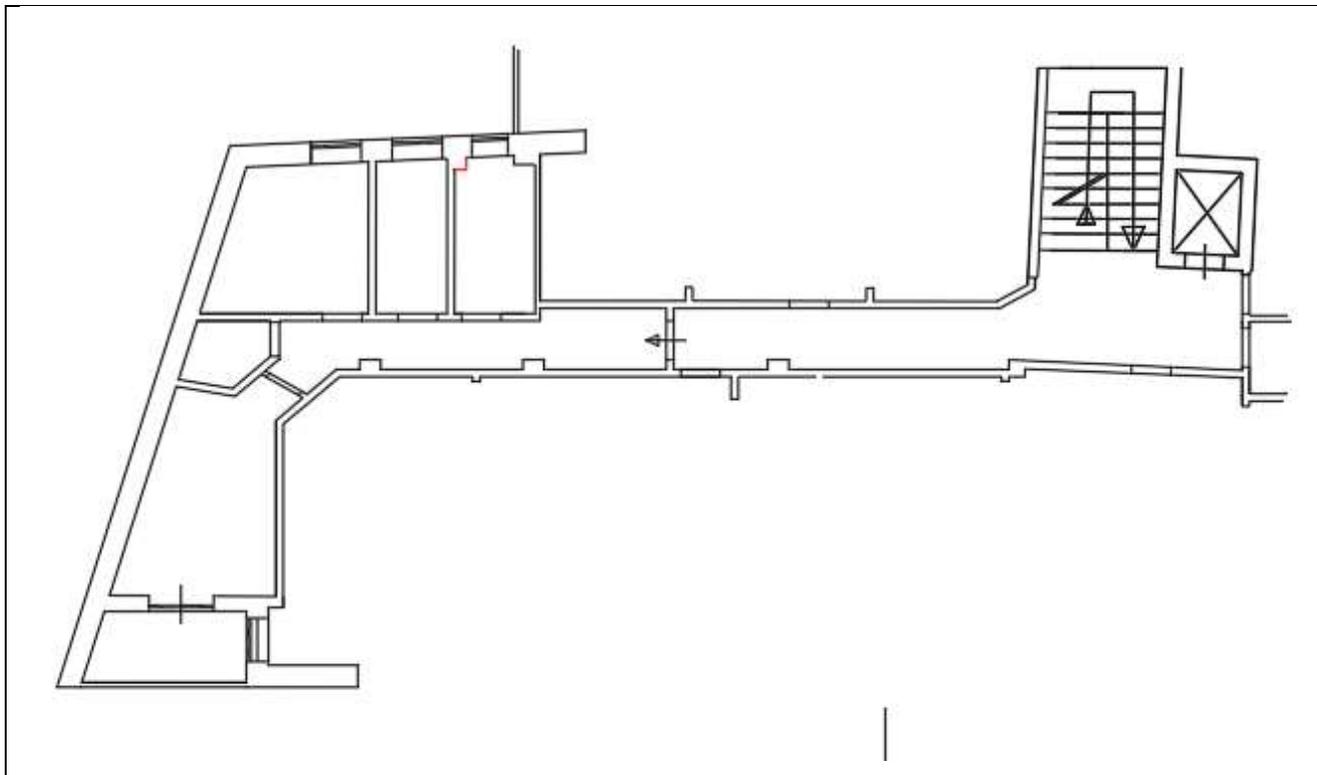
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

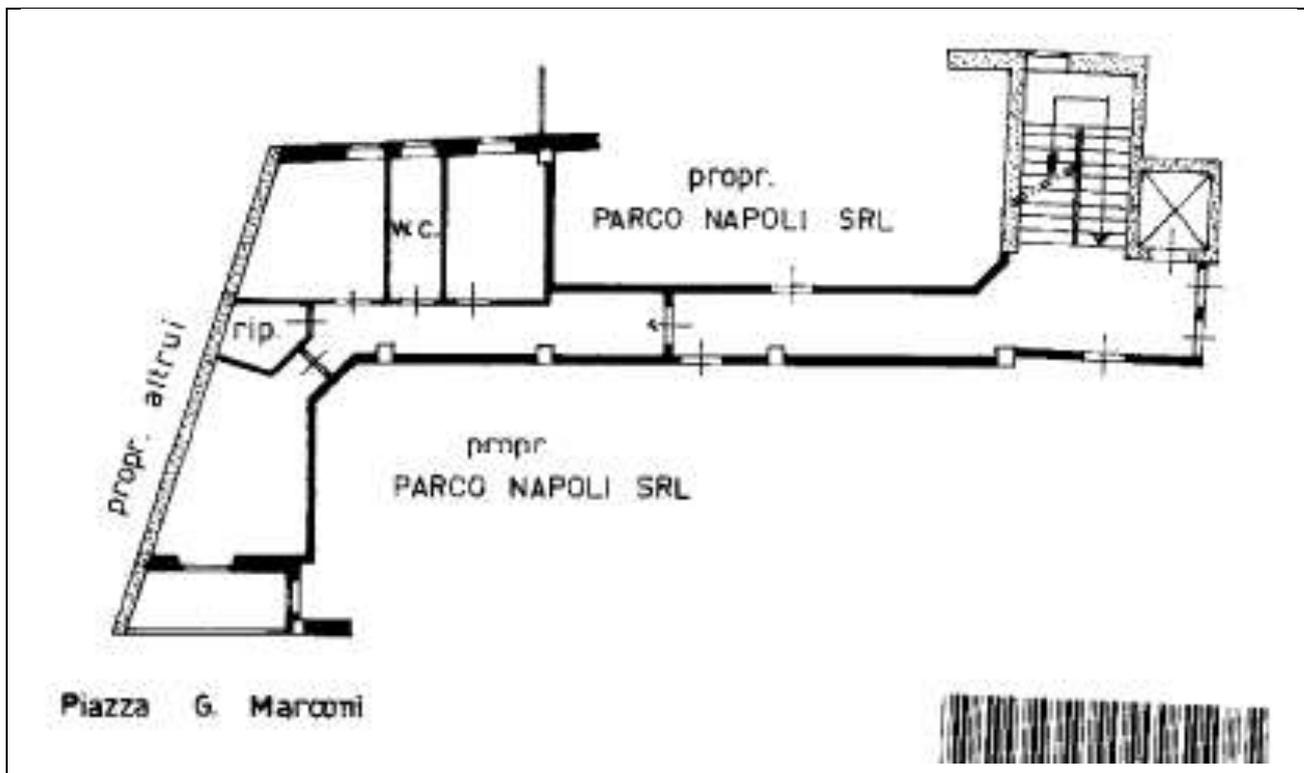
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

**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 129*



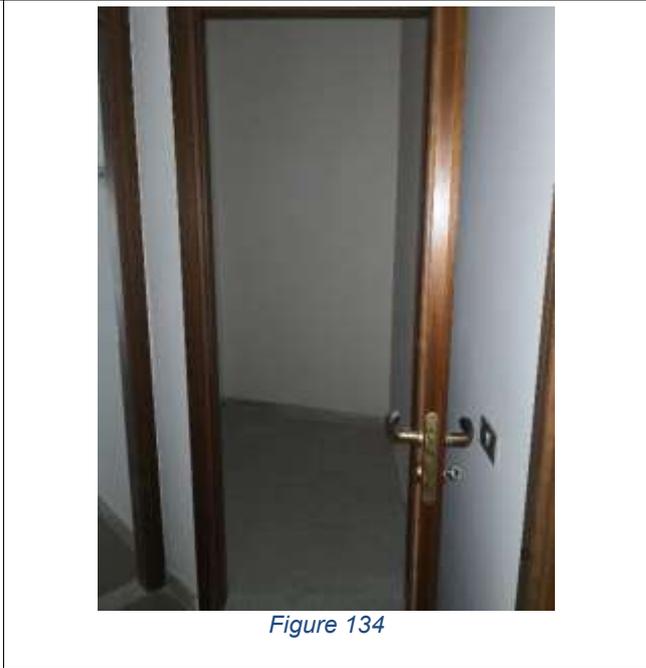
*Figure 130*



*Figure 131*



*Figure 132*



**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	54	100 %	54,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>54,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a **54,00 m<sup>2</sup>**.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 54,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 56.700,00**

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 € **2.835,00**

#### **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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 43.865,00 si arrotonda ad <b>€ 43.850,00</b>



**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.***

<b>UBICAZIONE</b>	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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 32, Vico De Rosa, interno 17, Piano 4°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita euro 1.446.08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 54 Totale escluse aree scoperte 54 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 54,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con sub. 33 int. 18 e sub. 31 int. 16; a SUD: vico Le Granate; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. 31 int. 16
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 43.850,00</b>

**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 17**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al quarto piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere, un bagno e ripostiglio.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con sub. 33 int. 18 e sub. 31 int. 16; a SUD: vico Le Granate; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. 31 int. 16	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 32, Vico De Rosa, interno 17, Piano 4°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita € 1.446.08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 54 Totale escluse aree scoperte 54 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, 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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.</p>	

**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 ██████████, 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 ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma, ██████████ ██████████, 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**

€ 43.850,00

## LOTTO 18

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 33) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 33, Vico De Rosa, interno 18, Piano 4, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 47 Totale escluso aree scoperte 47 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al quarto piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trccessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con pianerottolo cond.le;
- a SUD: con sub.32 int. 17;
- a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio;
- a EST: con pianerottolo cond.le

**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 quarto piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, a destra in fondo al corridoio sulla destra si trova la porta d'ingresso (interno 18).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo una camera con affaccio su un balcone unico che condivide con la camera che si trova a sinistra rispetto alla porta d'ingresso, un'altra camera a destra rispetto all'ingresso con affaccio su un balcone e un vano bagno con finestra che si trova di fronte alla porta d'ingresso.

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:**

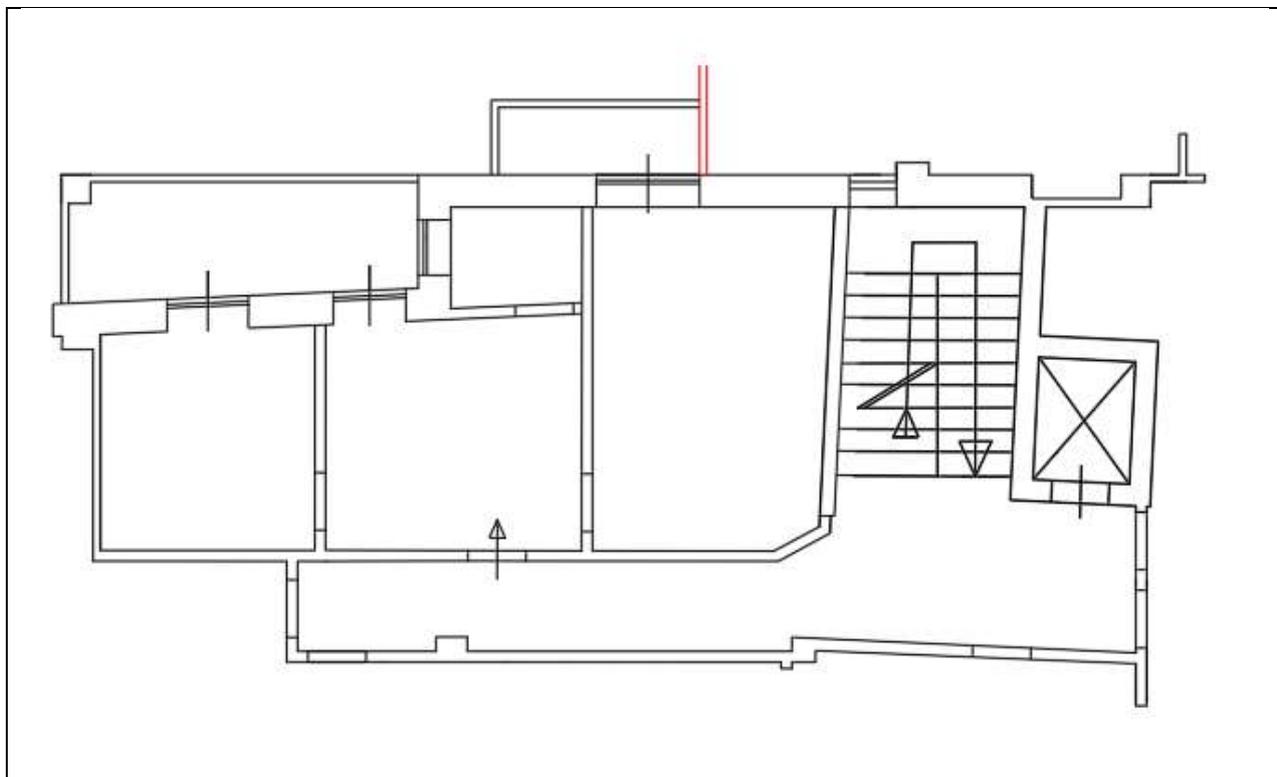
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

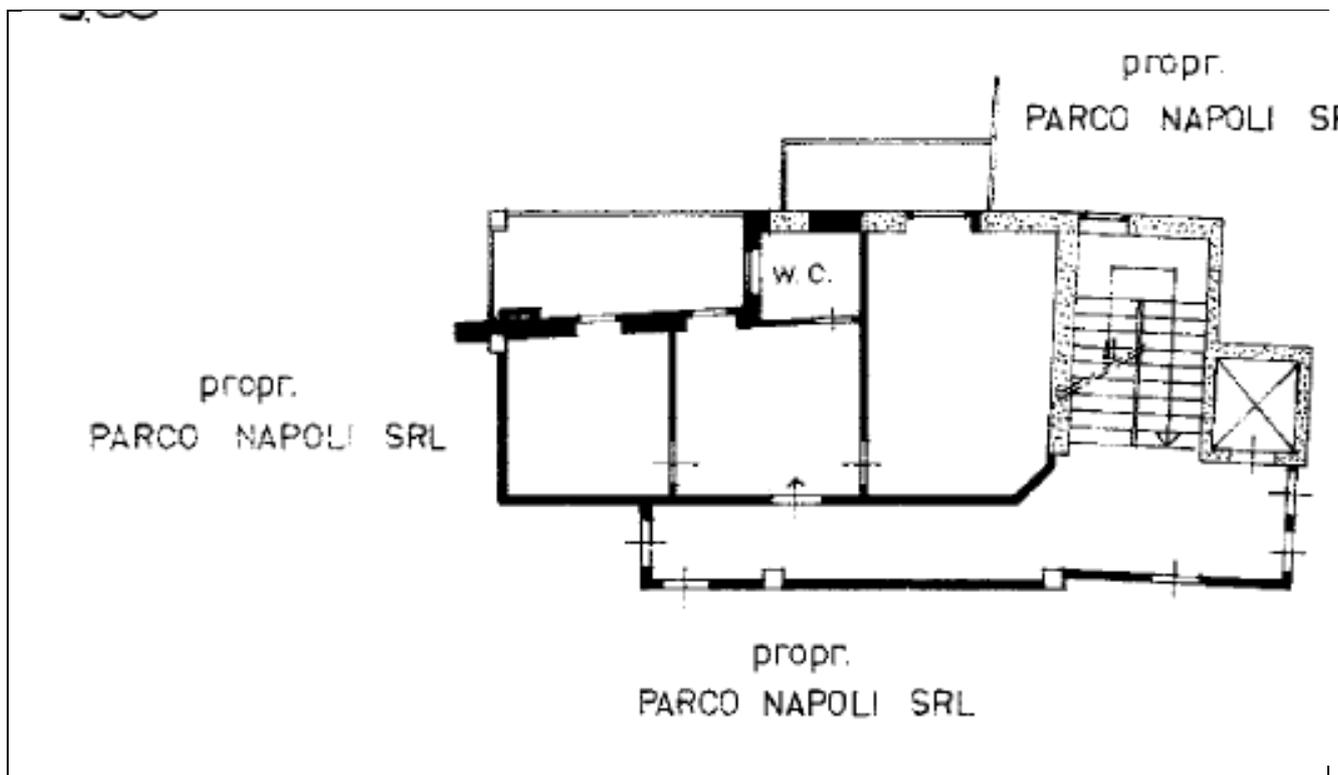
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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 136*



*Figure 137*



*Figure 138*



*Figure 139*



**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	47	100 %	47,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>47,00</b>

*Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile*

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 47,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (*Tabella 2*); per cui

**Vms OMI Ufficio = 47,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 49.350,00**

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 **€. 2.467,50**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 36.882,50 si arrotonda ad <b>€ 36.850,00</b>



**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.**

<b>UBICAZIONE</b>	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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 33, Vico De Rosa, interno 18, Piano 4°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 47 Totale escluse aree scoperte 47 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 47,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con pianerottolo cond.le; a SUD: con sub.32 int. 17; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con pianerottolo cond.le
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 36.850,00</b>

**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 18**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al quarto piano. E' costituito da: tre camere e un bagno.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con pianerottolo cond.le; a SUD: con sub.32 int. 17; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con pianerottolo cond.le	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 33, Vico De Rosa, interno 18, Piano 4°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 47 Totale escluse aree scoperte 47 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale "<b>dichiarazione di nullità di atti</b>" eseguita a Foggia il 20.12.2013 ai numeri 25565/19407, in favore di ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19 maggio 1944 e ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il giorno 8 agosto 1946, contro la Società ██████████ con sede in Foggia, relativamente alle unità immobiliari urbane catastalmente costituite dalla particella 8723 subalterni 16 – 21 – 22</p>	

– 27 – 28 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 riportate al Foglio 96;  
**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 “██████████” con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.  
**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 ██████████, 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 ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant’Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant’Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma, ██████████, 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**

€ 36.850,00

## LOTTO 19

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 34) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 34, Vico De Rosa, interno 19, Piano 5, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 5, Rendita euro 2.065,83, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 114 Totale escluso aree scoperte 114 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al quinto piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trccessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con vico De Rosa; a SUD: con vico Le Granate;
- a OVEST: con vico Buonfiglio; a EST: con sub. 35 int. 20.

**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 quinto piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, sulla sinistra si trova la porta d'ingresso (interno 19).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un disimpegno che porta ad un vano corridoio. Attraverso lo stesso sul lato destro si accede a due camere, la prima con finestra e la seconda con affaccio su di un balcone, sul lato sinistro abbiamo il vano bagno con finestra e altre due camere di cui una con balcone e l'altra con finestra, in fondo al corridoio vi è il ripostiglio.

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:**

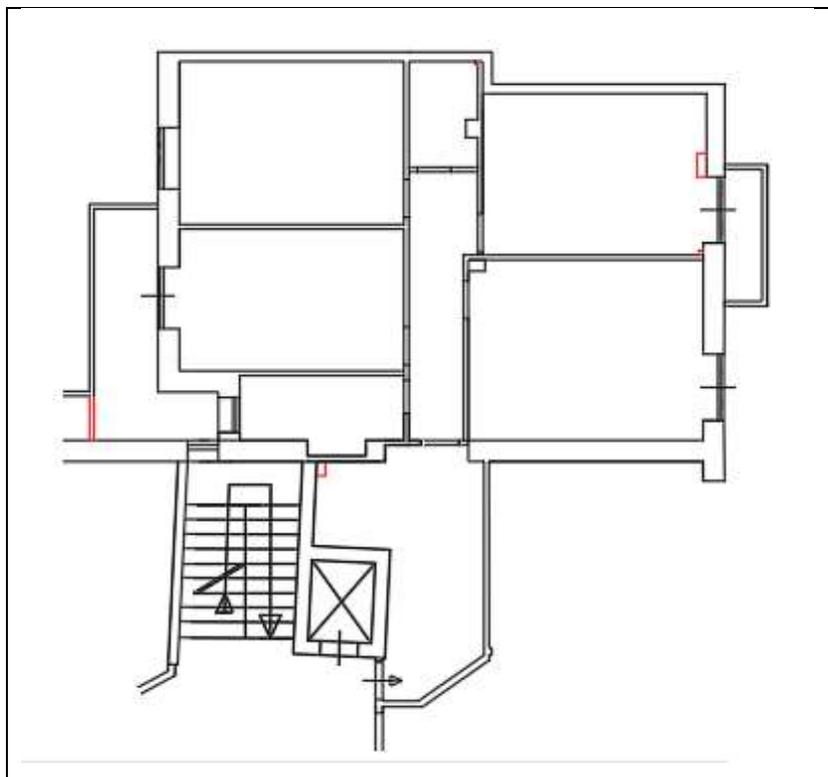
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

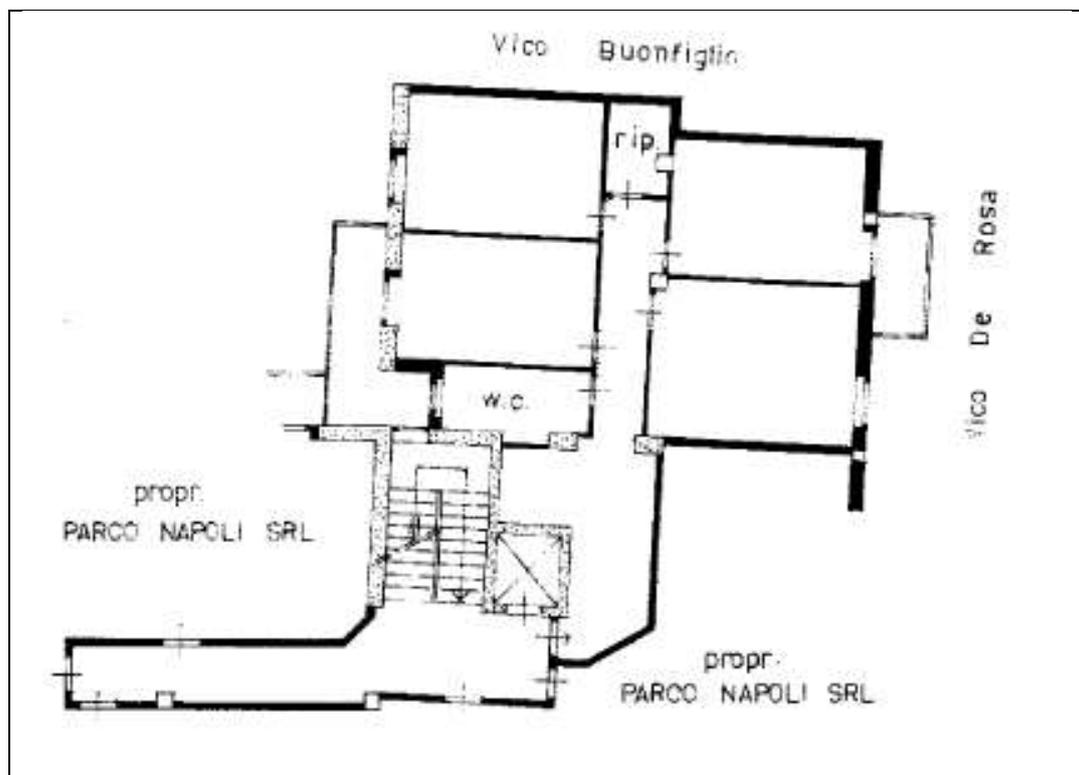
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

*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 142*



*Figure 143*



*Figure 144*



*Figure 145*





*Figure 150*



*Figure 151*



*Figure 152*

**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, disimpegno, 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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b>	<b>Superficie commerciale</b>
			<b>(%)</b>	<b>e</b>
				<b>(m<sup>2</sup>)</b>
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	114	100 %	112,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>112,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 112,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 pavimentazione e di rivestimento nonché vanno inseriti nuovi impianti con le relative 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 €/m<sup>2</sup> (*Tabella 2*); per cui

**Vms OMI Ufficio = 114,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 119.700,00**

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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 106.077,50 si arrotonda ad <b>€ 105.000,00</b>



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Centrale/V.BAIN SIZZA,V.TEATRO,P.LAGO,MUNICIPIO,BRINDISI,P.LE ITAL  
 IA,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.BAIN SIZZA,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.**

<b>UBICAZIONE</b>	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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 34, Vico De Rosa, interno 19, Piano 5°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 5 vani, Rendita euro 2.065,83, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 114 Totale escluse aree scoperte 114 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 114,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con vico De Rosa a SUD: con vico Le Granate; a OVEST: con vico Buonfiglio; a EST: con sub. 17 int. 2.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 105.000,00</b>

**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 19**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al quinto piano. E' costituito da: un disimpegno, un corridoio, quattro camere, un bagno e ripostiglio.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con vico De Rosa a SUD: con vico Le Granate; a OVEST: con vico Buonfiglio; a EST: con sub. 17 int. 2.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96 part. 8723 sub. 34, Vico De Rosa, interno 19, Piano 5°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza 5 vani, Rendita euro 2.065,83, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 114 Totale escluse aree scoperte 114 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale "<b>dichiarazione di nullità di atti</b>" eseguita a Foggia il 20.12.2013 ai numeri 25565/19407, in favore di ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19 maggio 1944 e ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il giorno 8 agosto 1946, contro la Società ██████████ con sede in Foggia,</p>	

relativamente alle unità immobiliari urbane catastalmente costituite dalla particella 8723 subalterni 16 – 21 – 22 – 27 – 28 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 riportate al Foglio 96;

**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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.

**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 ██████████, 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma, ██████████, 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**

€ 105.000,00

## LOTTO 20

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 35) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 35, Vico De Rosa, interno 20, Piano 5, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 64 Totale escluso aree scoperte 64 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al quinto piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con vico De Rosa ;
- a SUD: con sub.34 interno 19 e sub. 36 interno 21 e pianerottolo cond. Ie;
- a OVEST: con sub. 34 int. 19;
- a EST: con Piazza Marconi.

