

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n. 355/2023 R.G.Es.

promosso da

[REDACTED]

- contro -

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Stefania Rignanese

Udienza del 17/2/2026

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Gianni IAGULLI con studio in San Severo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia al n° 1928 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale al numero 49, il 29/3/2025 veniva nominato Esperto nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese. In ottemperanza a quanto disposto con il suddetto provvedimento lo scrivente il 14 aprile 2025, a mezzo di deposito telematico di relativo atto, accettava l'incarico e prestava il giuramento secondo la formula di rito: "giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi". Con il succitato provvedimento l'Esperto veniva invitato dal Magistrato a rispondere ai quesiti in esso dettagliati tramite la stesura di apposito elaborato peritale. In data 16 aprile 2025 il nominato Custode Giudiziario, Avvocato Bartolomeo Dell'Orco, in forza del provvedimento emesso dal G.E. il 12/04/2025 formalizzava a mezzo pec la necessità di rispondere al seguente ulteriore quesito: *"determinare il valore locativo dell'immobile censito in*



Catasto al Foglio 92 p.lla 662 sub 3, cat. C/1, di mq. 20, attualmente occupato dalla società "SIFE S.r.l." in forza di un contratto di affitto di ramo d'azienda del 26.07.2024".

ACCERTAMENTI PERITALI

Lo scrivente, esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, acquisiva l'atto di pignoramento immobiliare del creditore procedente, la certificazione ipo-catastale e l'istanza di vendita degli immobili pignorati. Sulla base della suddetta documentazione venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli accertamenti atti a individuare le proprietà oggetto della procedura esecutiva. In particolare venivano effettuate indagini presso:

-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati;
-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Terreni;
-) Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
-) Ufficio Tecnico del comune di Foggia.

In data 18/4/2025 l'Esperto inviava comunicazione a mezzo pec ai difensori del creditore procedente, al Custode Giudiziario e al rappresentante della ditta esecutata, signor [REDACTED] per comunicare che il giorno 24 aprile 2025 alle ore 17:30 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili pignorati, volte ad accertare la consistenza, la dislocazione e le caratteristiche generali dei beni utili alla stima del loro valore venale e alla stesura dei relativi attestati di prestazione energetica (vd. allegato n° 1). Il giorno del sopralluogo il sottoscritto, assistito dal proprio collaboratore e dal Custode, trovava presso i beni staggitati ubicati nel comune di Foggia alla via Napoli nn. 27, 29, 33 e 35, il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] nella qualità di amministratrice della società [REDACTED] che conduce in locazione l'immobile a pianterreno ricevente accesso dai civici 27, 29 e 35 di via Napoli, mentre nessuno interveniva per il creditore. Il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] permettevano l'accesso all'interno degli immobili ove, alla continua presenza degli intervenuti, venivano eseguiti un'ispezione generale e un accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato di cui gli stessi fanno parte. Si effettuava altresì un accurato rilievo fotografico e



planimetrico. Nel corso delle operazioni sia il signor [REDACTED] che la signora [REDACTED] dichiaravano che i cespiti sono dotati di certificazione energetica e si riservavano di produrne copia. Alle ore 18:25, terminate le operazioni peritali, si provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva firmato e sottoscritto dai presenti (vd. allegato n° 2).

Per le dovute verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili, l'Esperto in data 3 maggio 2025 presentava all'Ufficio Tecnico del comune di Foggia l'istanza, protocollata in pari data al n° 74526, per l'accesso al fascicolo edilizio del fabbricato in cui i beni risultano inseriti (vd. allegato n° 3). Dopo l'incontro con gli impiegati dell'ufficio tecnico e approfondite ricerche nei relativi archivi lo scrivente riusciva a recuperare la pratica edilizia da cui acquisiva la documentazione richiesta, che viene prodotta e allegata alla presente relazione.

Dopo aver esaminato gli atti e la documentazione contenuti nel fascicolo di causa, eseguito il sopralluogo e tutti gli accertamenti dovuti, e dopo aver condotto indagini sull'andamento dei prezzi medi di mercato sulla piazza di Foggia per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli pignorati, si procedeva alla stesura del presente elaborato peritale.

1) CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

Dall'esame preliminare degli atti contenuti nel fascicolo di causa è emersa la regolarità e la completezza dei documenti ipo-catastali di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

1 bis) RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

1bis. 1) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali.

Gli immobili pignorati sono censiti nel catasto fabbricati del comune di Foggia in ditta a

- [REDACTED]





(vd. allegati n° 4 e n° 5). Si segnala che questo atto, stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento, non comportava il trasferimento della proprietà dei cespiti staggiti bensì solo la modifica della denominazione della ditta proprietaria.

1 ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dei beni corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 23/10/2023 sotto i numeri 24481 R.G. e 19366 R.P..

1 quater) VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

Gli immobili in esame non sono gravati da altre procedure esecutive in corso.

1 quinquies) VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE

Trattandosi di beni pignorati in danno di una società il presente quesito non è applicabile.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

BENE A

Laboratorio a pianterreno adibito a officina meccanica e gommista ubicato nel comune di Foggia alla via Napoli n° 27, n° 29 e n° 35, ricevente accesso indipendente dalla predetta strada pubblica previo attraversamento della corte esterna o piazzale comune ad altre unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso edilizio, composto di due ampi locali destinati a officina, corridoio, deposito, ripostiglio, piccolo ufficio e due bagni, il tutto confinante con detta corte comune, con altra unità immobiliare censita in catasto al subalterno 18 della stessa particella, con il vano scala del sovrastante appartamento di proprietà altrui e con il BENE B, salvo altri e migliori confini, e



censito nel catasto fabbricati del comune di Foggia in ditta a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 100/100, al foglio 92, particella n° 662 subalterno 17, categoria C/3, classe 1, consistenza 170 mq, superficie catastale totale 193 mq, rendita 895,54 € (vd. allegati n° 4, n° 7 e n° 9).

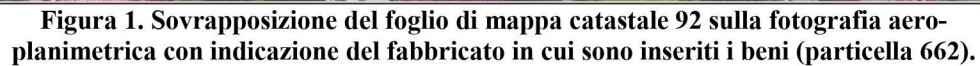
BENE B

Locale a pianterreno adibito a negozio ubicato nel comune di Foggia alla via Napoli n° 33, ricevente accesso indipendente dalla predetta strada pubblica previo attraversamento della corte esterna o piazzale comune ad altre unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso edilizio, composto da un locale con accessorio di ripostiglio, il tutto confinante con detta corte comune, con il vano scala del sovrastante appartamento di proprietà altrui e con il BENE A, salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di Foggia in ditta a [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 100/100, al foglio 92, particella n° 662 subalterno 3, categoria C/1, classe 1, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita 183,86 € (vd. allegati n° 4, n° 8 e n° 9).

2 bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Al fine di individuare e localizzare i cespiti oggetto di pignoramento ovvero i fabbricati in cui gli stessi sono inseriti lo scrivente ha predisposto un elaborato grafico in scala, posto in allegato n° 10, recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l'ortofoto prodotta dallo Sportello Telematico della Provincia di Foggia (vd. figura n° 1).





I cespiti oggetto di causa consistono in due unità immobiliari site in via Napoli, al piano terra di uno stesso corpo di fabbrica costituito da due piani fuori terra, un piano interrato e un sottotetto. Le predette unità sono adibite in un caso (Bene A) ad officina meccanica / gommista posta ai civici 27-29-35 e, nel caso del secondo immobile (Bene B), sporgente al civico 33, a esercizio commerciale. L'edificio ospitante è un fabbricato in cemento armato (risalente alla fine degli anni '60) con solai in latero-cemento,OMPAGNATURE in laterizi e serramenti in alluminio anodizzato. Lo stabile e le relative unità immobiliari sono ubicate in una zona semi-periferica dell'agglomerato urbano di Foggia, alla via Napoli sul lato destro della stessa viabilità nella direzione verso via Benedetto Croce.

L'accesso ai beni è indipendente e avviene da via Napoli previo attraversamento della corte esterna o piazzale comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del suddetto complesso edilizio.

Il Bene A adibito a laboratorio artigianale è composto di due ampi locali destinati a officina, un corridoio, un deposito, un ripostiglio, un piccolo ufficio e due bagni. L'immobile è dotato di tripla esposizione con tre finestrate e un ingresso rivolti a nord ovest (corte esterna retrostante), una finestrate esposta a sud ovest, e tre ingressi a sud est (su corte comune anteriore).