**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 quinto piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, sulla sinistra la seconda porta si trova la porta d'ingresso (interno 20).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un disimpegno mediante il quale si accede sul lato sinistro ad una camera con affaccio su un balcone unico (con le altre due camere), di fronte alla porta d'ingresso abbiamo altre due camere con affaccio sullo stesso balcone anzidetto, ma specificando che la seconda camera a destra ha un altro affaccio su altro balcone, e a destra rispetto l'ingresso abbiamo il vano bagno con finestra che affaccia sempre sullo stesso balcone.

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.

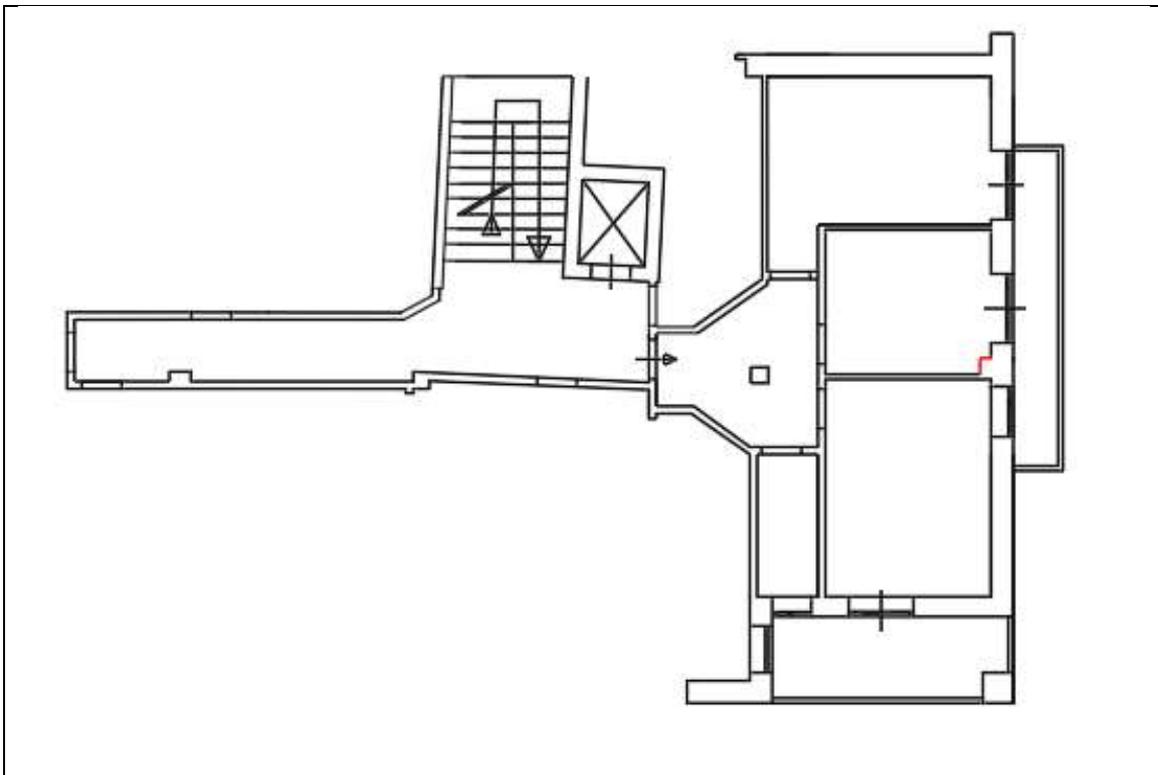
- **Porte interne:** Le porte interne sono in legno tamburato, con inserti in vetro per le stanze e inserti in legno per il bagno.
- **Impiantistica:**
  - All'ingresso è installato un quadro elettrico.
  - È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
  - 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 condotta 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.

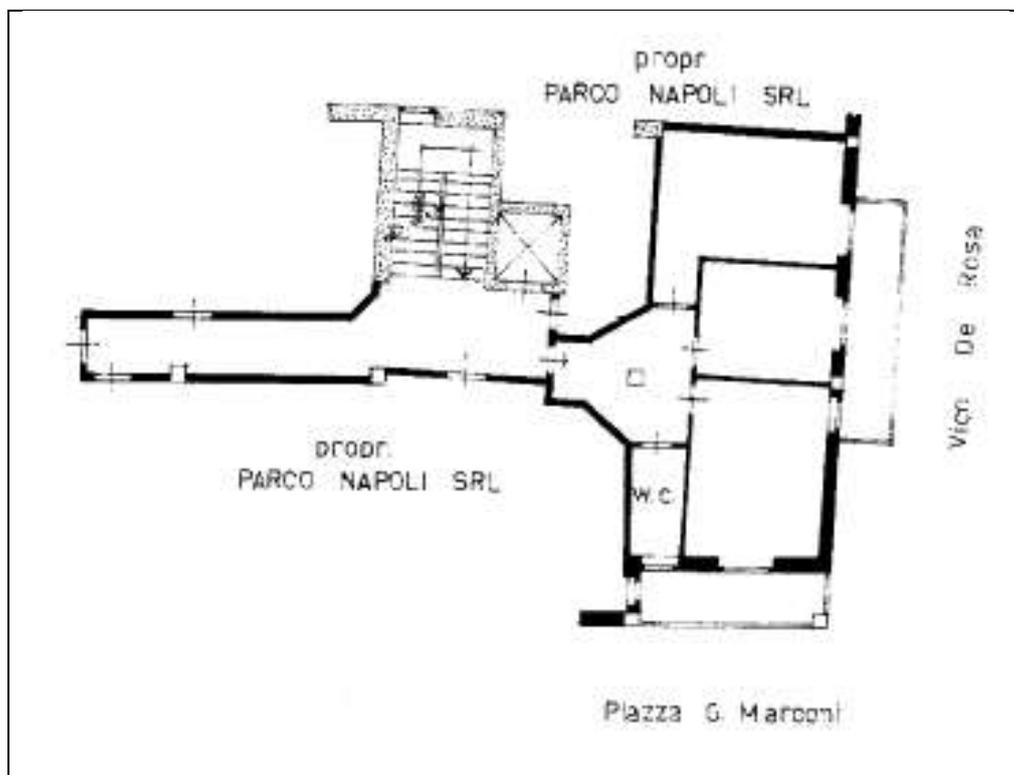
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

*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 153*



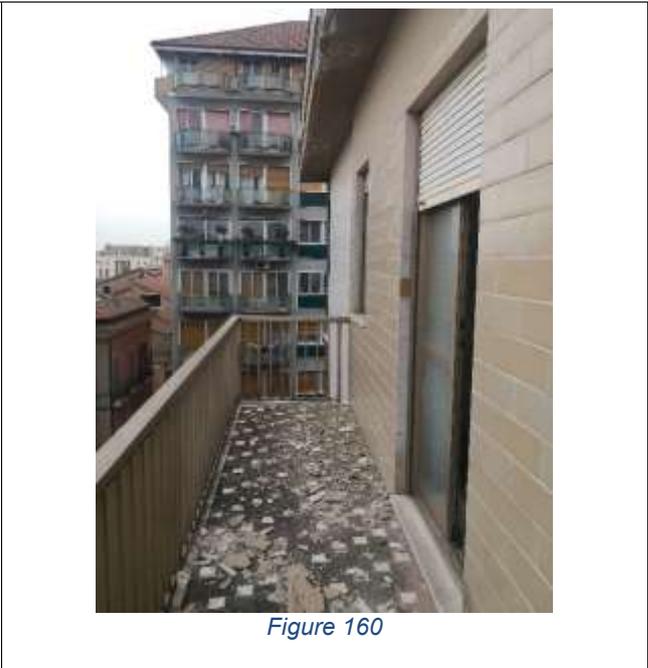
*Figure 154*



*Figure 155*



*Figure 156*





**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b>	<b>Superficie commerciale</b>
			<b>(%)</b>	<b>e</b>
				<b>(m<sup>2</sup>)</b>
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	64	100 %	64,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>64,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a **64,00 m<sup>2</sup>**.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (*Tabella 2*); per cui

**Vms OMI Ufficio = 64,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 67.200,00**

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 **€. 3.360,00**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 53.840,00 si arrotonda ad <b>€ 53.800,00</b>



**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.**

<b>UBICAZIONE</b>	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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 35, Vico De Rosa, interno 20, Piano 5°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 64 Totale escluso aree scoperte 64 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 64,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• a NORD: con vico De Rosa ; a SUD: con sub.34 interno 19 e sub. 36 interno 21 e pianerottolo cond.le;</li><li>• a OVEST: con sub. 34 int. 19; a EST: con Piazza Marconi.</li></ul>
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 53.800,00</b>

**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 20**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al quinto piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere e un bagno.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORTH: con vico De Rosa;a SOUTH: con sub.34 interno 19 e sub. 36 interno 21 e pianerottolo cond. le a WEST: con sub. 34 int. 19; a EAST: con Piazza Marconi.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 35, Vico De Rosa, interno 20, Piano 5°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 64 Totale escluso aree scoperte 64 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b> , eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento; <b>ipoteca volontaria</b> , 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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di	

stima.

**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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED] [REDACTED], 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**

€ 53.800,00

## LOTTO 21

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 36) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 36, Vico De Rosa, interno 21, Piano 5, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 68 Totale escluso aree scoperte 68 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al quinto piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con sub. 35 int. 20; a SUD: con sub. 37 int. 22;
- a OVEST: con pianerottolo cond.le; a EST: con Piazza Marconi.

**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 quinto piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, di fronte le scale si trova la porta d'ingresso (interno 21).

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

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.

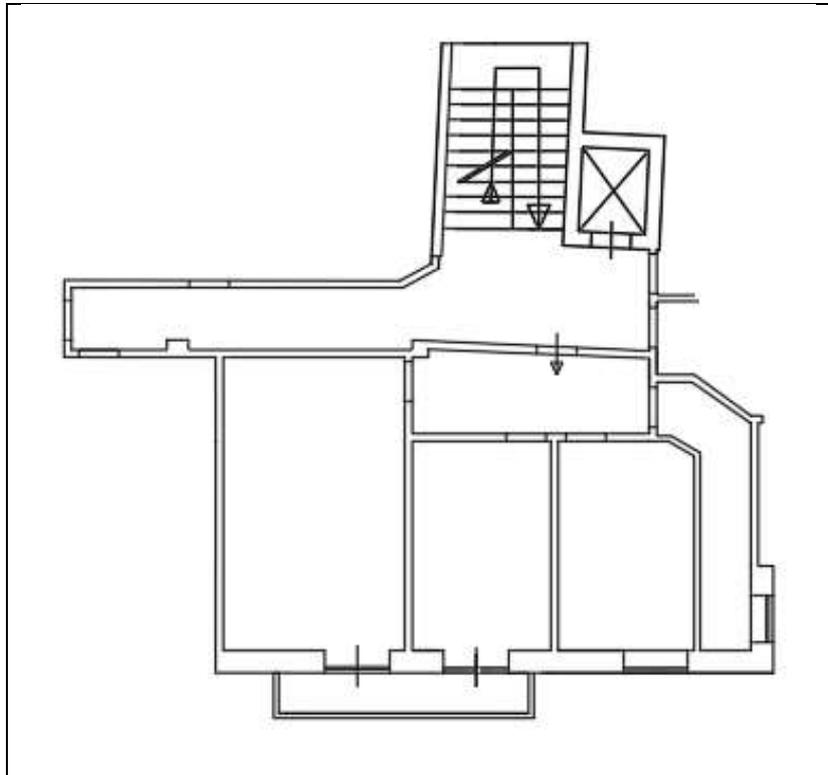
- **Impiantistica:**
  - All'ingresso è installato un quadro elettrico.
  - È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
  - L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
  - L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, 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.

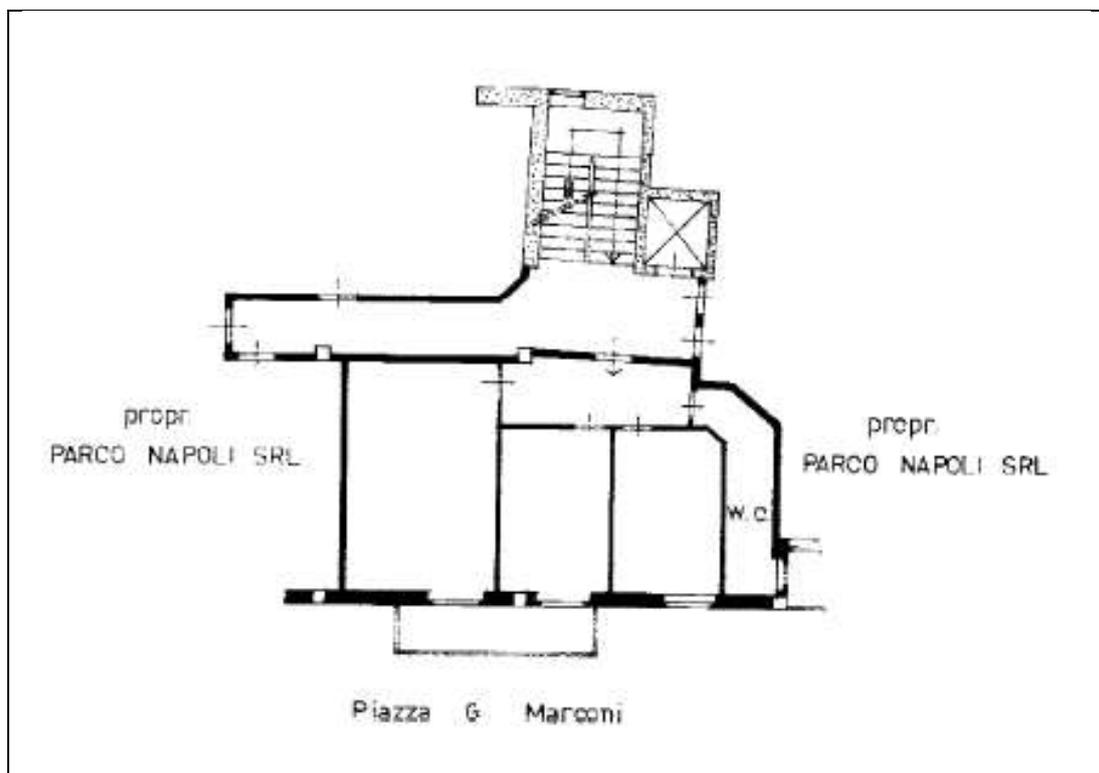
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

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

**Piantina dello stato di fatto**



**Piantina catastale**



**Fotografie dell'immobile**



*Figure 163*



*Figure 164*



*Figure 165*



*Figure 166*



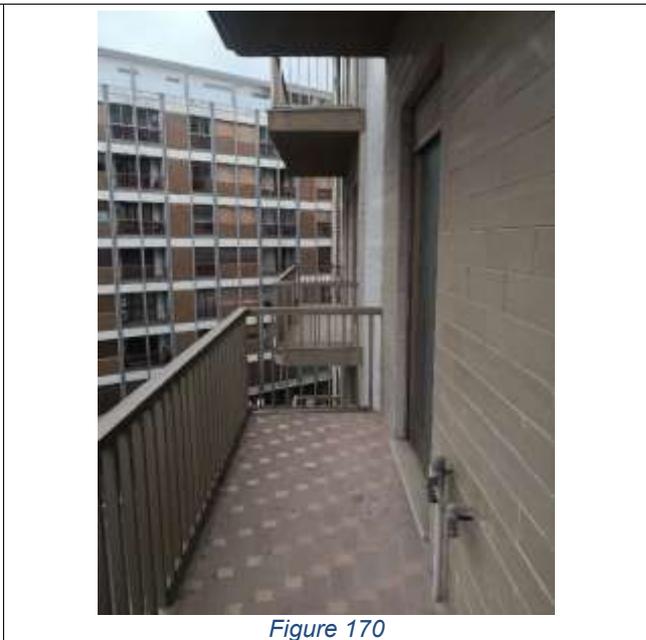
*Figure 167*



*Figure 168*



*Figure 169*



*Figure 170*

**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	68	100 %	68,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>68,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 68,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (*Tabella 2*); per cui

**Vms OMI Ufficio = 68,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 71.400,00**

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 **€. 3.570,00**

**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 **€. 9.500,00**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 58.330,00 si arrotonda ad <b>€ 58.300,00</b>



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Centrale/V.BAINSIZZA,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.BAINSIZZA,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.**

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al quinto 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 36, Vico De Rosa, interno 21, Piano 5°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 68 Totale escluso aree scoperte 68 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 68,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con sub. 35 int. 20; a SUD: con sub. 37 int. 22; a OVEST: con pianerottolo cond.le; a EST: con Piazza Marconi
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 58.300,00</b>

**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 21**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO sito in zona centrale al quinto piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere e un bagno	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con sub. 35 int. 20; a SUD: con sub. 37 int. 22; a OVEST: con pianerottolo cond.le; a EST: con Piazza Marconi	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 36, Vico De Rosa, interno 21, Piano 5°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 68 Totale escluso aree scoperte 68 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale "<b>dichiarazione di nullità di atti</b>" eseguita a Foggia il 20.12.2013 ai numeri 25565/19407, in favore di ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19 maggio 1944 e ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il giorno 8 agosto 1946, contro la Società ██████████ con sede in Foggia, relativamente alle unità immobiliari urbane catastalmente costituite dalla particella 8723 subalterni 16 – 21 – 22</p>	

<p>– 27 – 28 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 riportate al Foglio 96;</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, 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 “██████████” con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, 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 ██████████, 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;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale “<b>risoluzione di contratto</b>” eseguita a Foggia in data 16.02.2011 ai numeri 3779/2587, in favore di ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant’Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Foggia, relativamente alla particella 2228 del foglio 96 originaria della particella oggetto della presente;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale “<b>accertamento diritti reali</b>”, eseguita a Foggia in data 07.12.1991 ai numeri 20999/17142, in favore di ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant’Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma , ██████████, 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.</p>
<b>Stato di occupazione</b>
Libero
<b>Regolarità edilizio-urbanistiche</b>
Non reperito nessun documento all’Ufficio tecnico Comunale di Foggia
<b>Conformità catastale</b>
Piantina catastale conforme con lo stato attuale.
<b>Abitabilità e agibilità</b>
Non reperito nessun documento all’Ufficio tecnico Comunale di Foggia
<b>Prezzo base d’asta</b>
€ 135.900,00

## LOTTO 22

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 37) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 37, Vico De Rosa, interno 22, Piano 5, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 4, Rendita euro 1.652,66, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 70 Totale escluso aree scoperte 70 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al quinto piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con sub. 36 int. 21;      a SUD: con sub.38 int. 23;
- a OVEST: con sub. 38 int. 23;      a EST: con Piazza Marconi.

**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 quinto piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, a destra in fondo al corridoio sulla sinistra si trova la porta d'ingresso (interno 22).

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 alla porta d'ingresso si trovano le porte delle tre camere, di cui le prime due con affaccio su un unico balcone e più a destra abbiamo la terza camera che ha una finestra e sul lato destra rispetto l'ingresso 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.

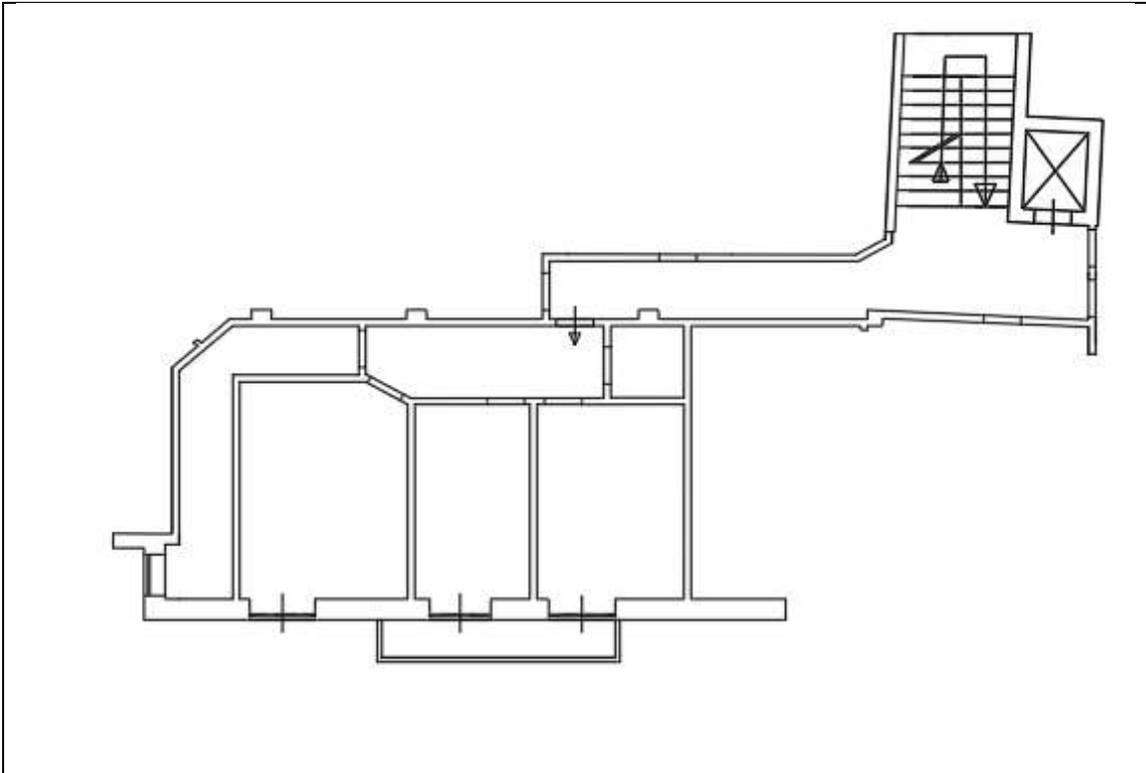
- **Impiantistica:**
  - All'ingresso è installato un quadro elettrico.
  - È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
  - L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
  - L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, 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.

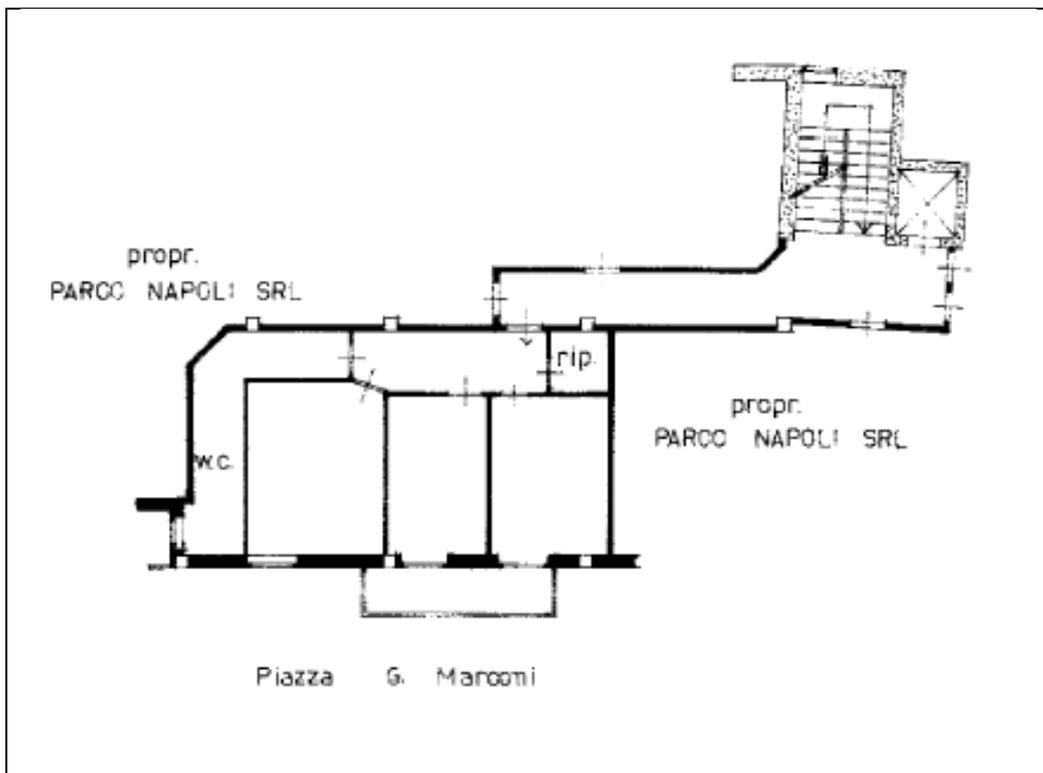
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

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

**Piantina dello stato di fatto**

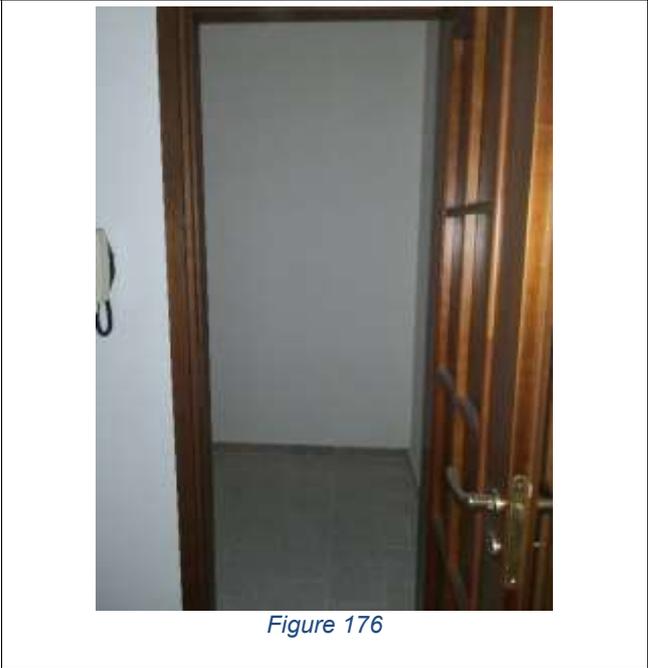


**Piantina catastale**



**Fotografie dell'immobile**





**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	70	100 %	70
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>70,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 70,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (*Tabella 2*); per cui

**Vms OMI Ufficio = 70,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 73.500,00**

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 €. **3.675,00**

**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 €. **9.500,00**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 60.325,00 si arrotonda ad <b>€ 60.300,00</b>



**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.**

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al quinto 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 37, Vico De Rosa, interno 22, Piano 5°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 4, Rendita euro 1.652,66, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 70 Totale escluso aree scoperte 70 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 70,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con sub. 36 int. 21; a SUD: con sub.38 int. 23; a OVEST: con sub. 38 int. 23; a EST: con Piazza Marconi.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 60.300,00</b>

**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 22**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al quinto piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere, un bagno e un ripostiglio.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con sub. 36 int. 21; a SUD: con sub.38 int. 23; a OVEST: con sub. 38 int. 23; a EST: con Piazza Marconi.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 37, Vico De Rosa, interno 22, Piano 5°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 4, Rendita euro 1.652,66, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 70 Totale escluso aree scoperte 70 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale "<b>dichiarazione di nullità di atti</b>" eseguita a Foggia il 20.12.2013 ai numeri 25565/19407, in favore di ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19 maggio 1944 e ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il giorno 8 agosto 1946, contro la Società ██████████ con sede in Foggia, relativamente alle unità immobiliari urbane catastalmente costituite dalla particella 8723 subalterni 16 – 21 – 22</p>	

– 27 – 28 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 riportate al Foglio 96;  
**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 “██████████” con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.  
**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 ██████████, 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 ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant’Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant’Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma , ██████████, 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 conforme con lo stato attuale.

**Abitabilità e agibilità**

Non reperito nessun documento all’Ufficio tecnico Comunale di Foggia

**Prezzo base d’asta**

€ 60.300,00

## LOTTO 23

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 38) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 38, Vico De Rosa, interno 23, Piano 5, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 55 Totale escluso aree scoperte 55 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al quinto piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con pianerottolo cond. le e sub. 37 interno 22 e sub.39 interno 24;
- a SUD: con affaccio su vico Le Granate;
- a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio;
- a EST: con sub. Interno 22.

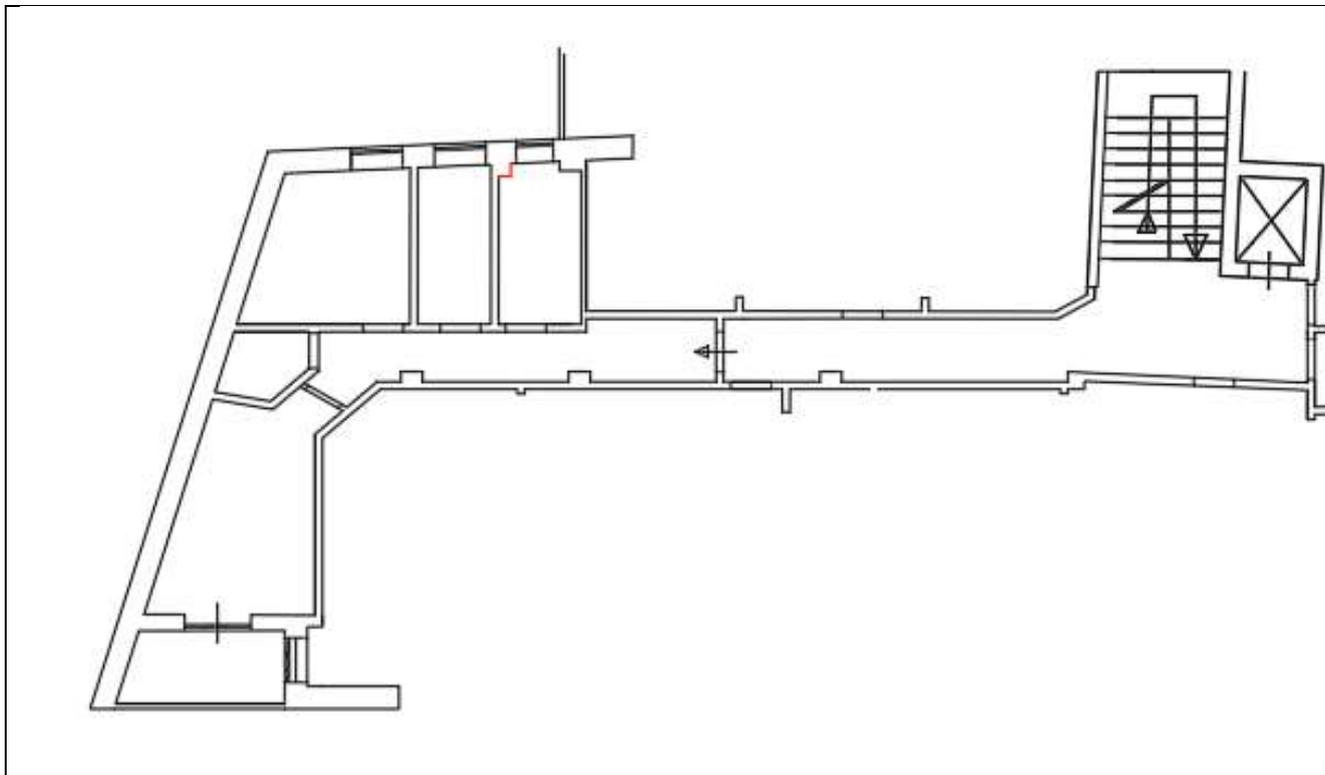
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

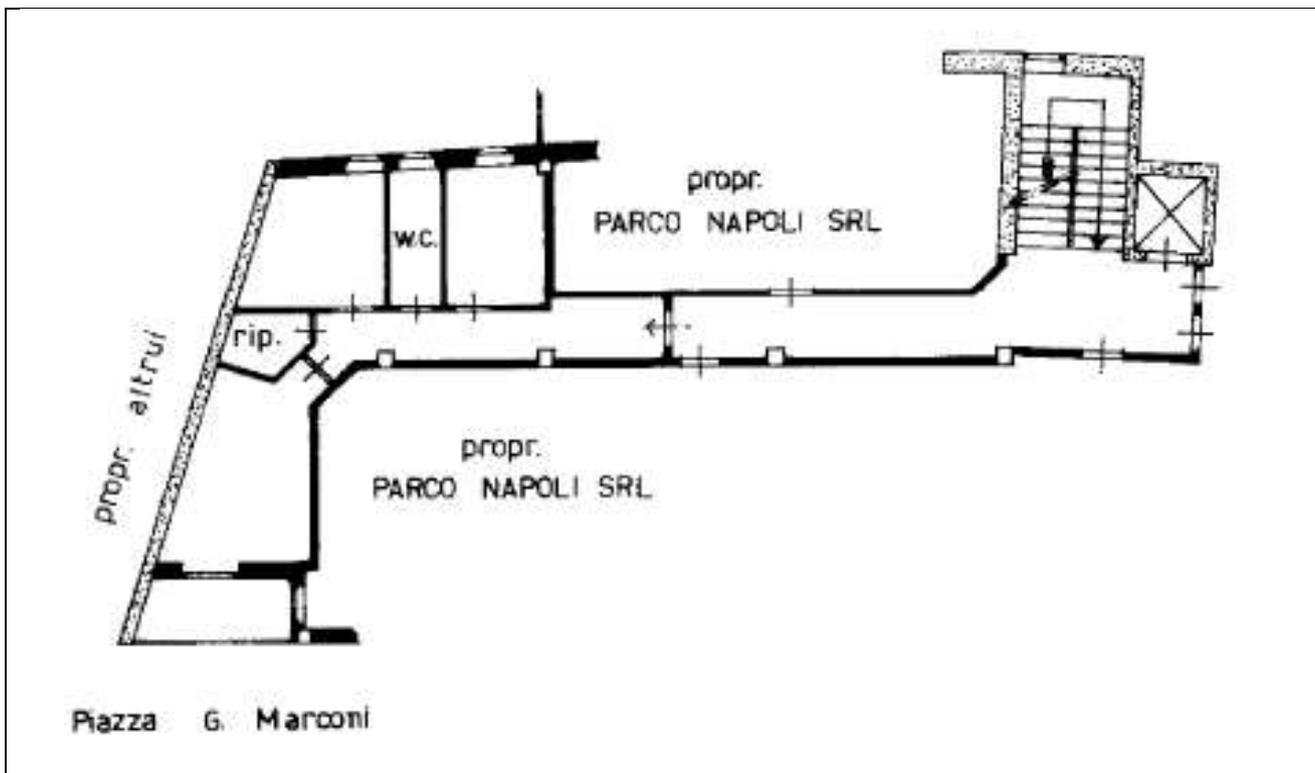
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

*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 177*



*Figure 178*



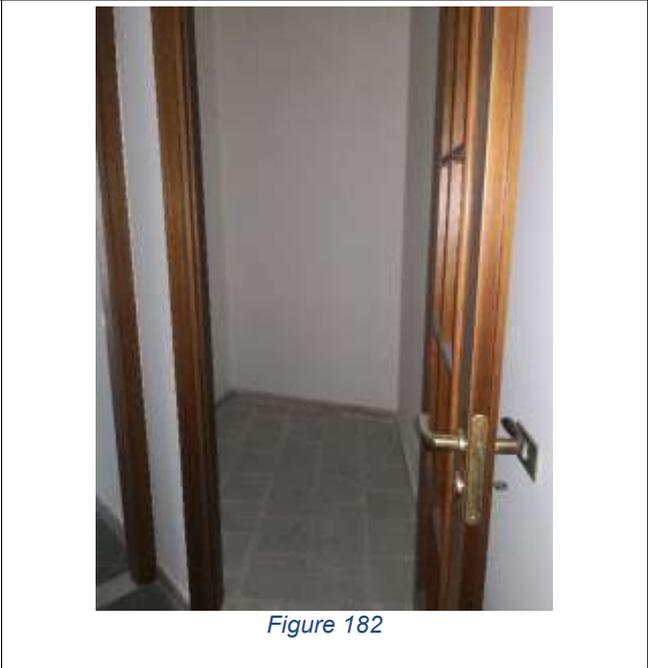
*Figure 179*



*Figure 180*



*Figure 181*



*Figure 182*



*Figure 183*



*Figure 184*

**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b>	<b>Superficie commerciale</b>
			<b>(%)</b>	<b>e</b>
				<b>(m<sup>2</sup>)</b>
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	55	100 %	55,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>55,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

**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 quinto piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, sulla destra in fondo al corridoio di fronte si trova la porta d'ingresso (interno 23).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un vano corridoio mediante il quale si accede a destra rispettivamente ad una camera con finestra, ad un vano bagno con finestra e ad un'altra camera con finestra, in fondo al corridoio si trova il ripostiglio e sul lato sinistro si trova un'altra camera con affaccio su un balcone.

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:**

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 55,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 55,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 57.750,00**

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 €. **2.887.50**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 44.862,50 si arrotonda ad <b>€ 44.850,00</b>



**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.**

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al quinto 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 38, Vico De Rosa, interno 23, Piano 5°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 55 Totale escluso aree scoperte 55 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 55,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con pianerottolo con.le e sub. 37 interno 22 e sub.39 interno 24; a SUD: con affaccio su vico Le Granate; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. Interno 22.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 44.850,00</b>

**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 23**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al quinto piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere, un bagno e ripostiglio.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con pianerottolo con.le e sub. 37 interno 22 e sub.39 interno 24; a SUD: con affaccio su vico Le Granate; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. Interno 22.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 38, Vico De Rosa, interno 23, Piano 5°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 55 Totale escluso aree scoperte 55 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale "<b>dichiarazione di nullità di atti</b>" eseguita a Foggia il 20.12.2013 ai numeri 25565/19407, in favore di ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19 maggio 1944 e ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il giorno 8 agosto 1946, contro la Società ██████████ con sede in Foggia, relativamente alle unità immobiliari urbane catastalmente costituite dalla particella 8723 subalterni 16 – 21 – 22</p>	

– 27 – 28 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 riportate al Foglio 96;  
**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 “██████████” con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.  
**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 ██████████, 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma , ██████████, 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**

€ 44.850,00

## LOTTO 24

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 39) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 39, Vico De Rosa, interno 24, Piano 5, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 48 Totale escluso aree scoperte 48 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al quinto piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con scale cond.li; a SUD: con sub.38 int. 23;
- a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con pianerottolo cond.le.

**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 quinto piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, sulla destra in fondo al corridoio sul lato destro si trova la porta d'ingresso (interno 24).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo una camera con affaccio su un balcone unico che condivide con la camera che si trova a sinistra rispetto alla porta d'ingresso, un'altra camera a destra rispetto all'ingresso con affaccio su un balcone e un vano bagno con finestra che si trova di fronte alla porta d'ingresso.

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:**

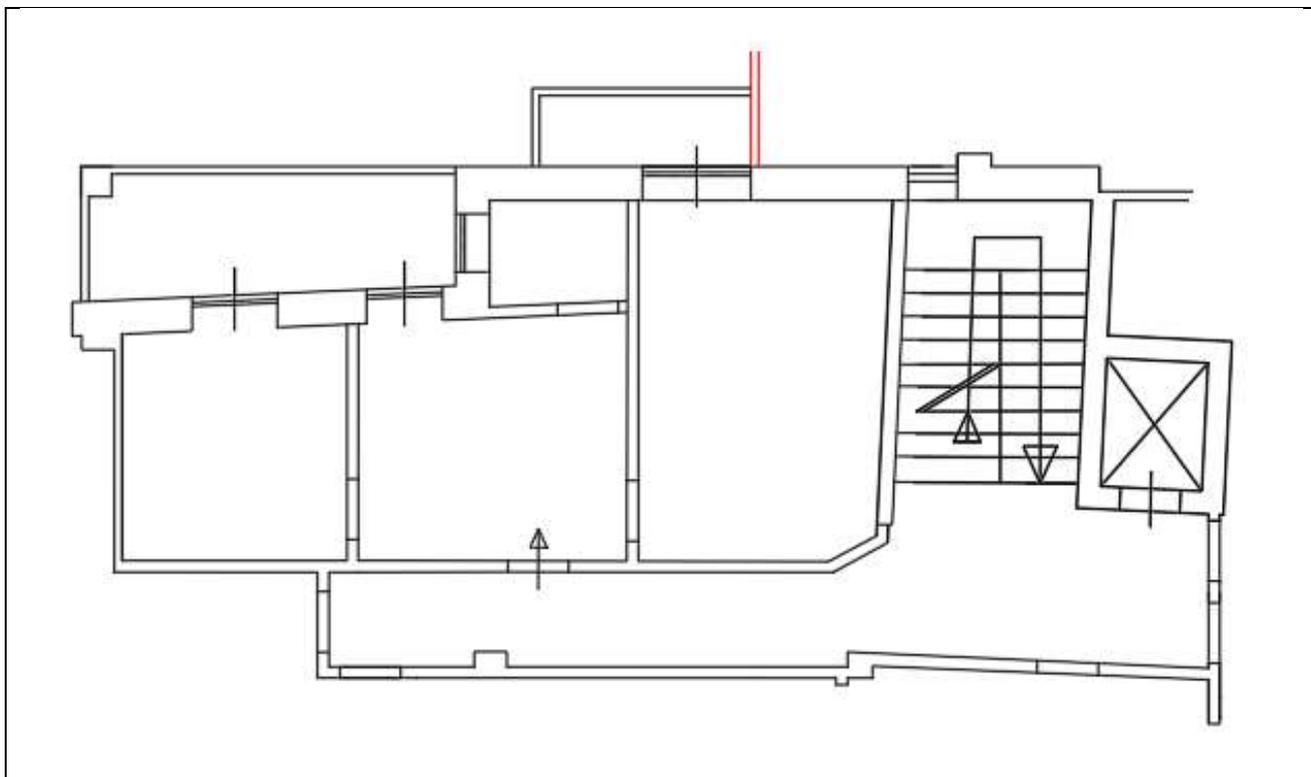
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

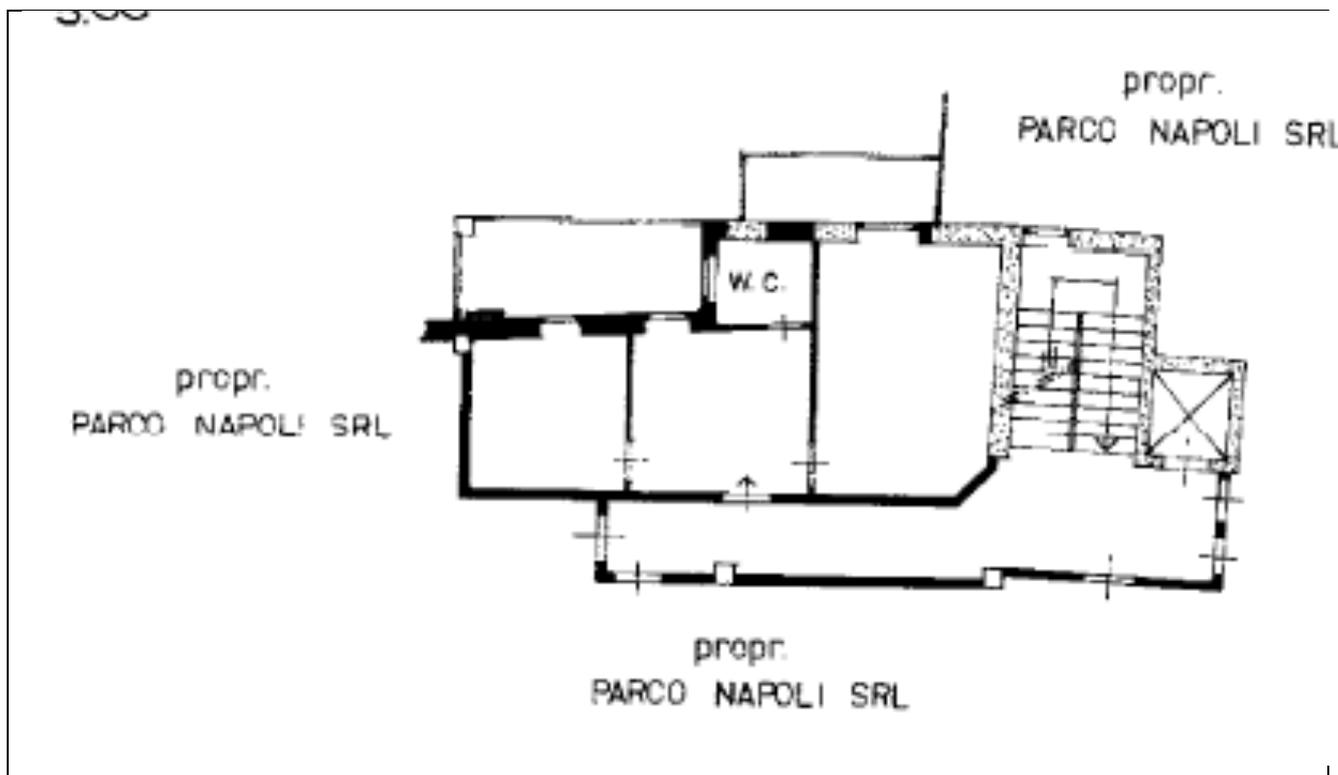
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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 185



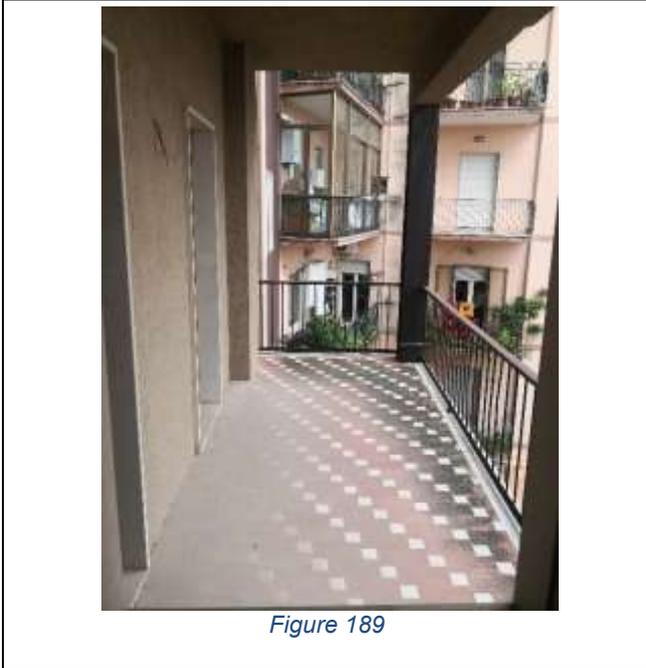
Figure 186



Figure 187



Figure 188



**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	48,00	100 %	48,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>48,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 48,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 48,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 50.400,00**

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 €. **2.520,00**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 37.880,00 si arrotonda ad <b>€ 37.850,00</b>



**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

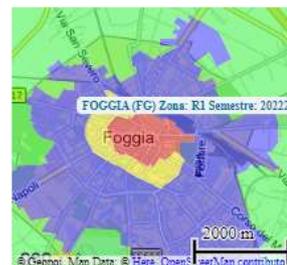
Destinazione: Residenziale

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.**

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al quinto 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 39, Vico De Rosa, interno 24, Piano 5°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 48 Totale escluso aree scoperte 48 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 48,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• a NORD: con scale cond.li; a SUD: con sub.38 int. 23;</li><li>• a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con pianerottolo cond.le.</li></ul>
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 37.850,00</b>

**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 24**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al quinto piano. E' costituito da:tre camere e un bagno.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con scale cond.li; a SUD: con sub.38 int. 23; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con pianerottolo cond.le.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 39, Vico De Rosa, interno 24, Piano 5°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 48 Totale escluso aree scoperte 48 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale "<b>dichiarazione di nullità di atti</b>" eseguita a Foggia il 20.12.2013 ai numeri 25565/19407, in favore di ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19 maggio 1944 e ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il giorno 8 agosto 1946, contro la Società ██████████ con sede in Foggia, relativamente alle unità immobiliari urbane catastalmente costituite dalla particella 8723 subalterni 16 – 21 – 22</p>	

– 27 – 28 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 riportate al Foglio 96;  
**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 “██████████” con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.

**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 ██████████, 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma, ██████████, 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**

€ 37.850,00

## LOTTO 25

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 40) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 40, Vico De Rosa, interno 25, Piano 6, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 4,5, Rendita euro 1.859,24, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 96 Totale escluso aree scoperte 96 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al sesto piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a **NORD**: con affaccio su vico De Rosa;      a **SUD**: con sscale cond.li e affaccio su via Le Granate;
- a **OVEST**: con affaccio su Vico Buonfiglio;      a **EST**: con sub. 41 int. 26.