Il Bene B, adibito a negozio, è composto da un unico locale con accessorio di ripostiglio. Esso è dotato di un accesso dalla corte comune con portone metallico e inserti in vetro.

I due beni presentano l'altezza dei solai pari a 3,7 m circa.

La documentazione fotografica riportata nell'allegato n° 15 illustra le rifiniture, lo stato di utilizzo e manutenzione degli immobili.

Nel Bene A il pavimento dell'officina di gommista è rivestito con gres ceramico, mentre la pavimentazione dell'officina meccanica presenta un rivestimento superficiale in resina. Il rivestimento delle pareti in tutti gli ambienti è realizzato con tinteggiatura in tempera liscia a colore azzurro e bianco a meno del bagno e dell'ufficio: il bagno è rivestito in ceramica mentre l'ufficio è tinteggiato in colore scuro nella parte bassa della parete e in colore bianco nella parte superiore. Il soffitto è tinteggiato con idropittura liscia. Le finestrate sono metalliche con inserti in vetro singolo. Gli accessi sono carrabili e hanno le serrande metalliche avvolgibili.

Il Bene A non è dotato di impianto di condizionamento e di riscaldamento. Risulta invece munito di impianto idrico-fognante, di scaldabagno elettrico ad accumulo per l'acqua calda sanitaria e di impianto elettrico fuori traccia.

L'impianto elettrico ha il quadro di alimentazione composto da:

- interruttore generale magnetotermico differenziale quadripolare modulare da 32 A con Id di 0,03A a servizio delle prese e dell'illuminazione della officina;
- interruttore magnetotermico quadripolare prese officina meccanica da 16A;
- interruttore magnetotermico quadripolare prese officina gommista da 32 A;
- interruttore magnetotermico bipolare illuminazione officina meccanica da 16A;
- interruttore magnetotermico bipolare illuminazione officina gommista da 16A;
- interruttore generale magnetotermico da 10A con Id di 0,03A a servizio



dell'ufficio.

L'impianto elettrico è posato con cavidotti a vista. Esso risulta nel complesso a norma a meno della necessità di un intervento manutentivo di adeguamento del quadro elettrico generale per segregare le sue parti in tensione.

I due bagni sono dotati di sanitari in vetro ceramica di tipo commerciale e i loro infissi interni sono rispettivamente in legno tamburato e a soffietto di plastica.

Complessivamente le rifiniture del Bene A sono di livello medio. Materiali, rivestimenti, sanitari e infissi sono di qualità e grado economici. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale è buono (vd. allegato n° 15).

Per quanto attiene al Bene B, si riscontra la presenza di un impianto elettrico, di illuminazione e di allarme con video sorveglianza in ottime condizioni, ma asserviti, e quindi in comune, anche ad altri immobili non pignorati. L'impianto elettrico del tipo sotto traccia, è a norma. Il negozio non è dotato di impianto di condizionamento e di riscaldamento. Non è presente il bagno e quindi l'immobile è privo di impianto idrico-fognante.

Nel Bene B il pavimento è rivestito con parquet di legno, mentre il solaio è ribassato con pannelli in fibra minerale e telaio metallico in cui sono incassati i corpi illuminanti a neon. Il rivestimento delle pareti in tutti gli ambienti è realizzato con tinteggiatura in ducotone di colore bianco. L'infisso interno è in legno di tipo tamburato, mentre quello esterno è realizzato con telaio metallico e inserti in vetro singolo. L'accesso di tipo carrabile è anche dotato di serranda metallica avvolgibile.

Complessivamente le rifiniture del Bene B sono di livello medio. Materiali, rivestimenti e infissi sono di qualità e grado economici. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale è ottimo (vd. allegato n° 15).

Dal confronto delle planimetrie degli immobili rilevate in sede di sopralluogo e riprodotte in scala negli allegati n° 13 e n° 14 con quelle di progetto e catastali (vd. allegati n° 7, n° 8 e n° 18) emerge che entrambi i beni possiedono una differente distribuzione e destinazione degli spazi interni, il Bene A per lo spostamento di un tramezzo del deposito, mentre il Bene B per la realizzazione di un ripostiglio non previsto nel progetto originario (vd. figure n°



2 e n° 3).