**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, sulla sinistra si trova la porta d'ingresso (interno 25).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un disimpegno il quale si affaccia sul terrazzo mediante due porte, sulla sinistra troviamo un corridoio mediante il quale si accede alle altre camere, di cui due sulla destra con accesso al terrazzo anzidetto, una camera che si accede attraverso la porta in fondo al corridoio, una camera a sinistra con affaccio su balcone e un 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:**

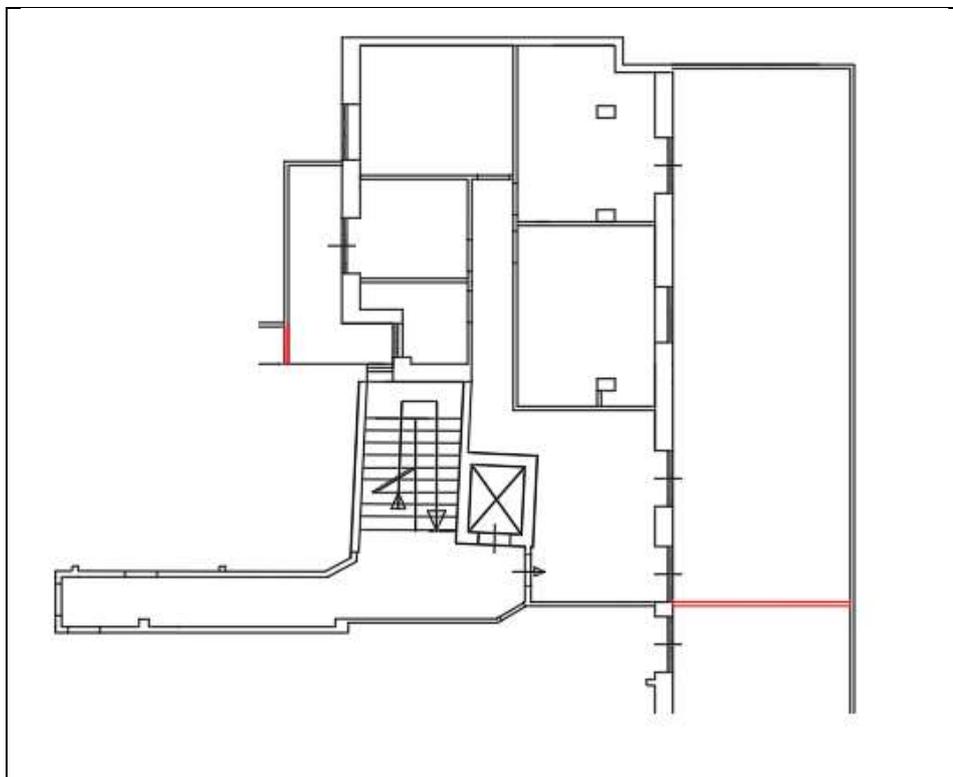
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

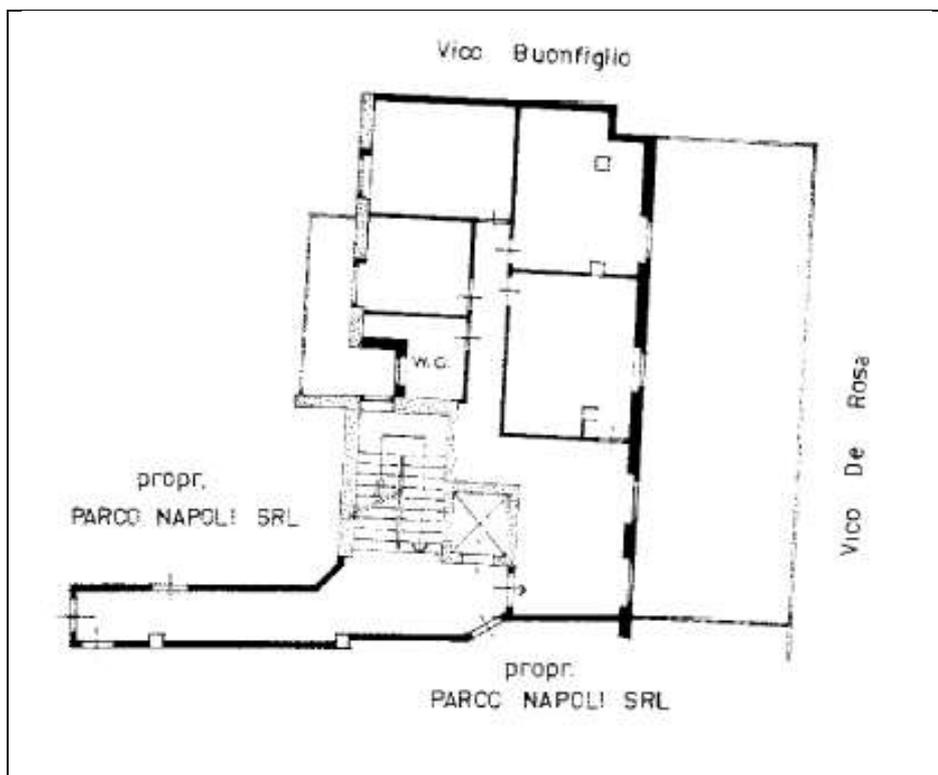
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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 191*



*Figure 192*



*Figure 193*



*Figure 194*





**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	96	100 %	96,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>96,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 96,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 96,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 108.000,00**

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 **€. 5.040,00**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 85.760,00 si arrotonda ad <b>€ 85.750,00</b>



**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*

**LOTTO 25**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al sesto piano. E' costituito da: un disimpegno, un corridoio, quattro camere e un bagno.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con affaccio su vico De Rosa; a SUD: con sscale cond.li e affaccio su via Le Granate; a OVEST: con affaccio su Vico Buonfiglio; a EST: con sub. 41 int. 26.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 40, Vico De Rosa, interno 25, Piano 6°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 4,5, Rendita euro 1.859,24, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 96 Totale escluso aree scoperte 96 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale "<b>dichiarazione di nullità di atti</b>" eseguita a Foggia il 20.12.2013 ai numeri 25565/19407, in favore di ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19 maggio 1944 e ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il giorno 8 agosto 1946, contro la Società ██████████ con sede in Foggia, relativamente alle unità immobiliari urbane catastalmente costituite dalla particella 8723 subalterni 16 – 21 – 22</p>	

– 27 – 28 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 riportate al Foglio 96;  
**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 “██████████” con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.  
**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 ██████████, 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 ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant’Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant’Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma , ██████████, 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**

€ 85.750,00



**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, di fronte l'ascensore si trova la porta d'ingresso (interno 26).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un disimpegno mediante il quale si accede sul lato destro ad una camera con affaccio su un balcone, di fronte la porta d'ingresso più a destra vi è una camera con affaccio sul balcone comune alla camera precedente. Si accede ad un'altra camera di fronte alla porta d'ingresso che ha una finestra e ha una porta che dà accesso sul terrazzo e a sinistra si trova 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.

**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.**

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al sesto 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 40, Vico De Rosa, interno 25, Piano 6°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 4,5, Rendita euro 1.859,24, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 96 Totale escluso aree scoperte 96 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 96,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con affaccio su vico De Rosa; a SUD: con scale cond.li e affaccio su via Le Granate; a OVEST: con affaccio su Vico Buonfiglio; a EST: con sub. 41 int. 26.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€85.750,00</b>

**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.

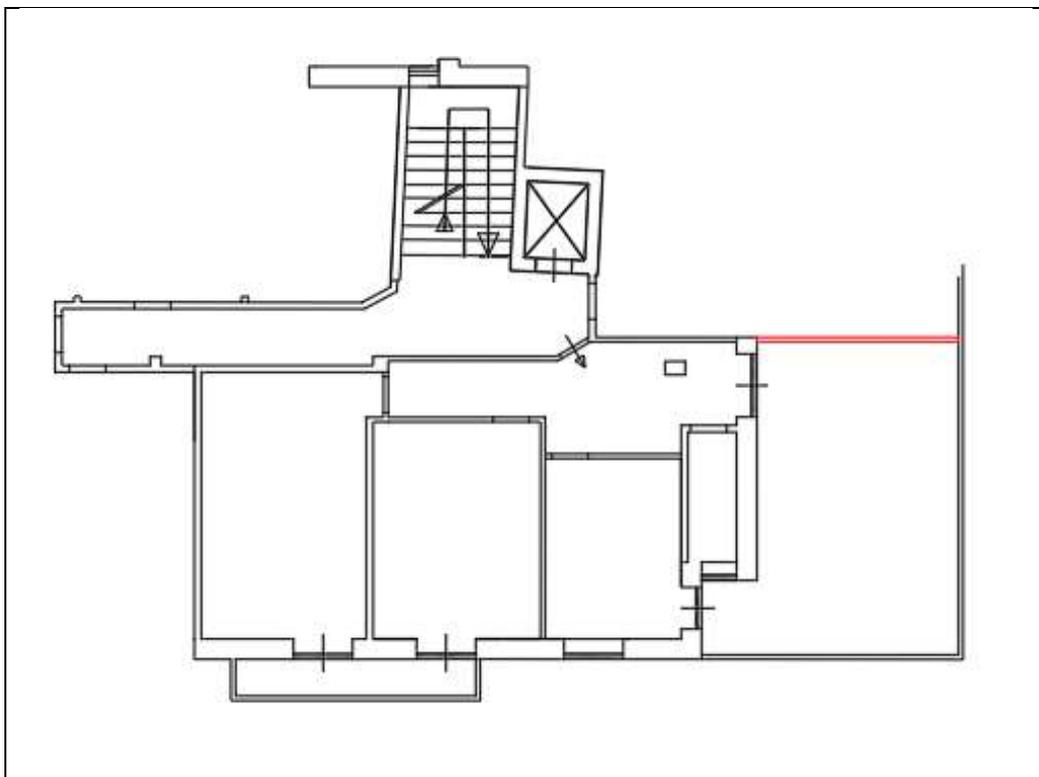
- **Porte interne:** Le porte interne sono in legno tamburato, con inserti in vetro per le stanze e inserti in legno per il bagno.
- **Impiantistica:**
  - All'ingresso è installato un quadro elettrico.
  - È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
  - 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 condotta 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.

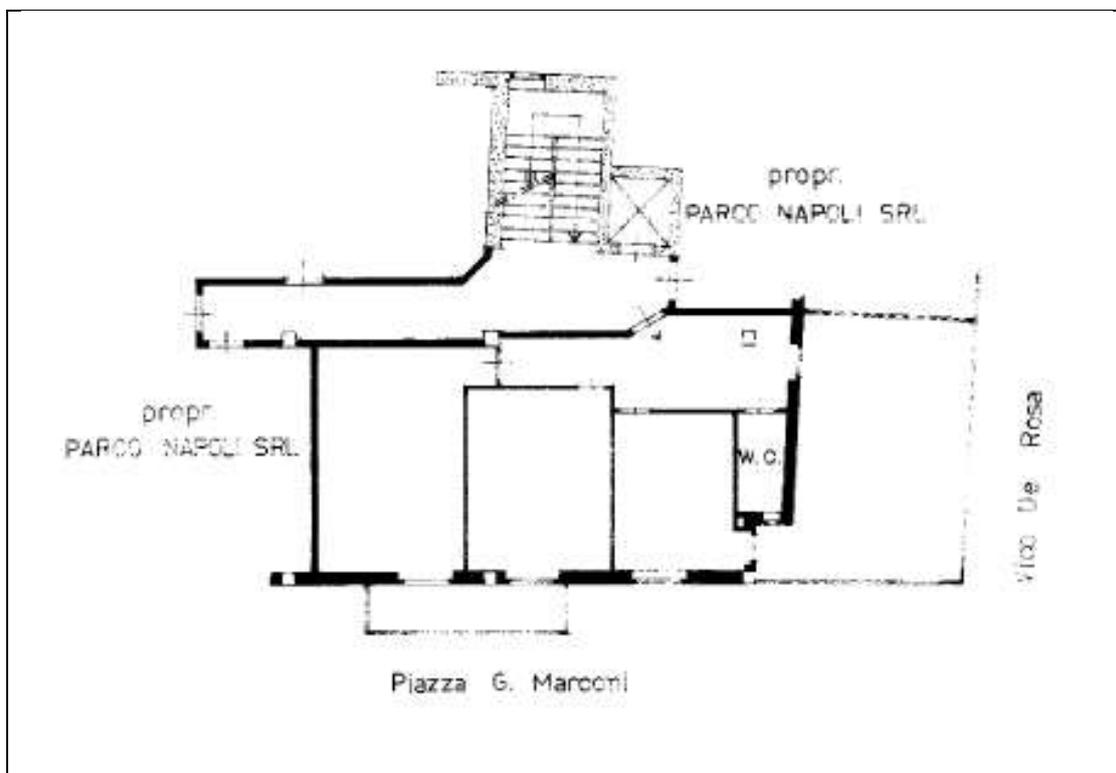
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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 203*



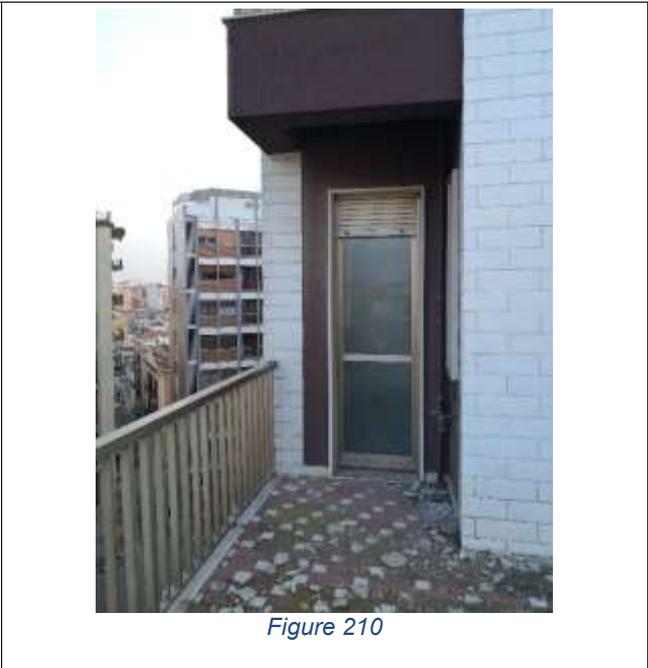
*Figure 204*



*Figure 205*



*Figure 206*





**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b>	<b>Superficie commerciale</b>
			<b>(%)</b>	<b>e</b>
				<b>(m<sup>2</sup>)</b>
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	82	100 %	82,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>82,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 82,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 82,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 86.100,00**

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 **€. 4.305,00**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 71.795,00 si arrotonda ad <b>€ 71.750</b>



**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.**

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al sesto 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 41, Vico De Rosa, interno 26, Piano 6°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 82 Totale escluso aree scoperte 82 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 82,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con affaccio su vico De Rosa; a SUD: con sub.42 int. 27; a OVEST: con pianerottolo cond.le; a EST: con affaccio su Piazza Marconi
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 71.750,00</b>

**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 26**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al sesto piano . E' costituito da: un disimpegno, tre camere e un bagno.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con affaccio su vico De Rosa; a SUD: con sub.42 int. 27; a OVEST: con pianerottolo cond.le; a EST: con affaccio su Piazza Marconi	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 41, Vico De Rosa, interno 26, Piano 6°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 82 Totale escluso aree scoperte 82 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, 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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.</p>	

**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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED] [REDACTED], 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**

€ 71.750,00

## LOTTO 27

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 42) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 42, Vico De Rosa, interno 27, Piano 5, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 4, Rendita euro 1.652,66, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 69 Totale escluso aree scoperte 69 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al sesto piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con sub.41 int. 27;
- a OVEST: con sub. 43 int. 28;
- a SUD: con sub. 43 int. 28;
- a EST: con affaccio su Piazza Marconi.

**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:**

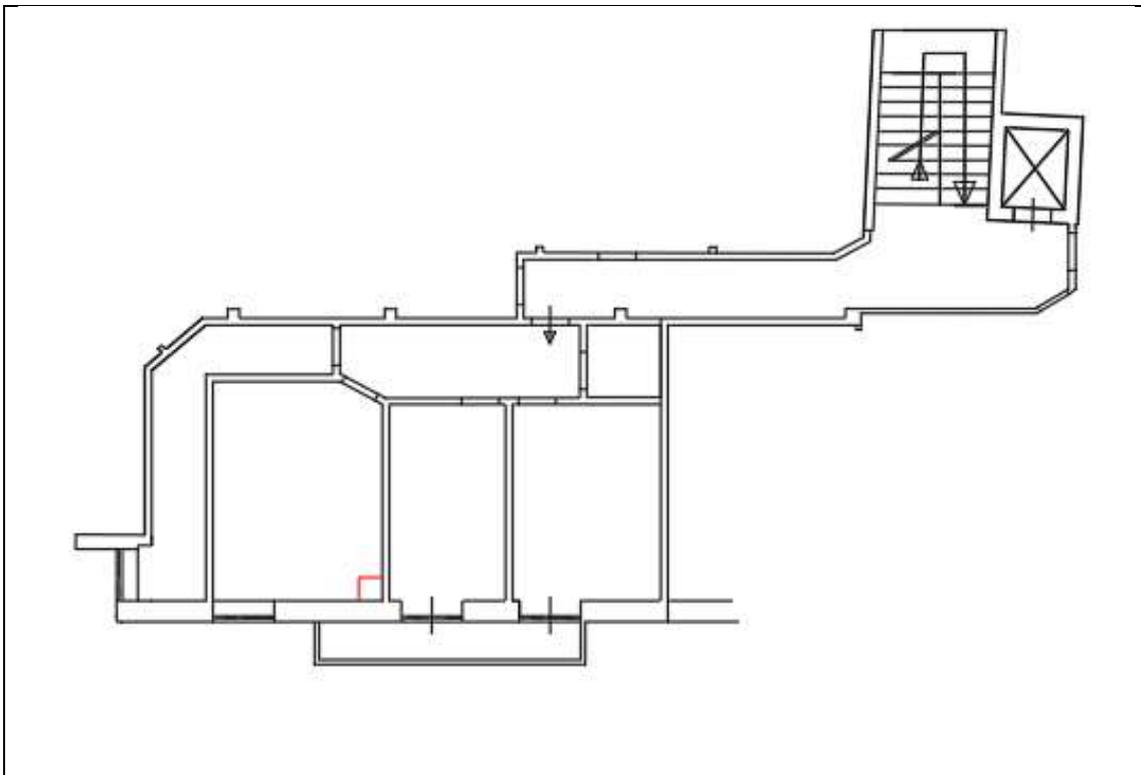
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

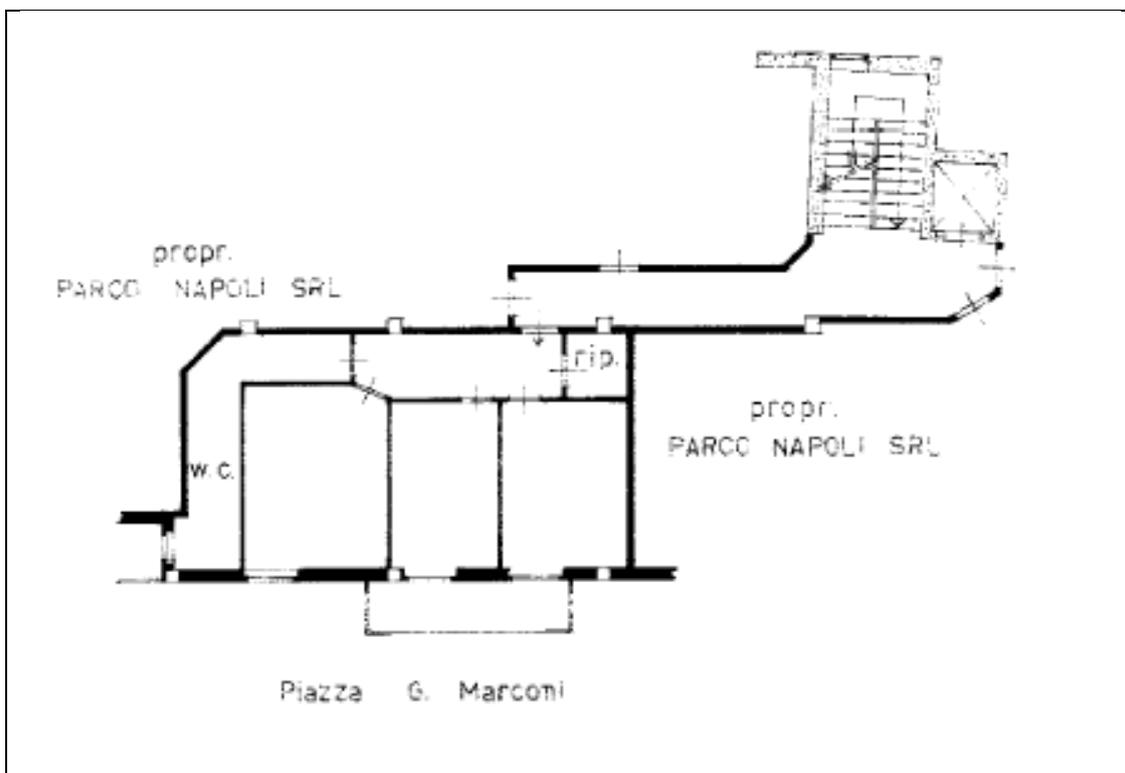
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

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

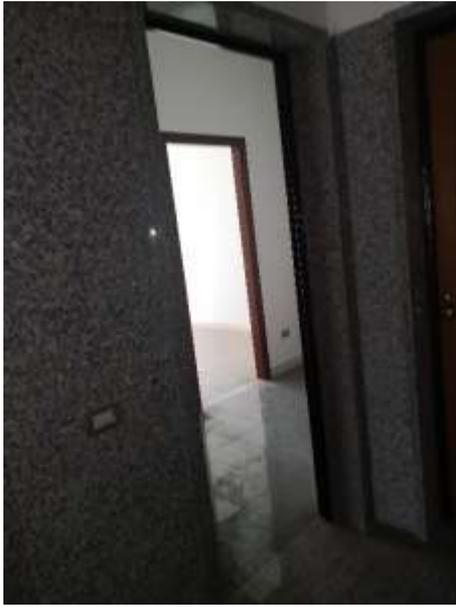
**Piantina dello stato di fatto** (in rosso le difformità tra il catasto e lo stato attuale)



**Piantina catastale**



**Fotografie dell'immobile**



*Figure 213*



*Figure 214*



*Figure 215*



*Figure 216*



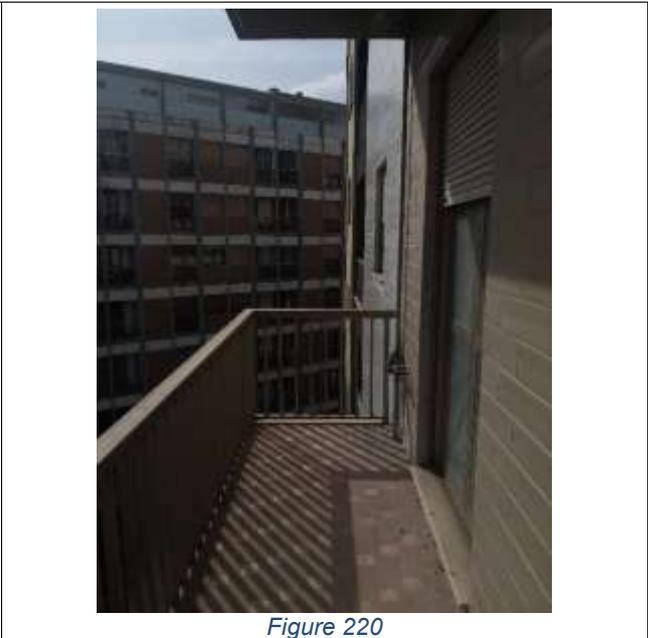
*Figure 217*



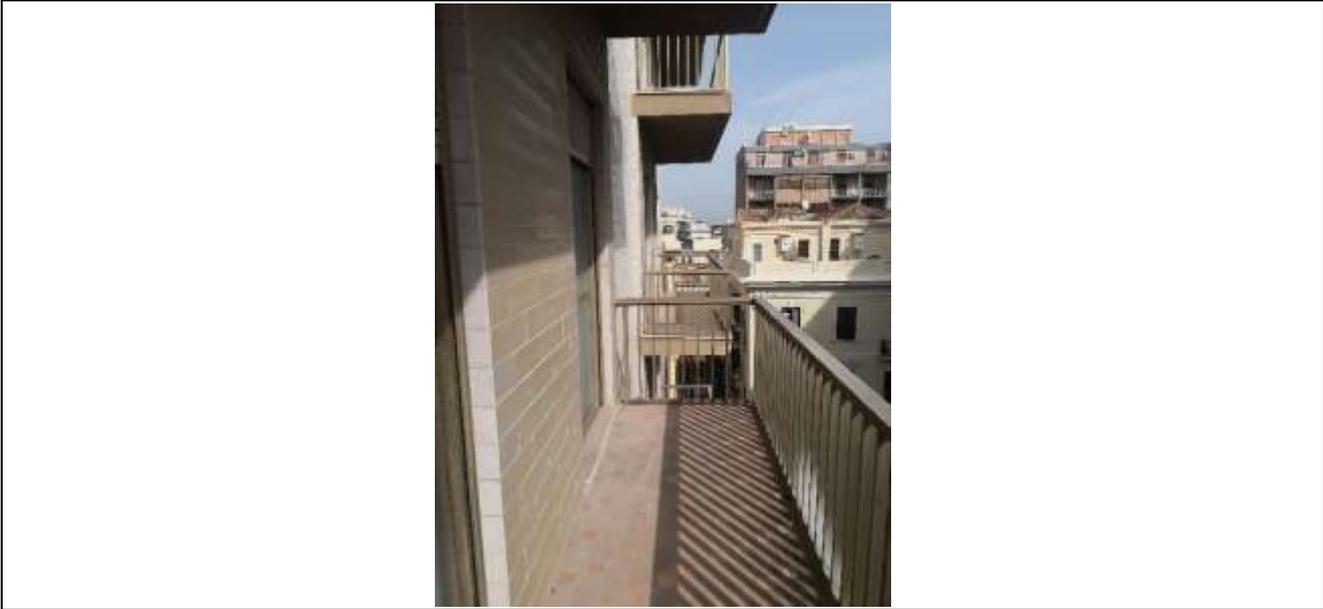
*Figure 218*



*Figure 219*



*Figure 220*



*Figure 221*

**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	69,00	100 %	69,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>69,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 69,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 58.827,50 si arrotonda ad <b>€ 58.800,00</b>



**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.**

<b>UBICAZIONE</b>	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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 35, Vico De Rosa, interno 20, Piano 5°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 64 Totale escluso aree scoperte 64 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 69,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	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.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 58.800,00</b>

**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**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al sesto piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere, un bagno e ripostiglio.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
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.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 35, Vico De Rosa, interno 20, Piano 5°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 64 Totale escluso aree scoperte 64 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, 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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.</p>	

**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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED] [REDACTED], 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

## LOTTO 28

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 43) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 43, Vico De Rosa, interno 28, Piano 6, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 54 Totale escluso aree scoperte 54 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al sesto piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trccessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a **NORD**: con pianerottolo cond.le, sub. 42 interno 27 e 44 interno 29; a **SUD**: con vico Le Granate;
- a **OVEST**: con affaccio su vico Buonfiglio; a **EST**: con sub. 42 interno 27 e con affaccio su Piazza Marconi.