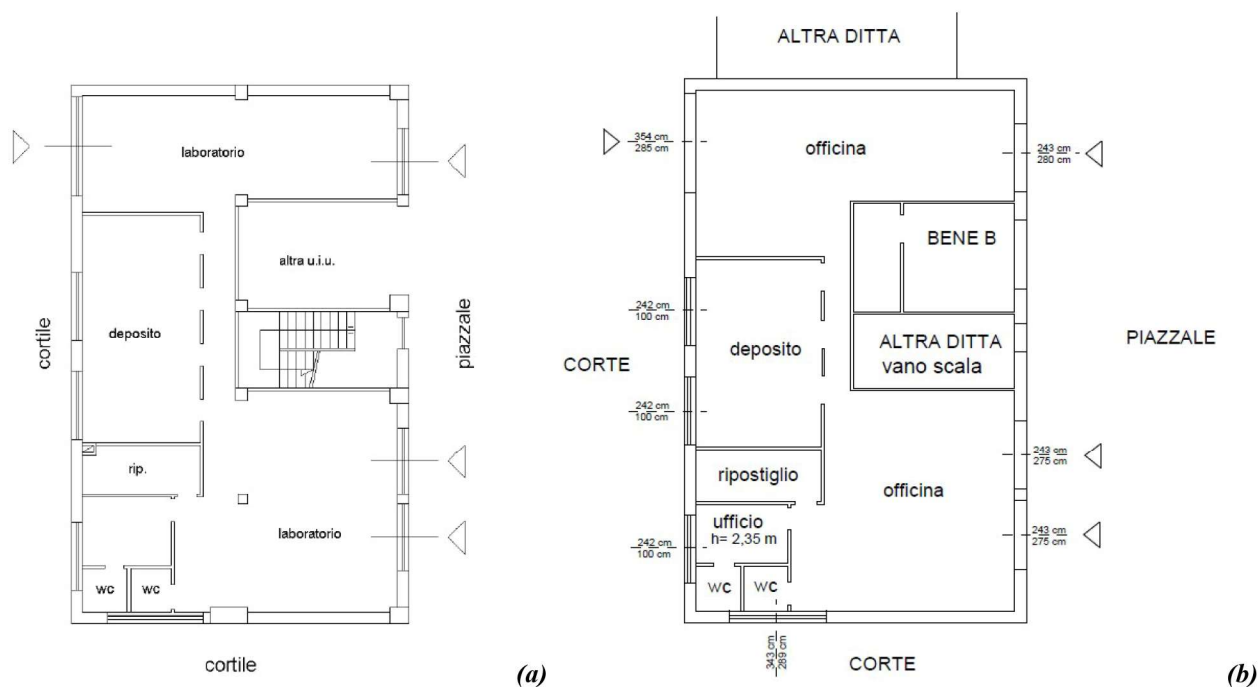


Figura n° 2. Planimetrie del Bene A ubicato in via Napoli n° 27-29-35: planimetria catastale (a); planimetria attuale (b).

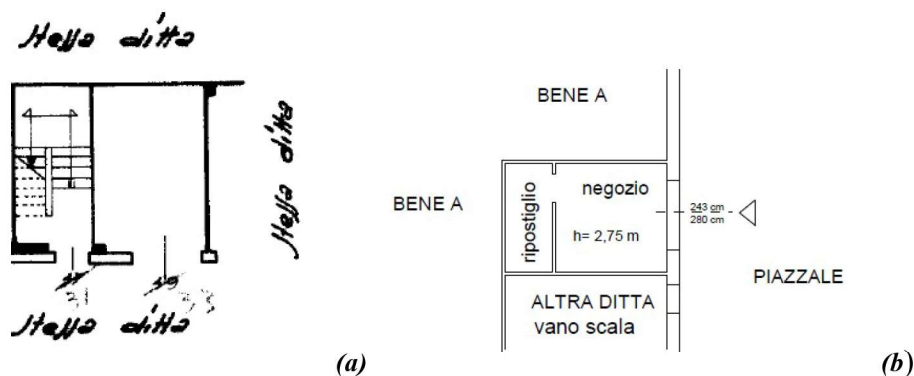


Figura n° 3. Planimetrie del Bene B ubicato in via Napoli n° 33: planimetria catastale (a); planimetria attuale (b).