**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, sulla destra in fondo al corridoio di fronte si trova la porta d'ingresso (interno 28).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un vano corridoio mediante il quale si accede a destra rispettivamente ad una camera con finestra, ad un vano bagno con finestra e ad un'altra camera con finestra, in fondo al corridoio si trova il ripostiglio e sul lato sinistro si trova un'altra camera con affaccio su un balcone.

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:**

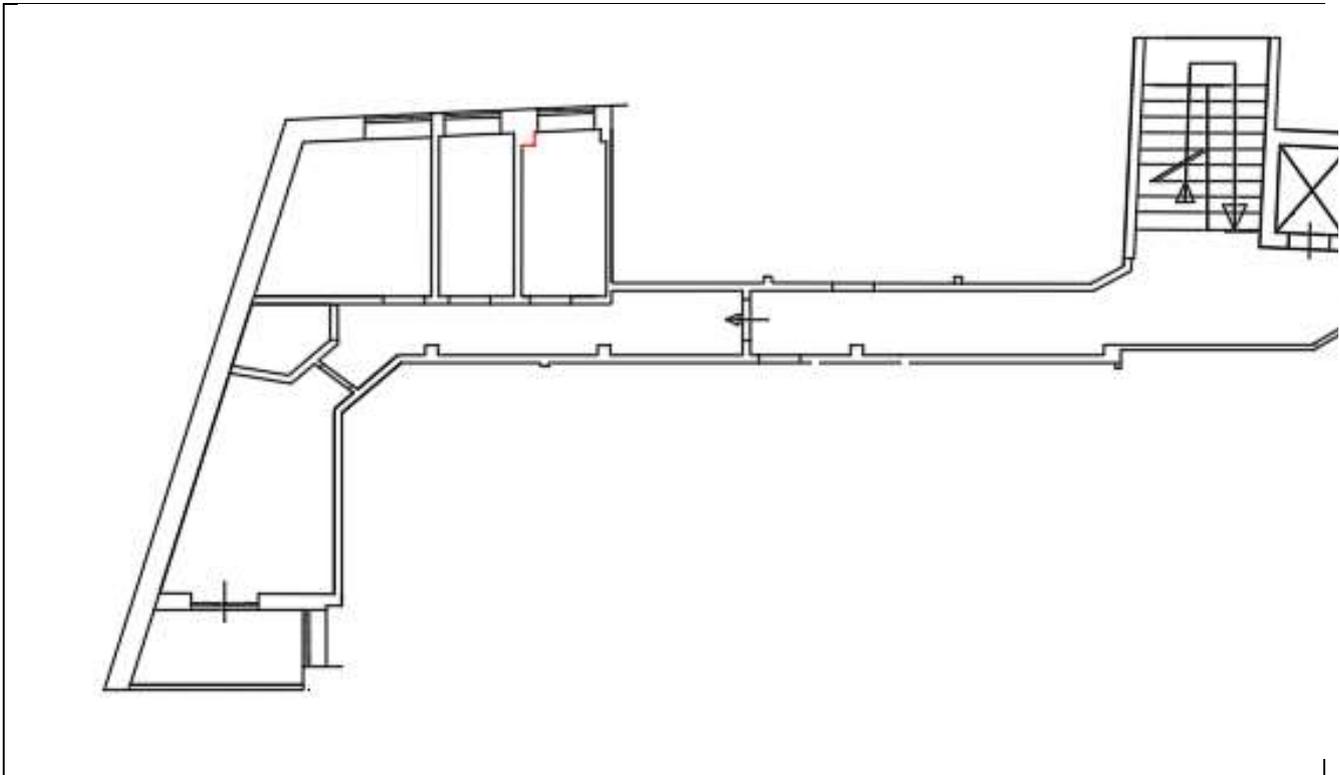
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

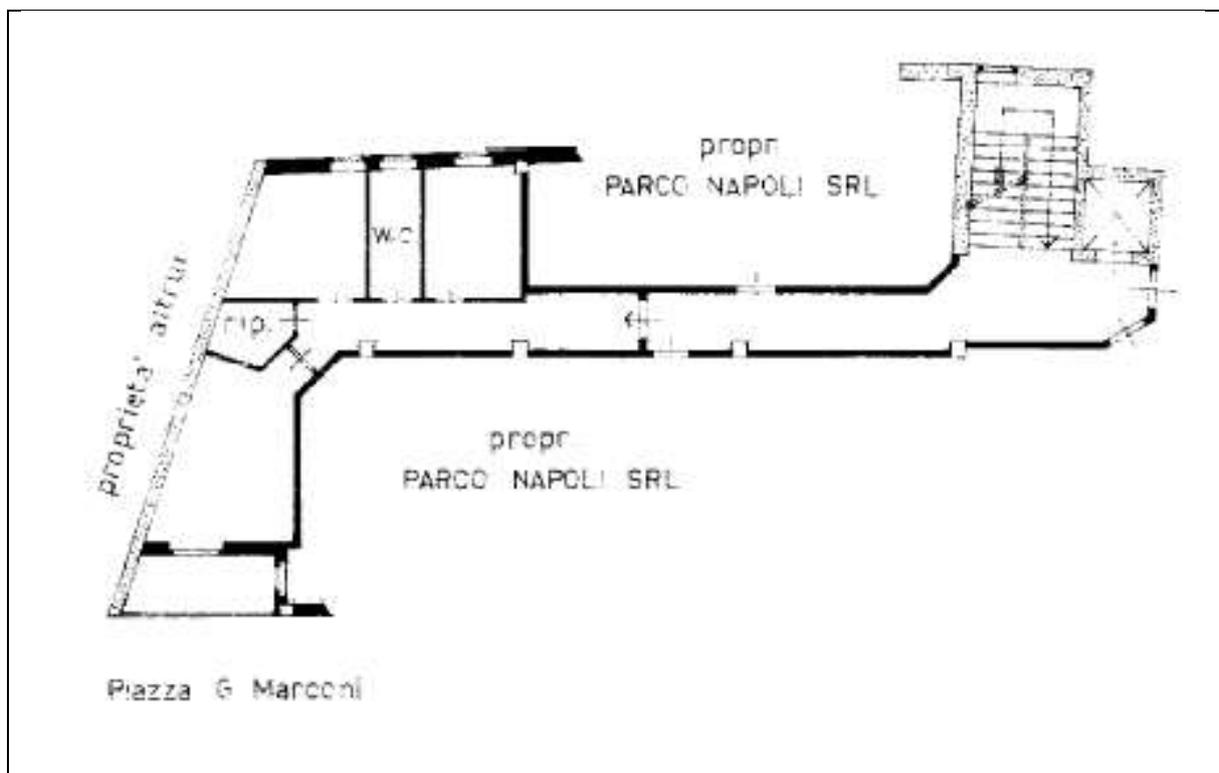
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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)

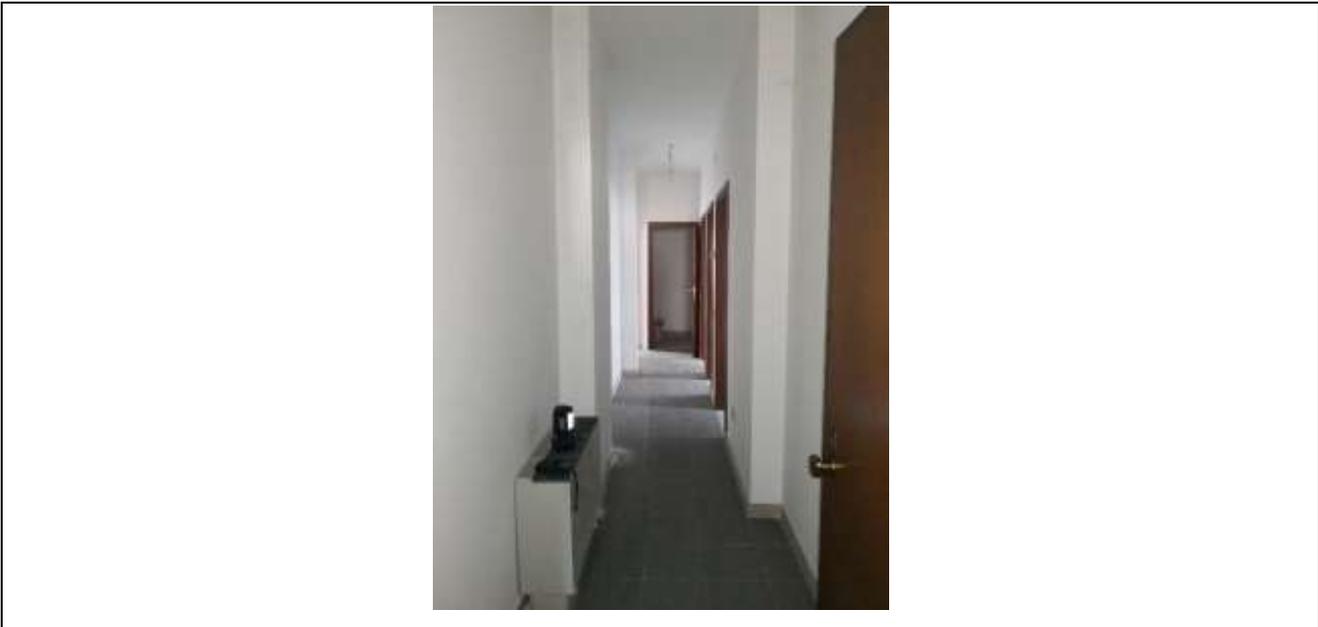


**Piantina catastale**



**Fotografie dell'immobile**





**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	54	100 %	54,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>54,00</b>

*Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile*

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a **54,00 m<sup>2</sup>**.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (*Tabella 2*); per cui

**Vms OMI Ufficio = 54,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 56.700,00**

**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 **€. 2.835,00**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 43.865,00 si arrotonda ad <b>€ 43.850,00</b>



**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.**

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al sesto 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 43, Vico De Rosa, interno 28, Piano 6°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 54 Totale escluso aree scoperte 54 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 54,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• a NORD: con pianerottolo cond.le, sub. 42 interno 27 e 44 interno 29; a SUD: con vico Le Granate;</li><li>• a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. 42 interno 27 e con affaccio su Piazza Marconi.</li></ul>
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 43.850,00</b>

**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 28**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al sesto piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere, un bagno e ripostiglio.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con pianerottolo cond.le, sub. 42 interno 27 e 44 interno 29; a SUD: con vico Le Granate; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. 42 interno 27 e con affaccio su Piazza Marconi.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 43, Vico De Rosa, interno 28, Piano 6°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 54 Totale escluso aree scoperte 54 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b> , eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento; <b>ipoteca volontaria</b> , 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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.

**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 ██████████, 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma, ██████████, 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**

€ 43.850,00

## LOTTO 29

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 44) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 44, Vico De Rosa, interno 29, Piano 6, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 47 Totale escluso aree scoperte 47 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al sesto piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trccessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con scale condominiali;      a SUD: con sub. 43 int. 28;
- a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio;      a EST: con sub. 43 int. 28 e pianerottolo condominiale.

**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, sulla destra in fondo al corridoio sul lato destro si trova la porta d'ingresso (interno 29).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo una camera con affaccio su un balcone unico che condivide con la camera che si trova a sinistra rispetto alla porta d'ingresso, un'altra camera a destra rispetto all'ingresso con affaccio su un balcone e un vano bagno con finestra che si trova di fronte alla porta d'ingresso.

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:**

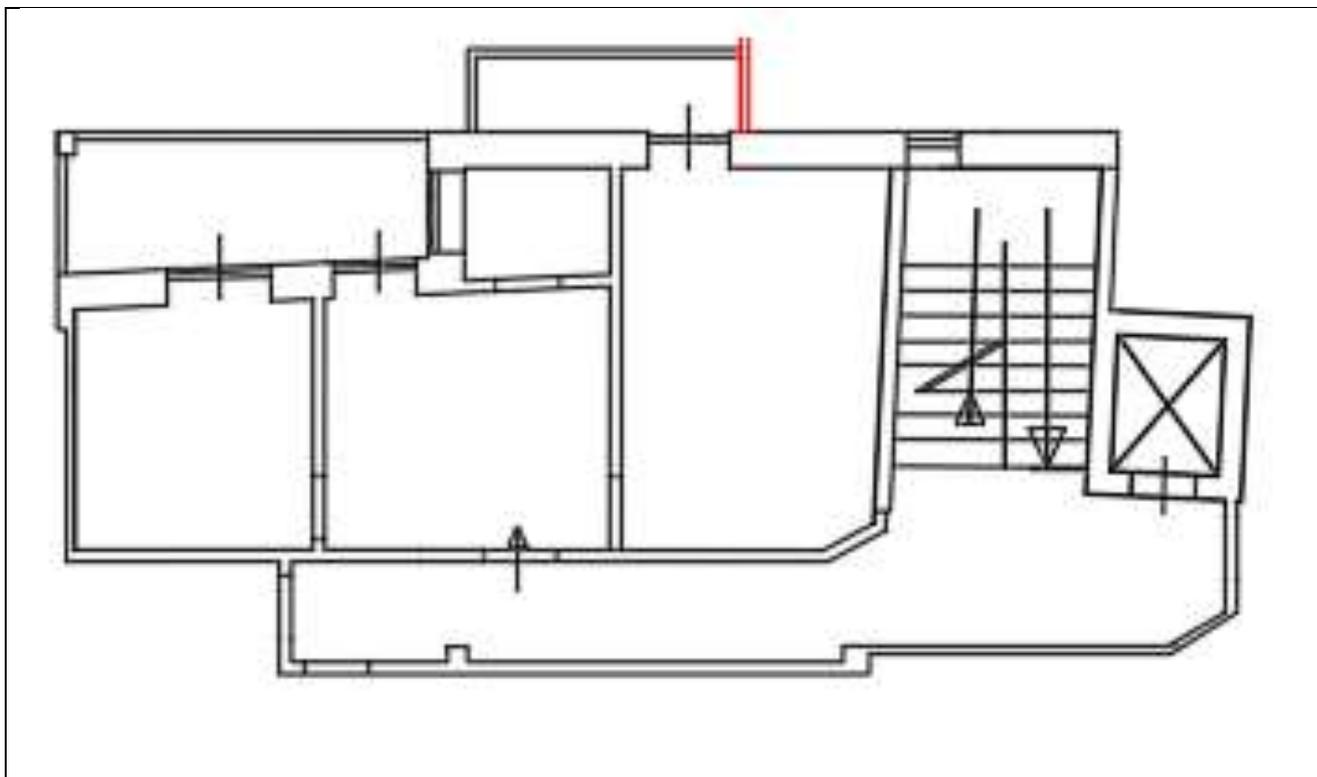
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

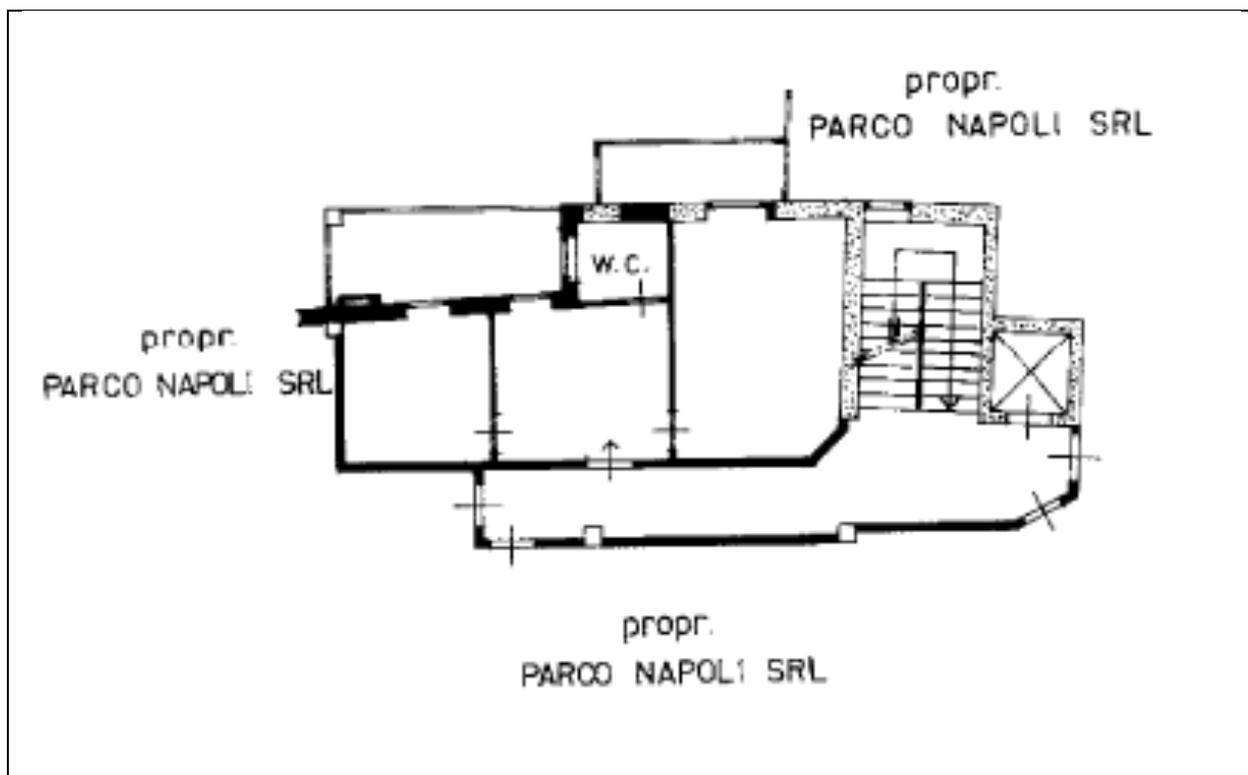
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

*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 229*



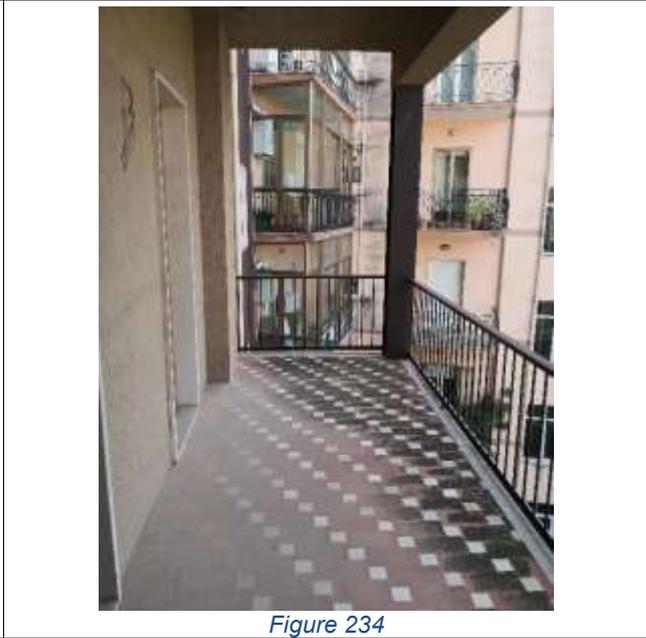
*Figure 230*



*Figure 231*



*Figure 232*



**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b>	<b>Superficie commerciale</b>
			<b>(%)</b>	<b>e</b>
				<b>(m<sup>2</sup>)</b>
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	47	100 %	47,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>47,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 47,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 47,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 49.350,00**

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 **€. 2.467,50**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 36.882,50 si arrotonda ad <b>€ 36.850,00</b>



**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.**

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al sesto 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 44, Vico De Rosa, interno 29, Piano 6°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 47 Totale escluso aree scoperte 47 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 47,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con scale condominiali; a SUD: con sub. 43 int. 28; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. 43 int. 28 e pianerottolo condominiale.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 36.850,00</b>

**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 29**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al sesto piano. E' costituito da: tre camere e un bagno.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con scale condominiali; a SUD: con sub. 43 int. 28; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. 43 int. 28 e pianerottolo condominiale.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 44, Vico De Rosa, interno 29, Piano 6°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 47 Totale escluso aree scoperte 47 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale "<b>dichiarazione di nullità di atti</b>" eseguita a Foggia il 20.12.2013 ai numeri 25565/19407, in favore di ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19 maggio 1944 e ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il giorno 8 agosto 1946, contro la Società ██████████ con sede in Foggia, relativamente alle unità immobiliari urbane catastalmente costituite dalla particella 8723 subalterni 16 – 21 – 22</p>	

– 27 – 28 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 riportate al Foglio 96;  
**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 “██████████” con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.  
**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 ██████████, 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 ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant’Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant’Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma , ██████████, 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**

€ 36.850,00

## LOTTO 30

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 45) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 45, Vico De Rosa, interno 30, Piano 7, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 4,5, Rendita euro 1.859,24, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 91 Totale escluso aree scoperte 91 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al settimo piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con affaccio su vico De Rosa;            a SUD: con vano ascensore e scale e affaccio su via Le Granate;
- a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio;            a EST: con sub. 46 int.31.