4 bis) DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI BENI

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e in accordo con le planimetrie redatte dallo scrivente (vd. allegati n° 13 e n° 14) è stato possibile determinare la consistenza complessiva degli immobili staggiti, la Superficie Commerciale Vendibile, calcolata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI e applicando i criteri di calcolo definiti dalla principale normativa vigente (Norma UNI 10750:2005 e DPR 138/1998), così come di seguito dettagliato in forma tabellare:

Immobile – BENE A	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Laboratorio a pianterreno adibito a officina meccanica e gommista ubicato nel comune di Foggia alla via Napoli n° 27, n° 29 e n° 35	Superficie coperta – Piano T	193	1	193
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				193 mq

(*) approssimata al metro quadro

Immobile – BENE B	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Locale a pianterreno adibito a negozio ubicato nel comune di Foggia alla via Napoli n° 33	Superficie coperta – Piano T	25	1	25
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				25 mq

(*) approssimata al metro quadro

4) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Si perviene alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame utilizzando un criterio sintetico/comparativo, consistente nel raffrontare i cespiti in parola con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. A fronte di indagini provenienti da pubblicazioni di vendite immobiliari e da informazioni dirette si ricavano dati campionari per immobili omogenei a quelli in esame per:

- caratteristiche estrinseche (caratteristiche della zona): immobili ubicati nella stessa area cittadina o in area cittadina analoga per censo, destinazione urbanistica ed urbanizzazioni presenti;
- caratteristiche intrinseche (proprie del manufatto): immobili omogenei per tipologia costruttiva, età di costruzione, caratteristiche di pregio delle finiture, dotazioni e pertinenze, etc.

Il criterio adottato prevede la formulazione di un valore di mercato per unità di superficie con riferimento all'attuale stato di fatto e di diritto in cui versa l'immobile, per consentire la definizione di una stima "a misura" del valore venale dello stesso in funzione della sua effettiva consistenza.

I beni sono ubicati in area semi-periferica dell'abitato di Foggia, in una zona servita commercialmente e ampiamente urbanizzata. Le indagini di mercato condotte hanno riguardato beni confrontabili con le due unità immobiliari oggetto di stima.



Per quanto riguarda il laboratorio artigianale, Bene A, la ricerca è stata rivolta a immobili dalle seguenti caratteristiche: destinazione d'uso officina, stato di conservazione medio, ubicazione in zona semi-periferica caratterizzata da viabilità sostenuta, disponibilità di una corte per il parcheggio.

Le quotazioni più probabili per unità di superficie di detto bene conducono ad un valore di mercato di riferimento pari a circa 770,00 €/mq in linea con il limite superiore dell'intervallo delle quotazioni della banca dati OMI, da € 450 a € 700 per magazzini e laboratori (vd. allegato n° 16).

Tale valore, derivato da informazioni commerciali relative ad immobili analoghi al cespite in esame, è leggermente superiore rispetto alle quotazioni della Banca dati OMI in considerazione dell'effettivo stato di conservazione/manutenzione del laboratorio (ristrutturato nel 2020), della sua consistenza, della dotazione di impianti e soprattutto della disponibilità di un'ampia area di parcheggio nel piazzale comune, caratteristica quest'ultima molto apprezzata nel mercato di zona per officine meccaniche e gommisti. Le predette considerazioni supportano quindi la valutazione, dedotta dall'analisi dei dati campionari disponibili in commercio, di 770,00 €/mq.

Non si ritengono necessarie correzioni alla stima per stato di possesso, presenza di vincoli o oneri giuridici, operazioni di bonifica e oneri e spese condominiali.

Mentre va considerata una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia contro i vizi del venduto (pari a circa 5%), per l'adeguamento dell'impianto elettrico (pari a circa 500,00 €) e per la regolarizzazione edilizia e catastale della difformità planimetrica riscontrata relativa al tramezzo interno del deposito (pari a circa 1.000,00 €).

Per quanto attiene al Bene B la ricerca di mercato è stata rivolta a immobili con le seguenti caratteristiche: destinazione d'uso commerciale, stato di conservazione ottimo, ubicazione in zona semi-periferica caratterizzata da viabilità sostenuta, disponibilità di una corte per il parcheggio.