**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 settimo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, sulla sinistra si trova la porta d'ingresso (interno 30).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo una camera che trova affaccio su un balcone con due porte-finestre, sulla sinistra troviamo un corridoio mediante il quale si accede alle altre camere, di cui una con finestra e l'altra con balcone, in fondo al corridoio si accede ad un'altra camera con finestra, a sinistra si trova una camera con balcone e 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:**

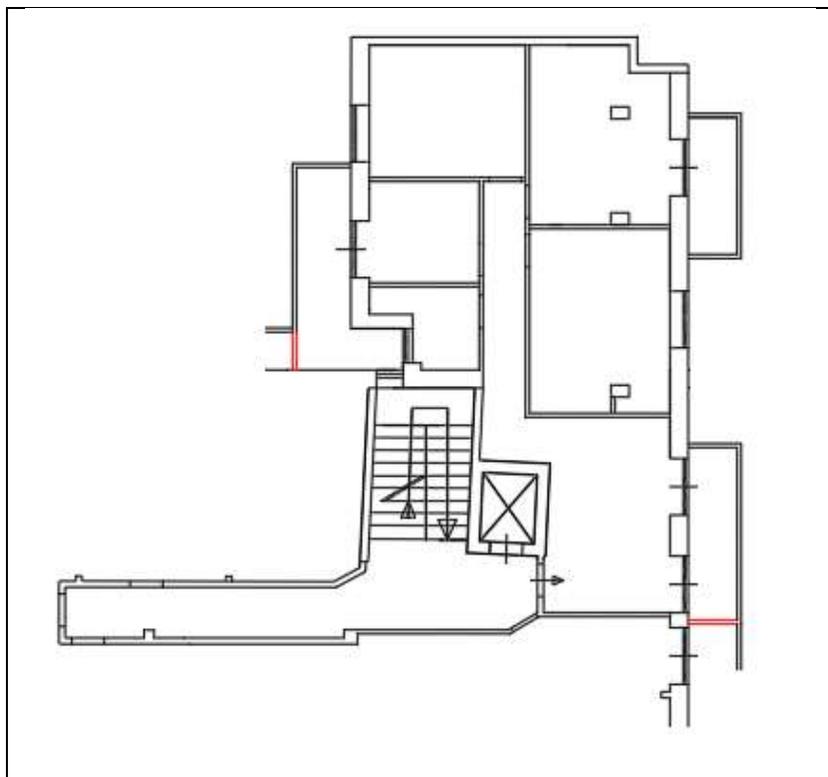
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

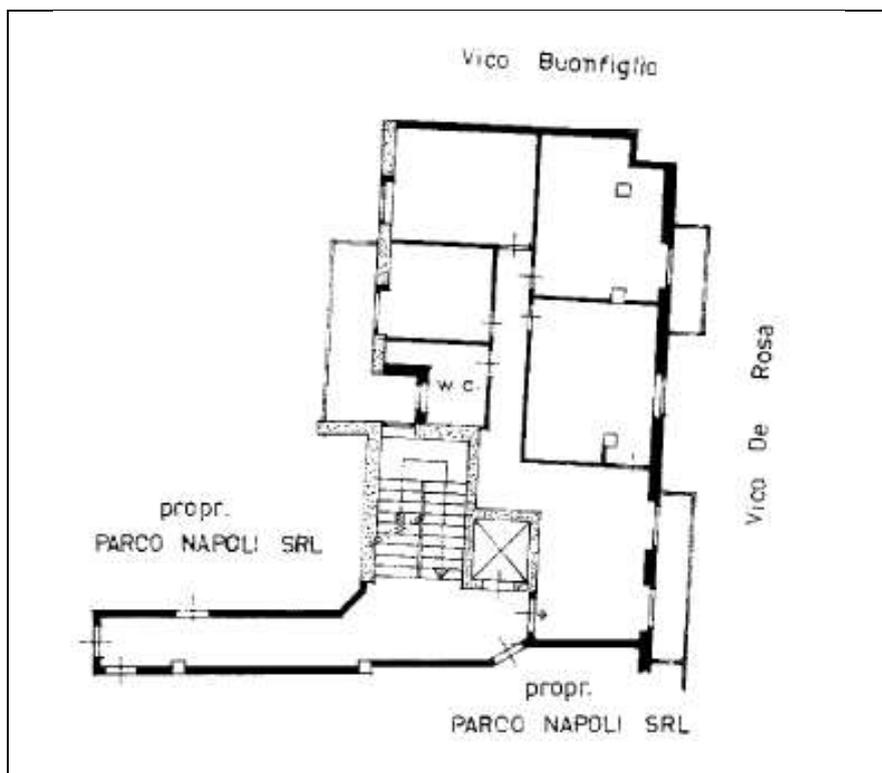
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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**



**Fotograie dell'immobile**



*Figure 235*



*Figure 236*



*Figure 237*



*Figure 238*





*Figure 243*



*Figure 244*

**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	91	100 %	91,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>91,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 91,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 91,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 95.550,00**

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 **€. 4.777,50**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 80.772,50 si arrotonda ad <b>€ 80.750,00</b>



**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

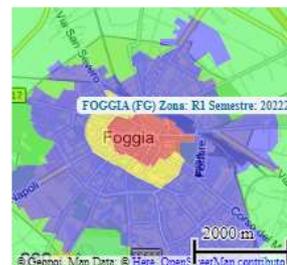
Destinazione: Residenziale

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.**

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al settimo 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 45, Vico De Rosa, interno 30, Piano 7°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 4,5, Rendita euro 1.859,24, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 91 Totale escluso aree scoperte 91 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 91,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con affaccio su vico De Rosa; a SUD: con vano ascensore e scale e affaccio su via Le Granate; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. 46 int.31.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 80.750,00</b>

**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 30**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al settimo piano. E' costituito da: un disimpegno, un corridoio, quattro camere e un bagno.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con affaccio su vico De Rosa; a SUD: con vano ascensore e scale e affaccio su via Le Granate; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. 46 int.31.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 45, Vico De Rosa, interno 30, Piano 7°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 4,5, Rendita euro 1.859,24, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 91 Totale escluso aree scoperte 91 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale "<b>dichiarazione di nullità di atti</b>" eseguita a Foggia il 20.12.2013 ai numeri 25565/19407, in favore di ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19 maggio 1944 e ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il giorno 8 agosto 1946, contro la Società ██████████ con sede in Foggia, relativamente alle unità immobiliari urbane catastalmente costituite dalla particella 8723 subalterni 16 – 21 – 22</p>	

– 27 – 28 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 riportate al Foglio 96;  
**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 “██████████” con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.  
**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 ██████████, 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 ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant’Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant’Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma , ██████████, 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**

€ 80.750,00

## LOTTO 31

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 46) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 46, Vico De Rosa, interno 31, Piano 7, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 79 Totale escluso aree scoperte 79 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al settimo piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con affaccio su vico De Rosa;      a SUD: con sub. 47 int. 32;
- a OVEST: con pianerottolo cond.le e con sub. 45 int. 30;      a EST: con affaccio su Piazza G. Marconi.

**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 settimo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, di fronte sulla sinistra si trova la porta d'ingresso (interno 31).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un disimpegno che sulla sinistra trova accesso al vano bagno con finestra, accanto sulla destra si trova una camera con finestra ed un piccolo balcone con porta, più a destra troviamo altre due camere con affaccio su balcone comune.

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:**

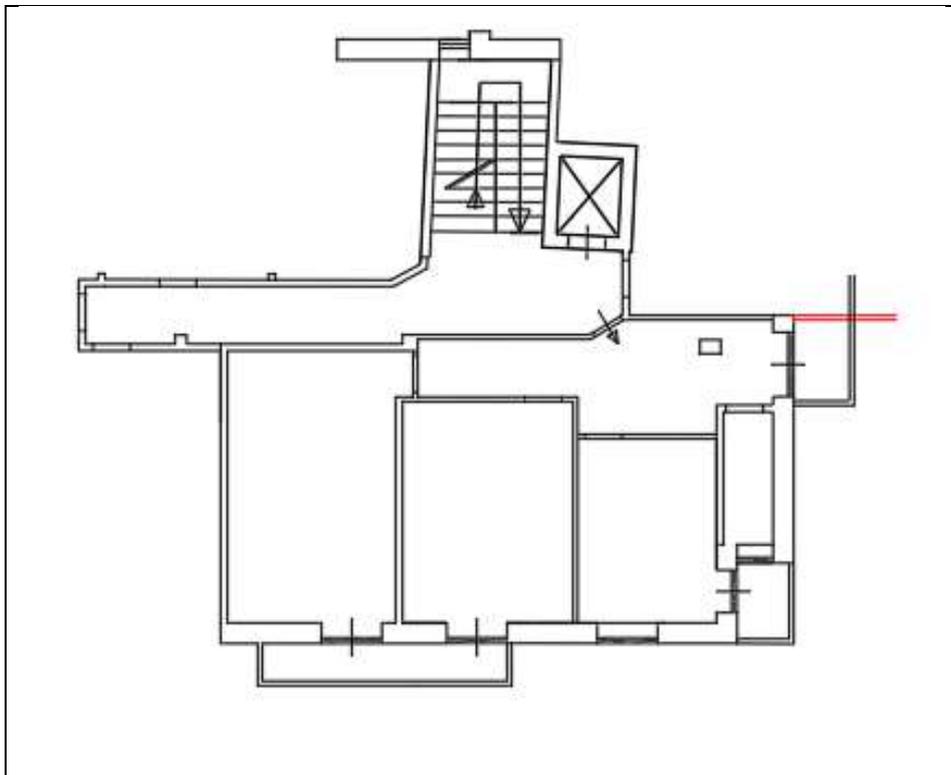
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

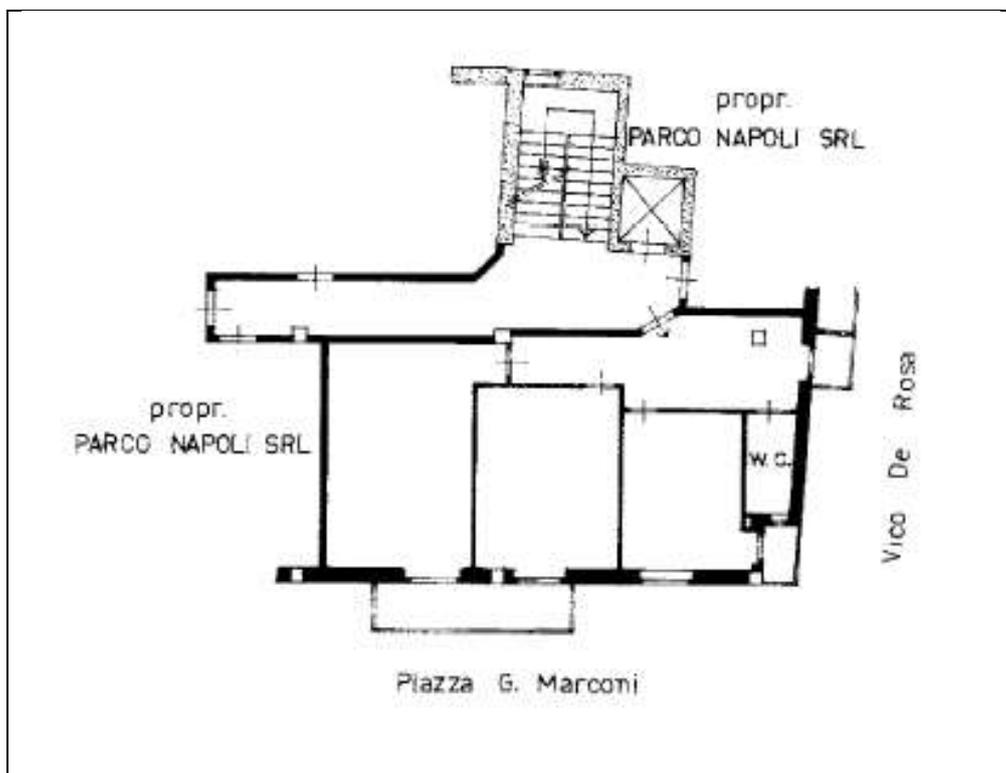
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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 245*



*Figure 246*



*Figure 247*



*Figure 248*





**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b>	<b>Superficie commerciale</b>
			<b>(%)</b>	<b>e</b>
				<b>(m<sup>2</sup>)</b>
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	79	100 %	79,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>79,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 79,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 e 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 79,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 82.950,00**

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 €.  
**4.147,50**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 68.802,50 si arrotonda ad <b>€ 68.800,00</b>



**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.**

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al settimo 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 46, Vico De Rosa, interno 31, Piano 7°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 79 Totale escluso aree scoperte 79 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 79,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con affaccio su vico De Rosa; a SUD: con sub. 47 int. 32; a OVEST: con pianerottolo cond.le e con sub. 45 int. 30; a EST: con affaccio su Piazza G. Marconi.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 68.800,00</b>

**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 31**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al settimo piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere e un bagno	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con affaccio su vico De Rosa; a SUD: con sub. 47 int. 32; a OVEST: con pianerottolo cond.le e con sub. 45 int. 30; a EST: con affaccio su Piazza G. Marconi.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 46, Vico De Rosa, interno 31, Piano 7°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 79 Totale escluso aree scoperte 79 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, 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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.</p>	

**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 ██████████, 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 ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma, ██████████ ██████████, 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**

€ 68.800,00

## LOTTO 32

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 47) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 47, Vico De Rosa, interno 32, Piano 7, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 4, Rendita euro 1.652,66, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 69 Totale escluso aree scoperte 69 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al settimo piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trccessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con sub. 46 int.31;      a SUD: con sub. 48 int. 33;
- a OVEST: con pianerottolo cond.le e con sub. 48 int. 33;      a EST: con affaccio su Piazza G. Marconi.

**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 settimo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, a destra in fondo al corridoio sulla sinistra si trova la porta d'ingresso (interno 32).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un disimpegno che sulla sinistra trova accesso al ripostiglio, di fronte alla porta d'ingresso abbiamo accesso a due camere con balcone unico, più a destra si trova accesso ad un'altra camera con finestra e sul lato destro si accede al 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:**

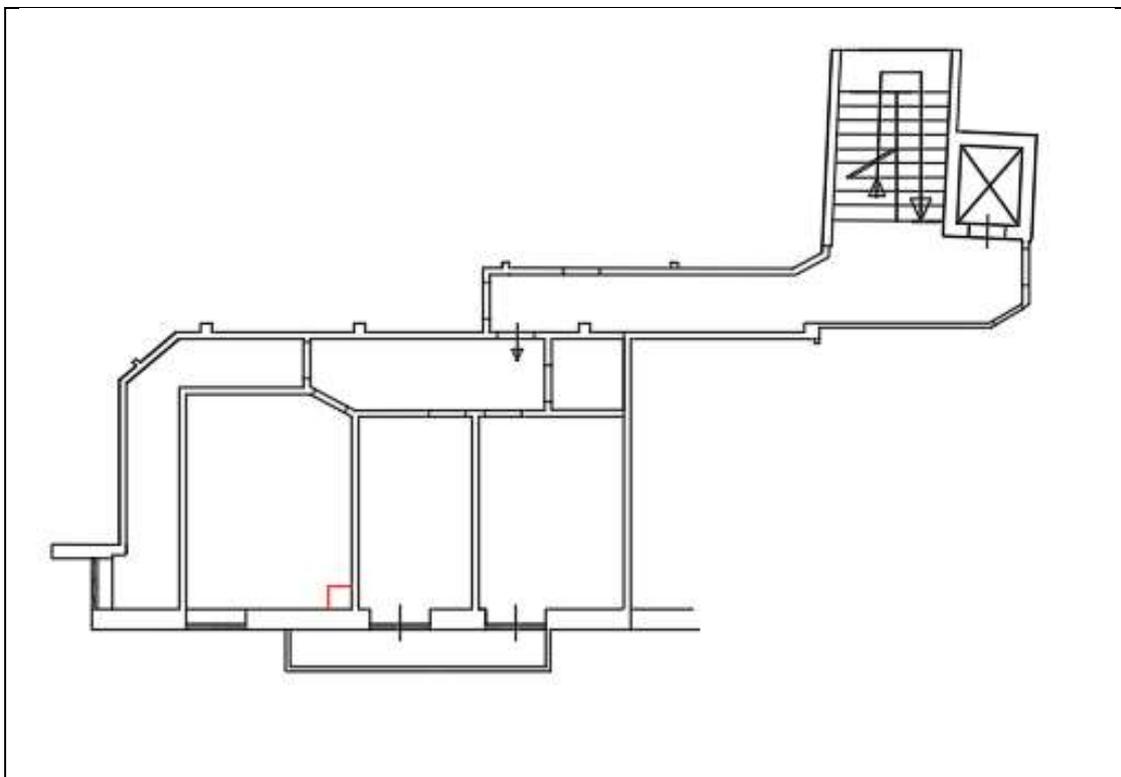
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

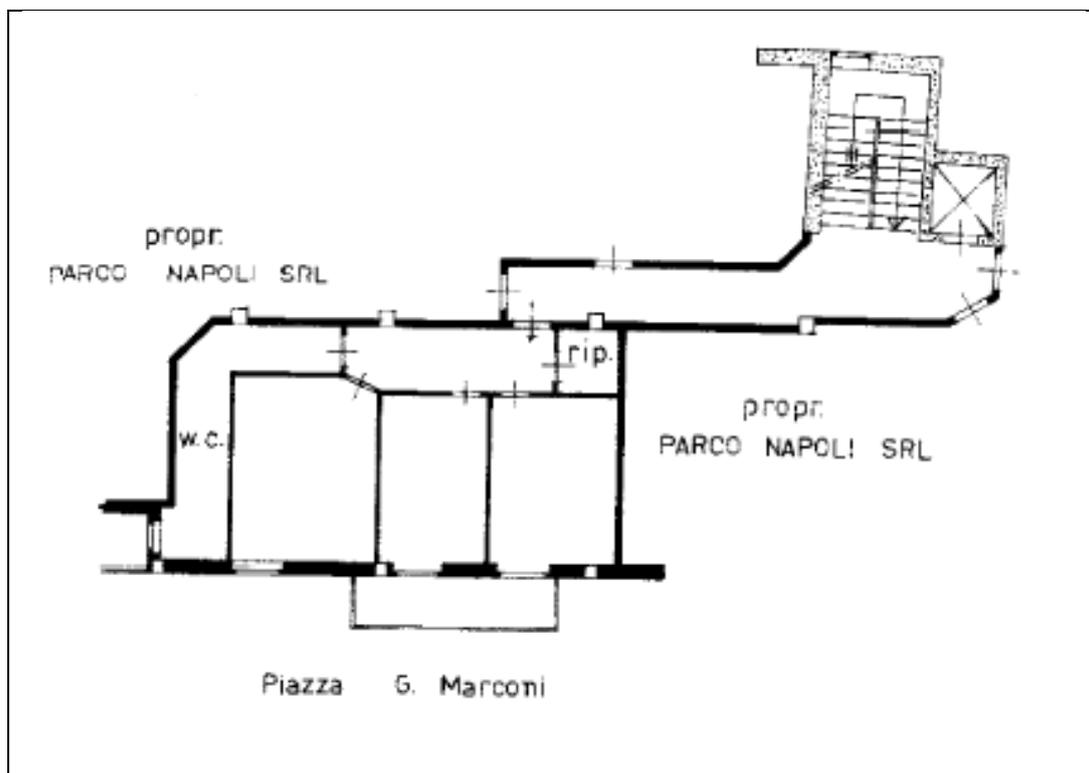
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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 255*



*Figure 256*



*Figure 257*



*Figure 258*



**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	69	100 %	69,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>69,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 69,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (*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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 58.827,50 si arrotonda ad <b>€ 58.800,00</b>



**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.**

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al settimo 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 47, Vico De Rosa, interno 32, Piano 7°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 4, Rendita euro 1.652,66, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 69 Totale escluso aree scoperte 69 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 69,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con sub. 46 int.31; a SUD: con sub. 48 int. 33; a OVEST: con pianerottolo cond. le e con sub. 48 int. 33; a EST: con affaccio su Piazza G. Marconi.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 58.800,00</b>

**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 32**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al settimo piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere, un bagno e ripostiglio	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con sub. 46 int.31; a SUD: con sub. 48 int. 33; a OVEST: con pianerottolo cond.le e con sub. 48 int. 33; a EST: con affaccio su Piazza G. Marconi.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 47, Vico De Rosa, interno 32, Piano 7°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 4, Rendita euro 1.652,66, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 69 Totale escluso aree scoperte 69 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, 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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.</p>	

**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 ██████████, 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 ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma, ██████████ ██████████, 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

## LOTTO 33

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 48) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 48, Vico De Rosa, interno 33, Piano 7, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 54 Totale escluso aree scoperte 54 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al settimo piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con sub. 47 interno 32 e 49 interno 34 e pianerottolo cond. le;
- a SUD: con affaccio su vico Le Granate;
- a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio;
- a EST: con sub. 47 interno 32 e con affaccio su Piazza G. Marconi.

**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 settimo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, a destra in fondo al corridoio di fronte si trova la porta d'ingresso (interno 33).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un vano corridoio mediante il quale si accede a destra rispettivamente ad una camera con finestra, ad un vano bagno con finestra e ad un'altra camera con finestra, in fondo al corridoio si trova il ripostiglio e sul lato sinistro si trova un'altra camera con affaccio su un balcone.

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.

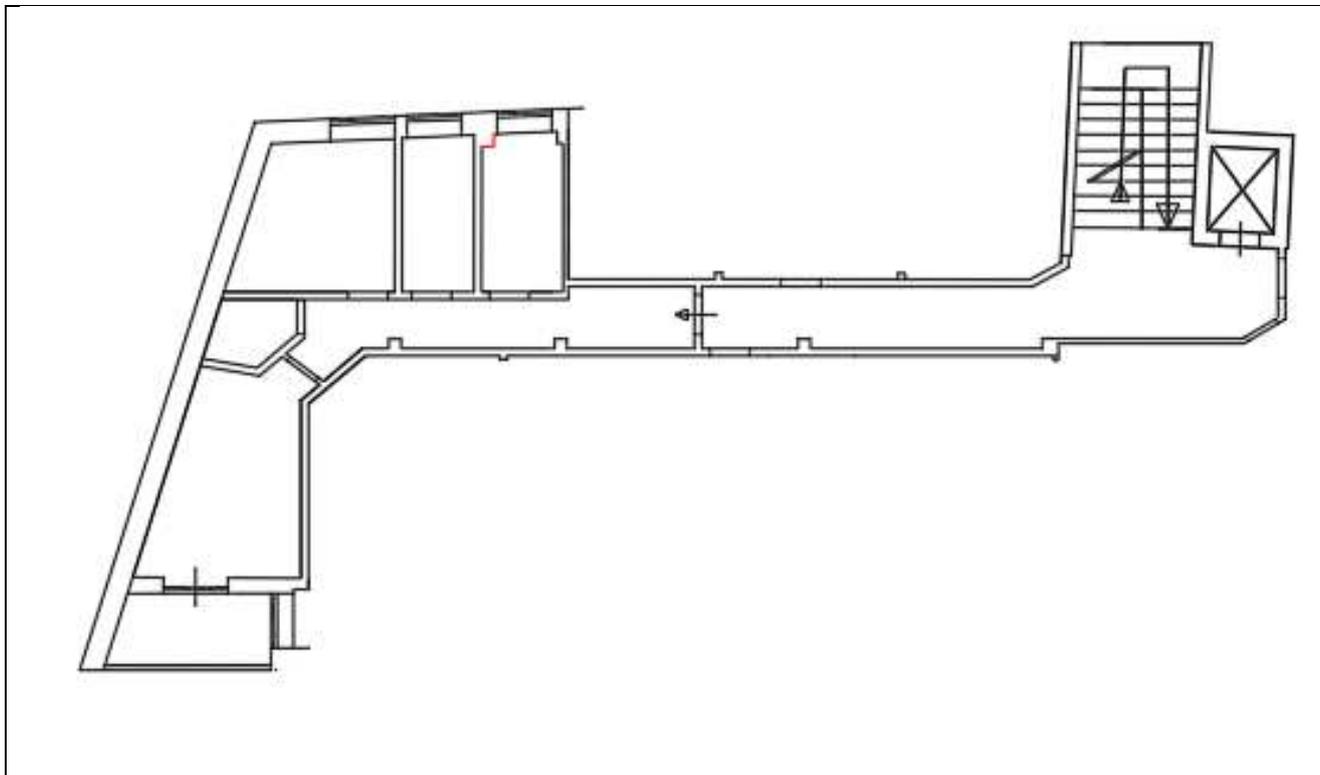
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare la temperatura in tutti gli ambienti, ma al momento 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 condotta 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.

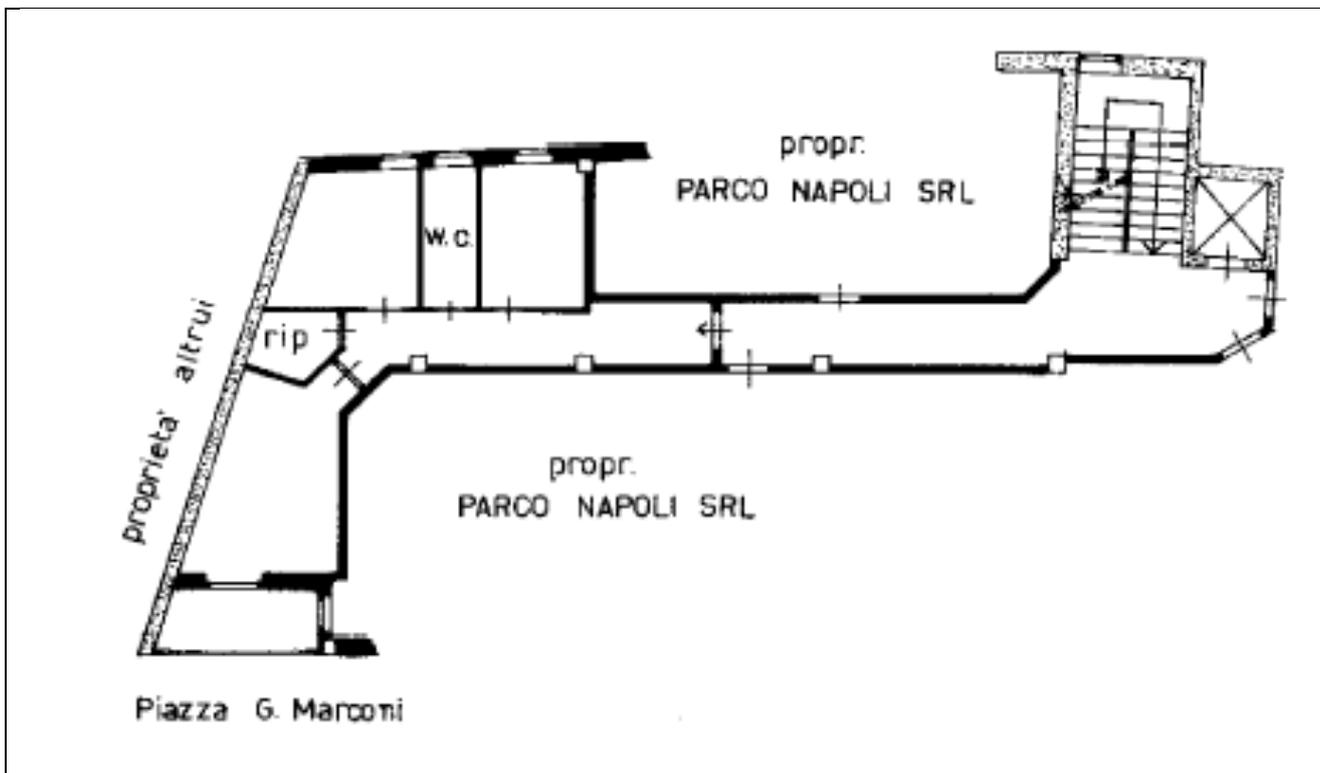
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

**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 263*



*Figure 264*



*Figure 265*



*Figure 266*



**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	54	100 %	54,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>54,00</b>

*Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile*

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a **54,00 m<sup>2</sup>**.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 54,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 56.700,00,00**

**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 **€. 2.835,00**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 43.865,00 si arrotonda ad <b>€ 43.850,00</b>



**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.**

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al settimo 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 48, Vico De Rosa, interno 33, Piano 7°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 54 Totale escluso aree scoperte 54 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 54,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con sub. 47 interno 32 e 49 interno 34 e pianerottolo cond.le; a SUD: con affaccio su vico Le Granate; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. 47 interno 32 e con affaccio su Piazza G. Marconi.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 43.850,00</b>

**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 33**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al settimo piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere, un bagno e ripostiglio	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con sub. 47 interno 32 e 49 interno 34 e pianerottolo cond.le; a SUD: con affaccio su vico Le Granate; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. 47 interno 32 e con affaccio su Piazza G. Marconi.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 48, Vico De Rosa, interno 33, Piano 7°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 54 Totale escluso aree scoperte 54 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, 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</p>	

in Lucera e contro la società "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.

**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 ██████████, 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 ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma, ██████████ ██████████, 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**

€ 43.850,00

## LOTTO 34

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 49) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 49, Vico De Rosa, interno 34, Piano 7, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 47 Totale escluso aree scoperte 47 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta al settimo piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con scale condominiali;      a SUD: con sub. 48 int.33;
- a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio;      a EST: con sub. 48 int.33 e con pianerottolo cond.le.

**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 settimo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, a destra in fondo al corridoio sulla destra si trova la porta d'ingresso (interno 34).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo una camera con affaccio su un balcone unico che condivide con la camera che si trova a sinistra rispetto alla porta d'ingresso, un'altra camera a destra rispetto all'ingresso con affaccio su un balcone e un vano bagno con finestra che si trova di fronte alla porta d'ingresso.

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:**

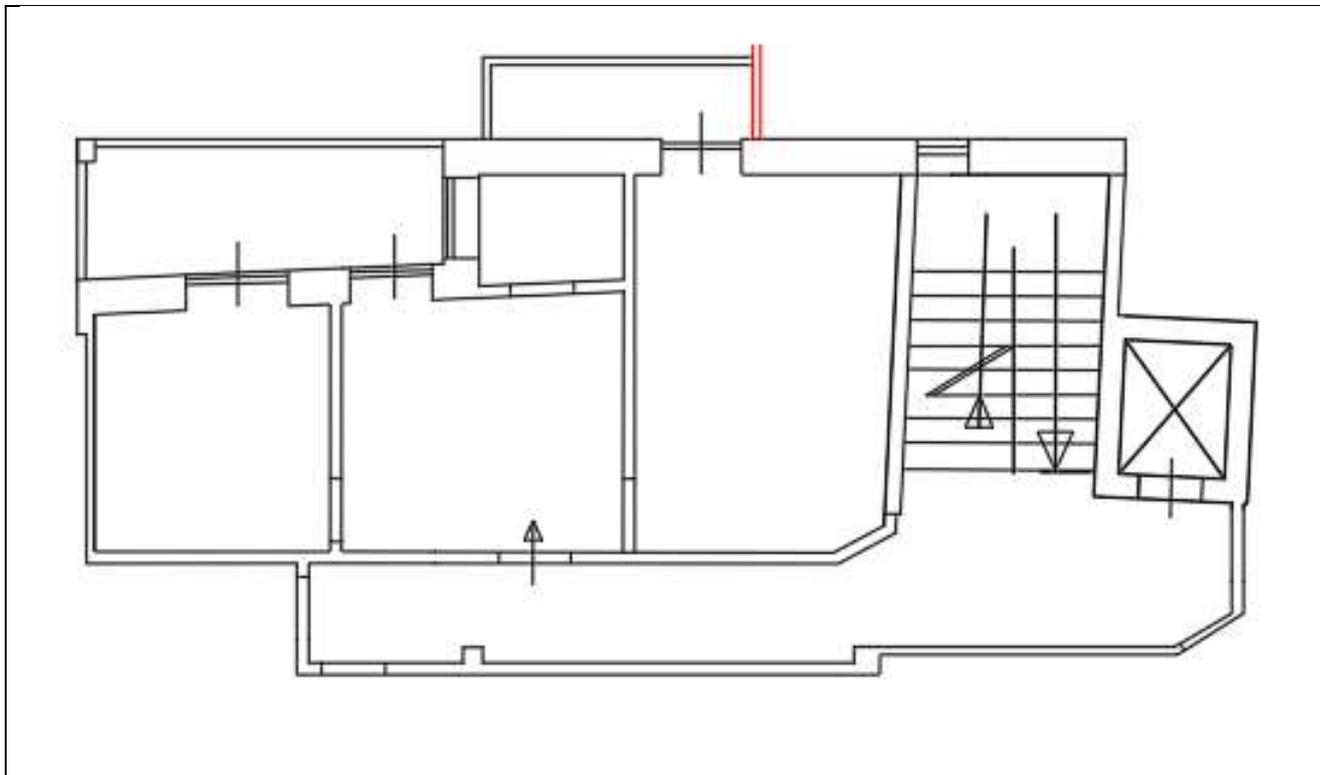
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

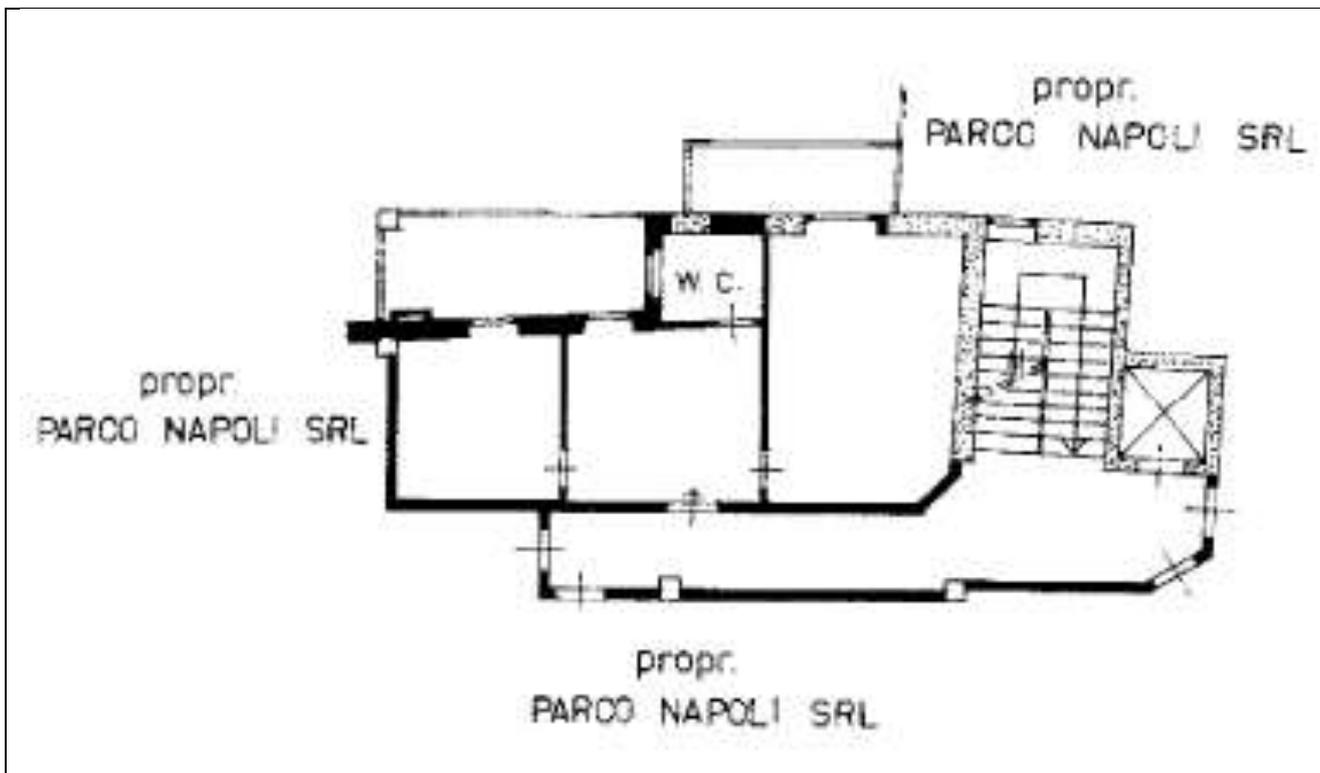
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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 270*



*Figure 271*



*Figure 272*



*Figure 273*



**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	47	100 %	47,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>47,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 47,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 47,000 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 49.350,00**

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 **€. 2.467,50**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 36.882,50 si arrotonda ad <b>€ 36.850,00</b>



**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.***

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al settimo 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 49, Vico De Rosa, interno 34, Piano 7°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 47 Totale escluso aree scoperte 47 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 47,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con scale condominiali; a SUD: con sub. 48 int.33; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. 48 int.33 e con pianerottolo cond.le.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 36.850,00</b>

**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 34**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale al settimo piano. E' costituito da: tre camere e un bagno.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con scale condominiali; a SUD: con sub. 48 int.33; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. 48 int.33 e con pianerottolo cond.le.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 49, Vico De Rosa, interno 34, Piano 7°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 47 Totale escluso aree scoperte 47 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale "<b>dichiarazione di nullità di atti</b>" eseguita a Foggia il 20.12.2013 ai numeri 25565/19407, in favore di ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19 maggio 1944 e ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il giorno 8 agosto 1946, contro la Società ██████████ con sede in Foggia,</p>	

relativamente alle unità immobiliari urbane catastalmente costituite dalla particella 8723 subalterni 16 – 21 – 22 – 27 – 28 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 riportate al Foglio 96;

**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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.

**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 ██████████, 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma, ██████████, 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**

€ 36.850,00

## LOTTO 35

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 50) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 50, Vico De Rosa, interno 35, Piano 8, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 4, Rendita euro 1.652,66, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 76 Totale escluso aree scoperte 76 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta all'ottavo piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a **NORD**: con affaccio su vico De Rosa; a **SUD**: con pianerottolo cond.le, vano scale cond.li e affaccio su vico Le Granate;
- a **OVEST**: con affaccio su vico Buonfiglio; a **EST**: con sub. 51 int. 36.

**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 all'ottavo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, a destra in fondo al corridoio di fronte si trova la porta d'ingresso (interno 35).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo una camera che si estende sulla sinistra con tre porte che danno su un balcone. In fondo alla camera sulla destra si accede ad una camera con affaccio sul medesimo balcone, sulla sinistra si accede al vano bagno con finestra e ad una camera con balcone. In fondo alla camera d'ingresso si accede ad altro vano 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 condotta 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.

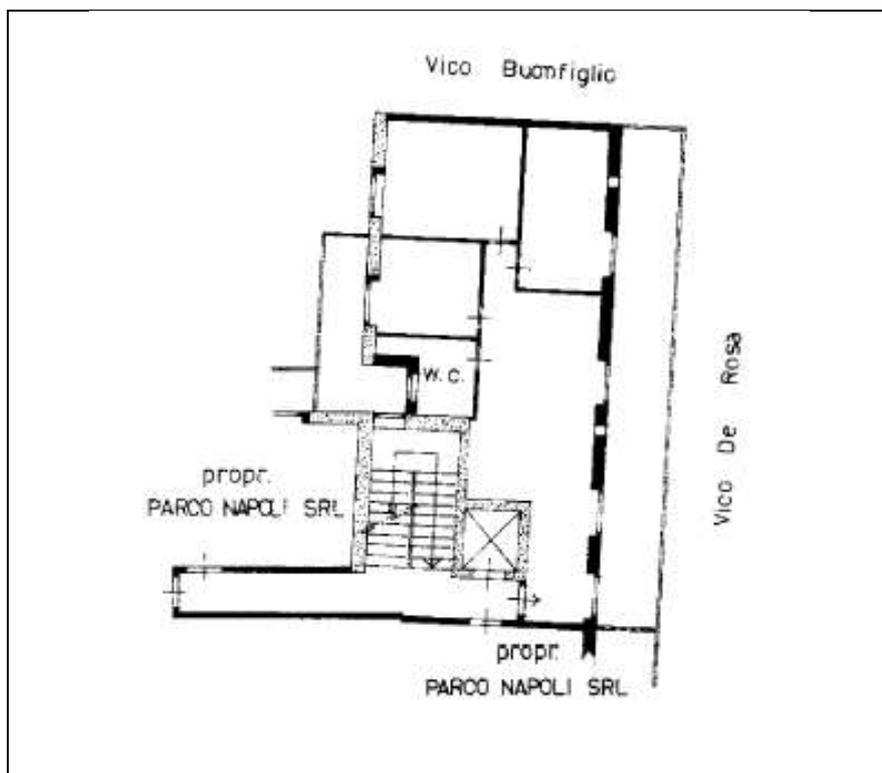
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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)

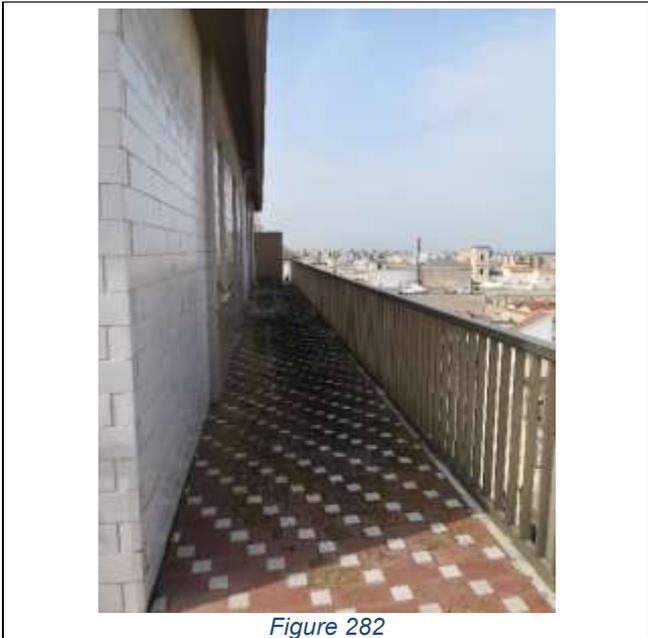


**Piantina catastale**



**Fotografie dell'immobile**







*Figure 284*

**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro (%)</b>	<b>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	76	100 %	76,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>76,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 76,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 e 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 76,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 79.800,00**

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 **€. 3.990,00**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 65.810,00 si arrotonda ad <b>€ 65.800,00</b>



**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.***

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta all'ottavo 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 50, Vico De Rosa, interno 35, Piano 8°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 4, Rendita euro 1.652,66, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 76 Totale escluso aree scoperte 76 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 76,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con affaccio su vico De Rosa; a SUD: con pianerottolo cond.le, vano scale cond.li e affaccio su vico Le Granate; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. 51 int. 36.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 65.800,00</b>

**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 35**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale all'ottavo piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere e un bagno	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con affaccio su vico De Rosa; a SUD: con pianerottolo cond.le, vano scale cond.li e affaccio su vico Le Granate; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. 51 int. 36.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 50, Vico De Rosa, interno 35, Piano 8°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 4, Rendita euro 1.652,66, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 76 Totale escluso aree scoperte 76 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale "<b>dichiarazione di nullità di atti</b>" eseguita a Foggia il 20.12.2013 ai numeri 25565/19407, in favore di ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19 maggio 1944 e ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il giorno 8 agosto 1946, contro la Società ██████████ con sede in Foggia, relativamente alle unità immobiliari urbane catastalmente costituite dalla particella 8723 subalterni 16 – 21 – 22</p>	

<p>– 27 – 28 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 riportate al Foglio 96;</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, 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 “██████████” con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, 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 ██████████, 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;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale “<b>risoluzione di contratto</b>” eseguita a Foggia in data 16.02.2011 ai numeri 3779/2587, in favore di ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant’Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Foggia, relativamente alla particella 2228 del foglio 96 originaria della particella oggetto della presente;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale “<b>accertamento diritti reali</b>”, eseguita a Foggia in data 07.12.1991 ai numeri 20999/17142, in favore di ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant’Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant’Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma , ██████████, 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.</p>
<b>Stato di occupazione</b>
Libero
<b>Regolarità edilizio-urbanistiche</b>
Non reperito nessun documento all’Ufficio tecnico Comunale di Foggia
<b>Conformità catastale</b>
Piantina catastale difforme con lo stato attuale.
<b>Abitabilità e agibilità</b>
Non reperito nessun documento all’Ufficio tecnico Comunale di Foggia
<b>Prezzo base d’asta</b>
€ 65.800,00

## LOTTO 36

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 51) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 51, Vico De Rosa, interno 36, Piano 8, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 62 Totale escluso aree scoperte 62 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta all'ottavo piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con affaccio su vico De Rosa;      a SUD: con sub. 52 int. 37;
- a OVEST: con pianerottolo cond.le e sub. 50 int. 35;      a EST: con affaccio su Piazza Marconi.

**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 all'ottavo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, di fronte si trova la porta d'ingresso (interno 36).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un disimpegno mediante il quale si accede al terrazzo sulla sinistra. Di fronte alla porta d'ingresso, sulla sinistra si accede al vano bagno con finestra, di fronte si accede ad una camera che affaccia sul terrazzo, di fronte sul lato sinistro e alla sinistra si trovano due camere con affaccio al terrazzo comune.

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.

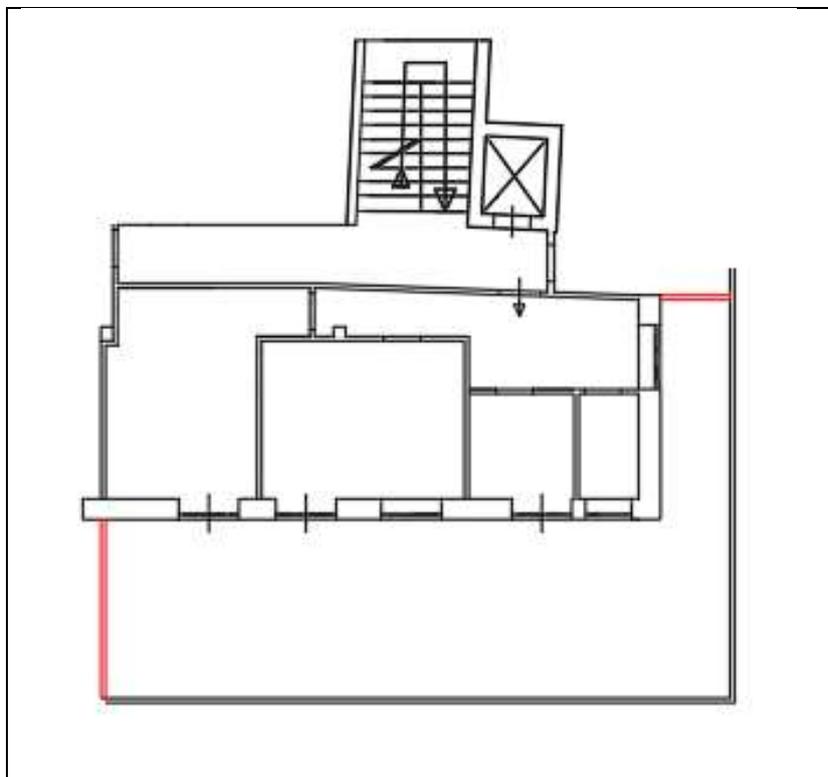
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare la temperatura in tutti gli ambienti, ma al momento 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 condotta 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.

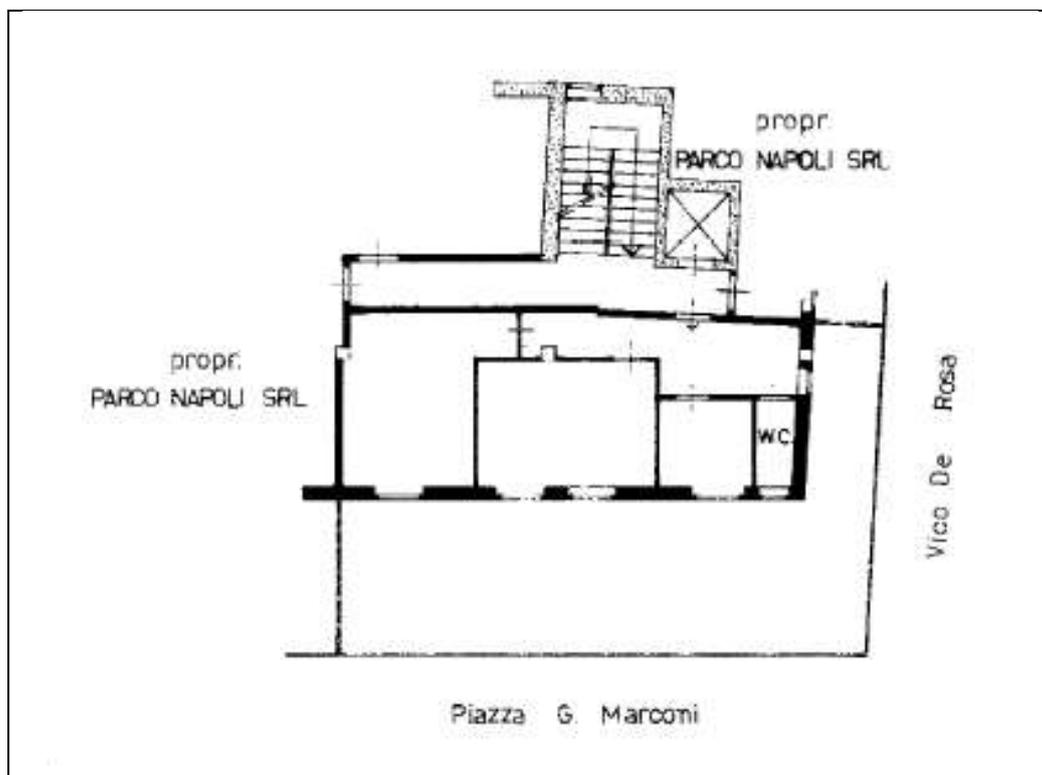
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

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

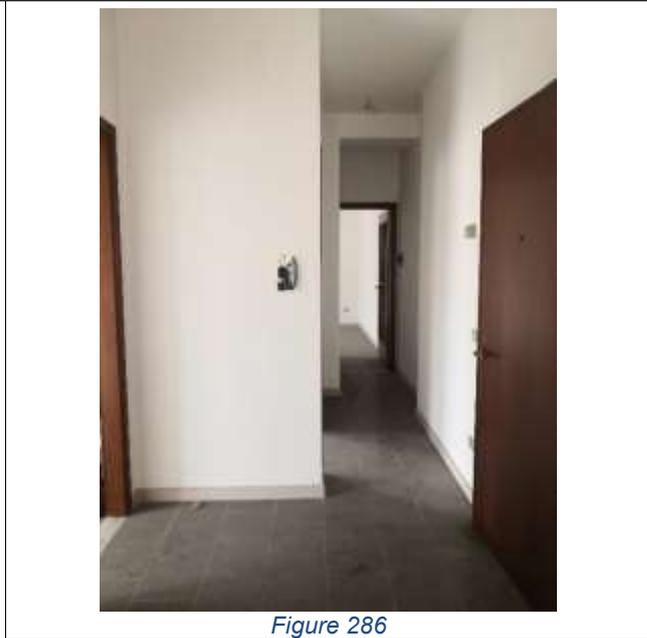
**Piantina dello stato di fatto** (in rosso le difformità tra il catasto e lo stato attuale)

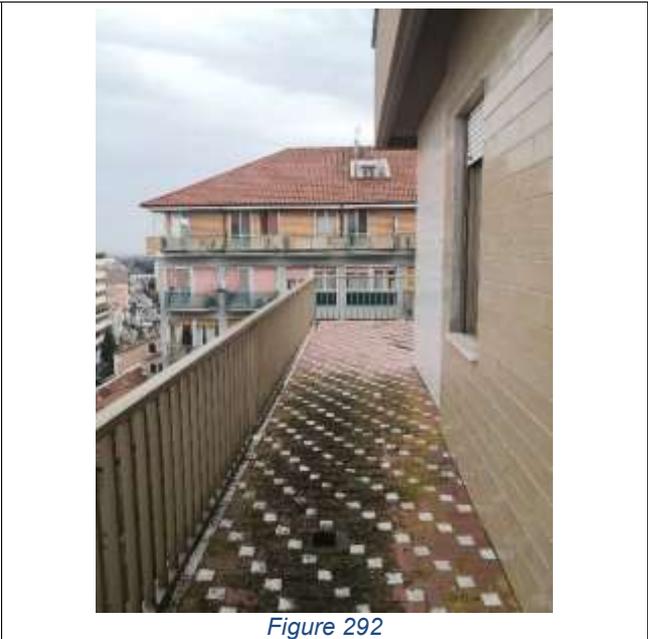


**Piantina catastale**



**Fotografie dell'immobile**





**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, disimpegno, 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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	62	100 %	62,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>62,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 62,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 62,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 65.100,00**

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 **€. 3.255,00**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 51.845,00 si arrotonda ad <b>€ 51.800,00</b>



**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.**

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta all'ottavo 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 51, Vico De Rosa, interno 36, Piano 8°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 62 Totale escluso aree scoperte 62 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 62,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con affaccio su vico De Rosa; a SUD: con sub. 52 int. 37; a OVEST: con pianerottolo cond. le e sub. 50 int. 35; a EST: con affaccio su Piazza Marconi.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 51.800,00</b>

**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 36**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale all'ottavo piano. E' costituito da: un disimpegno, tre camere e un bagno.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con affaccio su vico De Rosa; a SUD: con sub. 52 int. 37; a OVEST: con pianerottolo cond.le e sub. 50 int. 35; a EST: con affaccio su Piazza Marconi.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 51, Vico De Rosa, interno 36, Piano 8°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita euro 1.446,08, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 62 Totale escluso aree scoperte 62 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, 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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di</p>	

stima.

**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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED] [REDACTED], 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**

€ 51.800,00

## LOTTO 37

### **Quesito 1.**

**Identificazione del bene (Fg. 96 Part. 8723 Sub. 52) comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in seguito a una procedura di fallimento, è situata in una posizione centrale all'interno del centro abitato di Foggia (FG) ed è specificamente collocata al Vico De Rosa.

La stessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 52, Vico De Rosa, interno 37, Piano 8, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 5,5, Rendita euro 2.272,41, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 92 Totale escluso aree scoperte 95 m<sup>2</sup>.**

L'unità immobiliare è posta all'ottavo piano di un fabbricato che confina con Corso Cairoli e l'isola pedonale di Corso Vittorio Emanuele II, in zona centrale nell'abitato del Comune di Foggia (FG) ove vi è un'elevata presenza di locali commerciali e locali uso ufficio.

Il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare presenta otto livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene inizialmente attraverso un cancello situato su Piazza Marconi, da cui si entra in un'area recintata scoperta. In questa area è ubicato il portone d'ingresso principale al fabbricato. Una volta entrati nel fabbricato, si trcessi dei vari pianerottoli.

### **Confini**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con sub.51 int.36 e sub.53 int. 38 e pianerottolo cond. le;
- a SUD: con vico Le Granate;
- a OVEST: con sub.53 int.38 e affaccio su vico Buonfiglio;
- a EST: con affaccio su Piazza Marconi.

**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 all'ottavo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, a destra in fondo al corridoio di fronte si trova la porta d'ingresso (interno 37).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo un piccolo disimpegno che accede ad una camera che affaccia sul terrazzo, procedendo avanti si accede ad un corridoio, sul lato destro una camera con finestra, un vano bagno con finestra e una camera con finestra. In fondo al corridoio si accede al ripostiglio, sulla sinistra si accede ad altre due camere con affaccio al terrazzo.

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:**

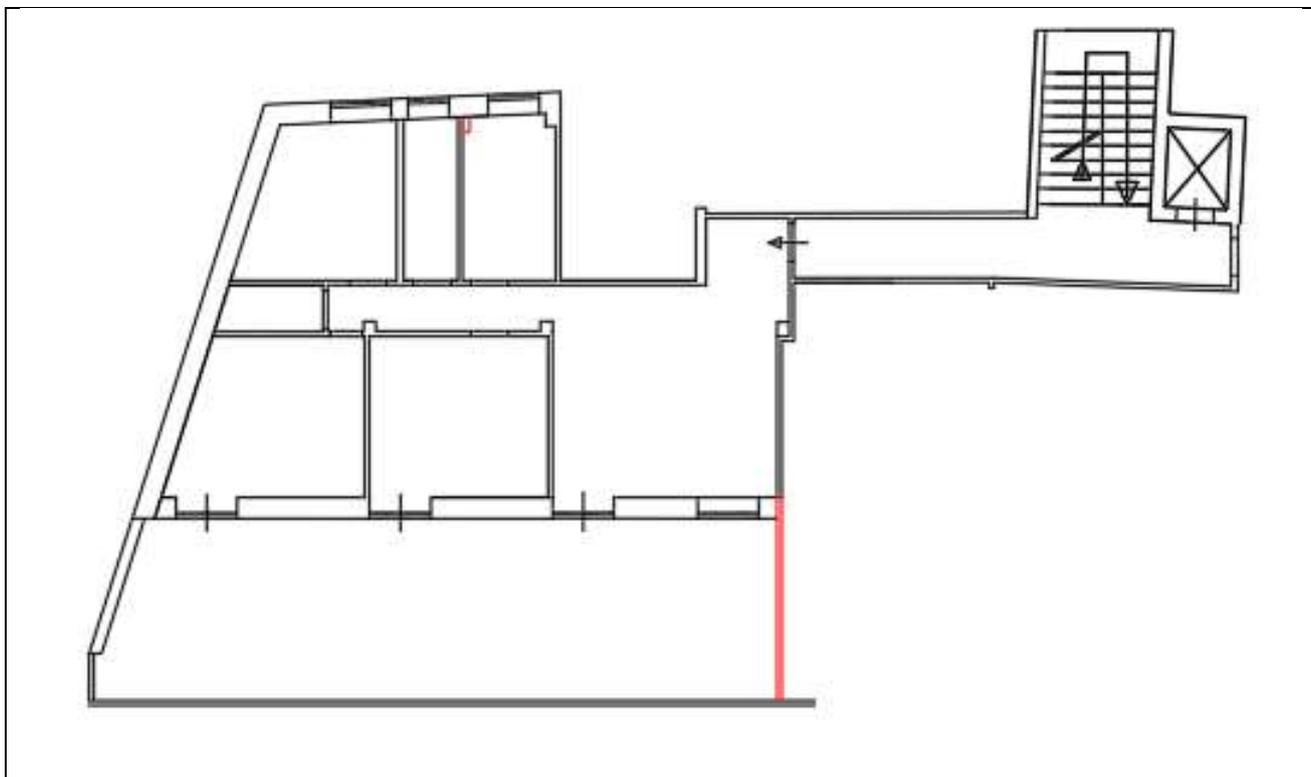
- All'ingresso è installato un quadro elettrico.
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare 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 condotta 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.

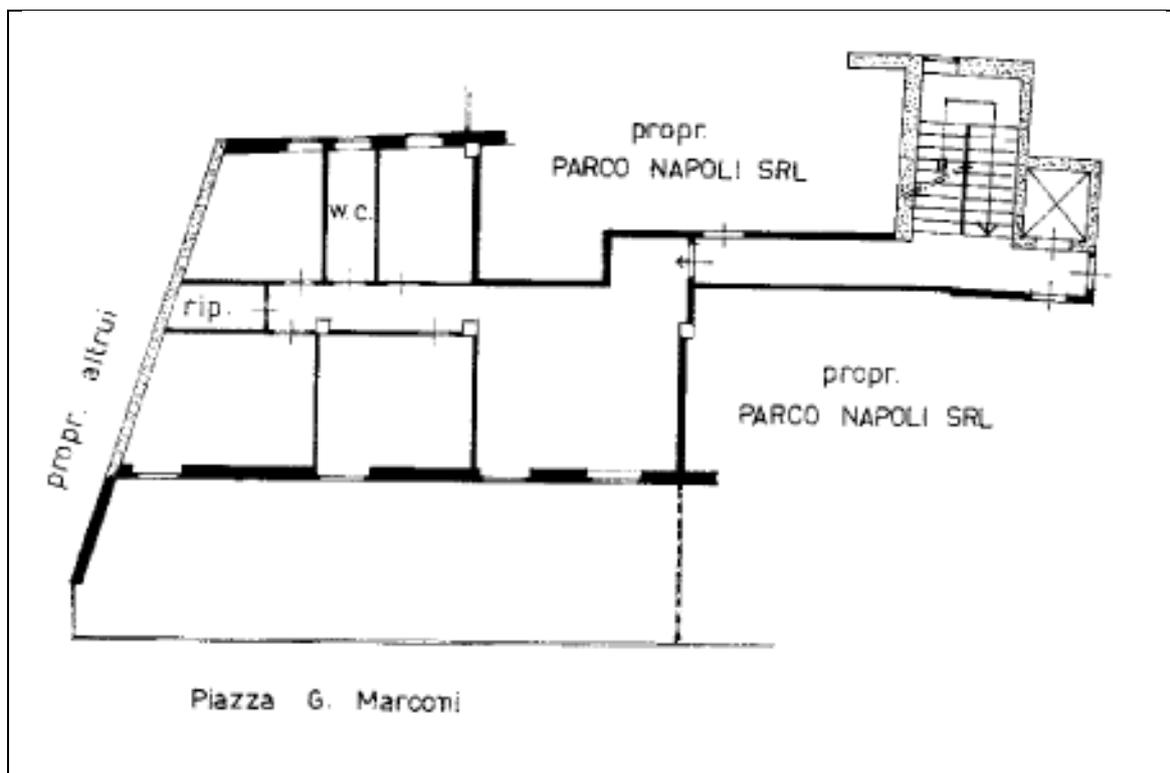
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

***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 293*



*Figure 294*



*Figure 295*



*Figure 296*



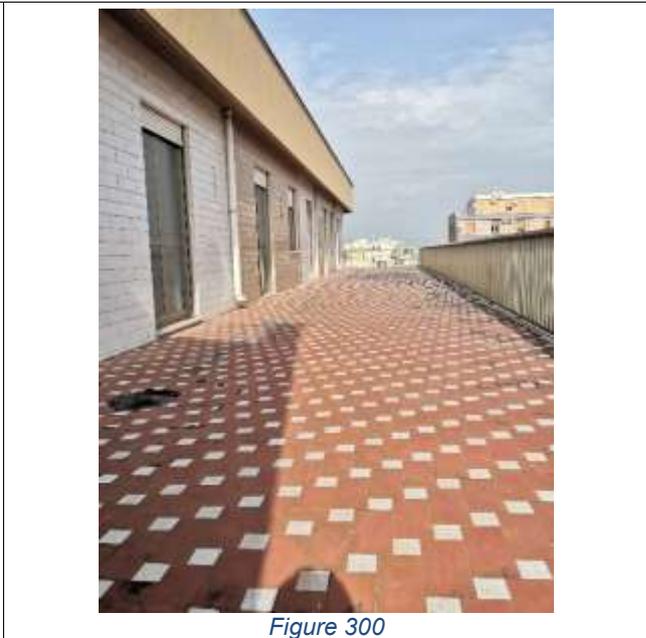
*Figure 297*



*Figure 298*



*Figure 299*



*Figure 300*

**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	95	100 %	95,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>95,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 95,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 e 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 €/m<sup>2</sup> (*Tabella 2*); per cui

**Vms OMI Ufficio = 95,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 99.750,00**

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 €. **4.987,50**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 84.762,50 si arrotonda ad <b>€ 84.750,00</b>



**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.**

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta all'ottavo 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 52, Vico De Rosa, interno 37, Piano 8°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 5,5, Rendita euro 2.272,41, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 95 Totale escluso aree scoperte 95 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 95,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con sub.51 int.36 e sub.53 int. 38 e pianerottolo cond. le; a SUD: con vico Le Granate; a OVEST: con sub.53 int.38 e affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con affaccio su Piazza Marconi.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 84.750,00</b>

**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 37**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale all'ottavo piano. E' costituito da: un disimpegno, quattro camere, ripostiglio e un bagno	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con sub.51 int.36 e sub.53 int. 38 e pianerottolo cond.le; a SUD: con vico Le Granate; a OVEST: con sub.53 int.38 e affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con affaccio su Piazza Marconi.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 52, Vico De Rosa, interno 37, Piano 8°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 5,5, Rendita euro 2.272,41, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 95 Totale escluso aree scoperte 95 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>ipoteca volontaria</b>, 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 "██████████" con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.</p>	

**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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, [REDACTED] [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED] [REDACTED], 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**

€ 84.750,00



**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 all'ottavo piano sul pianerottolo comune alle altre unità immobiliari, a destra in fondo al corridoio sul lato destro si trova la porta d'ingresso (interno 38).

L'unità immobiliare si compone come segue: entrati all'ingresso troviamo una camera con affaccio sul balcone, attraverso l'antedetta camera si accede a sinistra ad un'altra camera con affaccio al medesimo balcone. Sulla destra si trova un'altra camera con affaccio su un balcone e di fronte all'ingresso si trova 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.

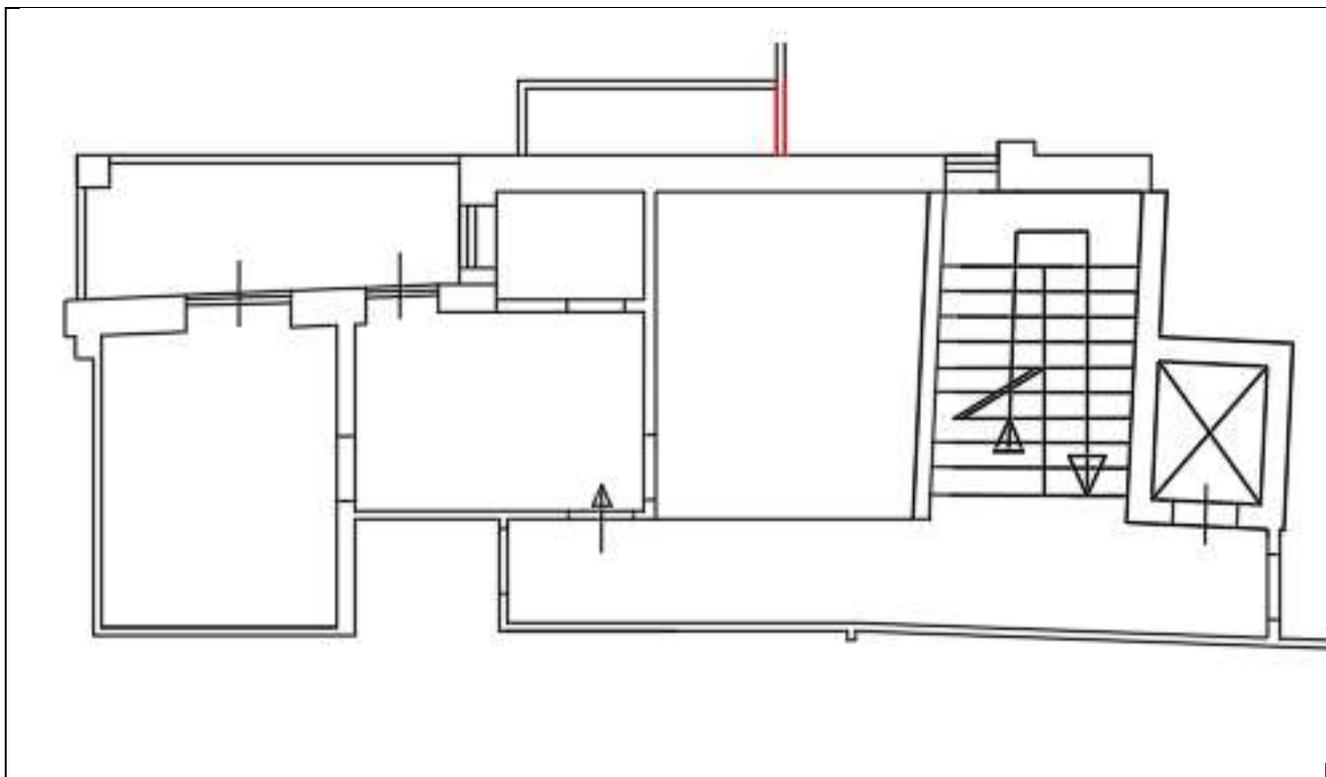
- È presente un impianto di videocitofono, ma non è possibile stabilire il suo funzionamento.
- L'impianto del gas risulta essere solo allacciato.
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo Fancoil ed è a parete, con termostato per regolare la temperatura in tutti gli ambienti, ma al momento 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 condotta 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.

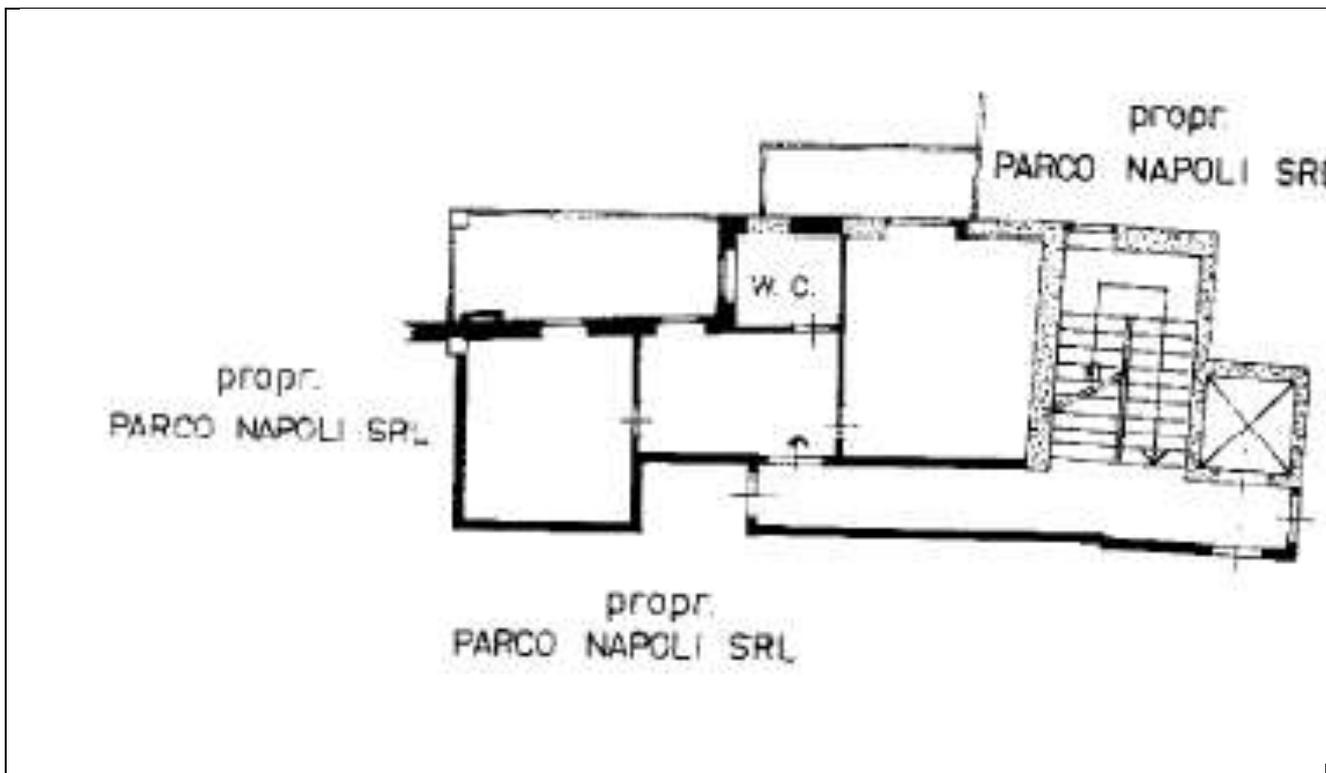
Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

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

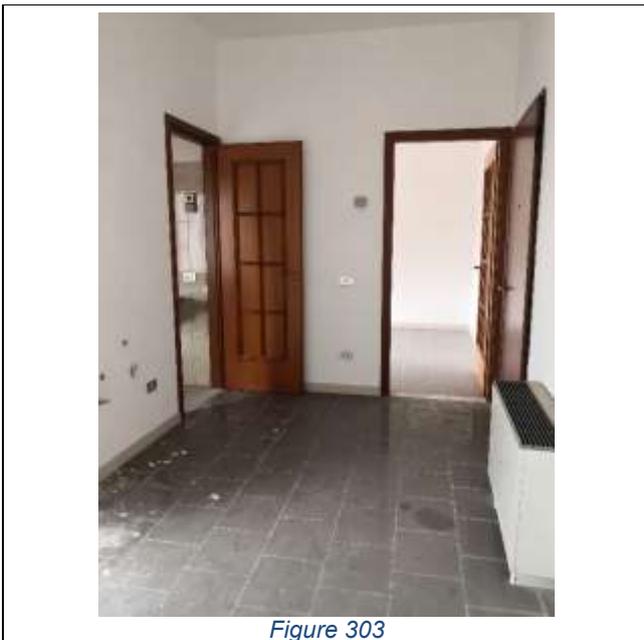
**Piantina dello stato di fatto** (in rosso le difformità tra il catasto e lo stato attuale)

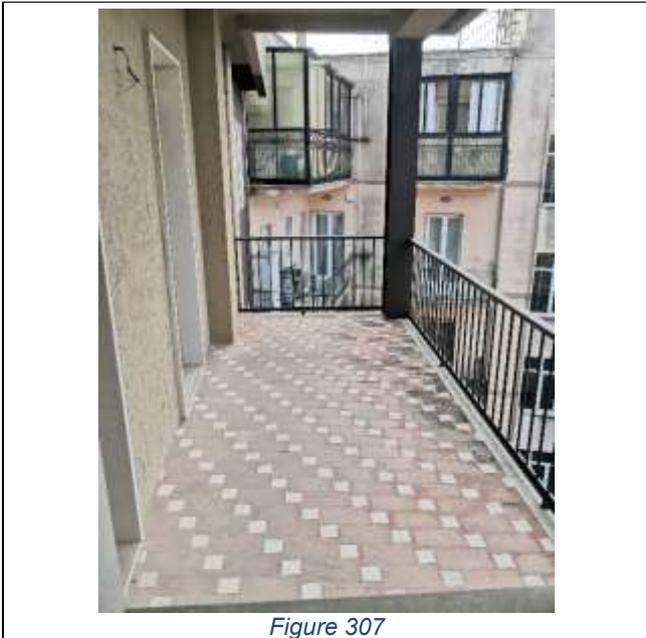


**Piantina catastale**



**Fotografie dell'immobile**





**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.

<b>Unità immobiliare</b>			<b>Parametro</b> (%)	<b>Superficie commerciale</b> <b>e</b> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie ufficio</b>	m <sup>2</sup>	42	100 %	42,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>42,00</b>

*Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile*

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 42,00 m<sup>2</sup>.

Si assume, a base di calcolo, il valore minimo pari a € 1.050,00/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); per cui

**Vms OMI Ufficio = 42,00 x € 1.050,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Ufficio = € 44.100,00**

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 €. **2.205,00**

**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**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 31.895,00 si arrotonda ad <b>€ 31.850,00</b>



**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.**

<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, posta all'ottavo 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
<b>DATI CATASTALI</b>	Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 53, Vico De Rosa, interno 38, Piano 8°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 2,5, Rendita euro 1.032,91, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 42 Totale escluso aree scoperte 42 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 42,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	a NORD: con scale condominiali; a SUD: con sub. 52 int. 37; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. 52 int. 37 e pianerottolo cond.le.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 31.850,00</b>

**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 38**

<b>Tipologia del bene</b>	
Ufficio	
<b>Descrizione</b>	
UFFICIO: sito in zona centrale all'ottavo piano. E' costituito da: un disimpegno, due camere e un bagno	
<b>Comune di ubicazione</b>	
Foggia	
<b>Indirizzo</b>	
Vico de Rosa	
<b>Confini</b>	
a NORD: con scale condominiali; a SUD: con sub. 52 int. 37; a OVEST: con affaccio su vico Buonfiglio; a EST: con sub. 52 int. 37 e pianerottolo cond.le.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
Ufficio, Fg. 96, part. 8723 sub. 53, Vico De Rosa, interno 38, Piano 8°, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, consistenza vani 2,5, Rendita euro 1.032,91, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 42 Totale escluso aree scoperte 42 m <sup>2</sup> .	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
Società "██████████"	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ██████████ ██████████ ██████████, nato a Foggia il 11.05.1930;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<p><b>trascrizione</b> atto giudiziario <b>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</b>, eseguita a Foggia in data 05 agosto 2022 ai numeri 20173/15988 in favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la Società ██████████ con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto del fallimento;</p> <p><b>trascrizione</b> di domanda giudiziale "<b>dichiarazione di nullità di atti</b>" eseguita a Foggia il 20.12.2013 ai numeri 25565/19407, in favore di ██████████ ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19 maggio 1944 e ██████████ ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il giorno 8 agosto 1946, contro la Società ██████████ con sede in Foggia, relativamente alle unità immobiliari urbane catastalmente costituite dalla particella 8723 subalterni 16 – 21 – 22</p>	

– 27 – 28 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 riportate al Foglio 96;  
**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 “██████████” con sede in Foggia, gravante su tutti gli immobili oggetto di stima.  
**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 ██████████, 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ 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 ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 19.05.1944, ██████████ nato a Monte Sant'Angelo il 08.08.1946 e ██████████ nata a Monte Sant'Angelo il 29.05.1920, contro la società ██████████ con sede in Roma, ██████████, 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**

€ 31.850,00

**INDICE ALLEGATI:**

- **Allegato 1:** Planimetrie Catastali;
- **Allegato 2:** Visure storiche;
- **Allegato 3:** Riscontro Ufficio Comune di Foggia Area-6 Urbanistica;
- **Allegato 4:** Attestazioni di Prestazione Energetica.

Foggia 12 settembre 2023

L'ESPERTO

Borzillo ing. Beniamino