Le quotazioni più probabili per unità di superficie di detto bene conducono ad un valore di mercato di riferimento pari a circa 900,00 €/mq in linea con i livelli medio-bassi dell'intervallo delle quotazioni della banca dati OMI, da €



800 a € 1.100 per locale commerciale (vd. allegato n° 16).

Tale valore, derivato da informazioni commerciali relative ad immobili analoghi al cespite in esame, è allineato alle quotazioni medio-basse estratte dalla Banca dati OMI, in considerazione della limitata consistenza del negozio e soprattutto per l'assenza di servizi igienici e del relativo impianto idrico/fognante. Le predette considerazioni supportano quindi la valutazione, dedotta dall'analisi dei dati campionari disponibili in commercio, di 900,00 €/mq.

Non si ritengono necessarie correzioni alla stima per stato di possesso, presenza di vincoli, operazioni di bonifica e oneri e spese condominiali.

Mentre va considerata una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia contro i vizi del venduto (pari a circa 5%), per la separazione dell'impianto elettrico da altri immobili (pari a circa 1.000,00 €), e per la regolarizzazione edilizia e catastale della difformità planimetrica riscontrata relativa alla differente distribuzione e destinazione degli spazi interni (pari a circa 1.000,00 €).

Conclusivamente, l'Esperto ritiene di poter stabilire in maniera definitiva che il valore venale complessivo più congruo e confacente per i cespiti in esame, ottenuto moltiplicando il prezzo medio unitario di mercato individuato per la superficie commerciale di ciascun bene, e sottraendo le relative correzioni così come su definite, ammonta a:

Valore del BENE A = $0,95 \times (193 \text{ mq} \times 770,00 \text{ €}) - 1.500,00 \text{ €} = 139.700,00 \text{ €}$

Valore del BENE B = $0,95 \times (25 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €}) - 2.000,00 \text{ €} = 19.400,00 \text{ €}$

5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI ESECUTATI

Atteso che la piena proprietà dei beni appartiene alla ditta [REDACTED]

[REDACTED]
debitrice esecutata, e che non si tratta di pignoramento di beni indivisi, il valore della quota spettante all'esecutata coincide con il valore venale complessivo dei beni così come determinato nel paragrafo che precede.



6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

La natura, la consistenza e la funzionalità degli immobili pignorati consentono di raggruppare gli stessi in 2 lotti indipendenti e distinti per i quali procedere alla vendita, così come di seguito dettagliato

LOTTO 1

Piena proprietà del laboratorio a pianterreno adibito a officina meccanica e gommista ubicato nel comune di Foggia alla via Napoli n° 27, n° 29 e n° 35, ricevente accesso indipendente dalla predetta strada pubblica previo attraversamento della corte esterna o piazzale comune ad altre unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso edilizio, composto di due ampi locali destinati a officina, corridoio, deposito, ripostiglio, piccolo ufficio e due bagni, per una superficie complessiva coperta di circa 193 mq, il tutto confinante con detta corte comune, con altra unità immobiliare censita in catasto al subalterno 18 della stessa particella, con il vano scala del sovrastante appartamento di proprietà altrui e con il LOTTO 2, salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di Foggia in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 100/100, al foglio 92, particella n° 662 subalterno 17, categoria C/3, classe 1, consistenza 170 mq, superficie catastale totale 193 mq, rendita 895,54 €.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO 1 = 139.700,00 €

LOTTO 2

Piena proprietà del locale a pianterreno adibito a negozio ubicato nel comune di Foggia alla via Napoli n° 33, ricevente accesso indipendente dalla predetta strada pubblica previo attraversamento della corte esterna o piazzale comune ad altre unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso edilizio, composto da un locale con accessorio di ripostiglio, per una superficie complessiva coperta di circa 25 mq, il tutto confinante con detta corte comune, con il vano scala del sovrastante appartamento di proprietà altrui e con il LOTTO 1, salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di Foggia in ditta a [REDACTED]



Prezzo Base d'Asta del LOTTO 2 = 19.400,00 €

7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo, e dalla documentazione prodotta in atti dal Custode Giudiziario, avvocato Bartolomeo Dell’Orco, con il deposito della relazione di primo accesso dell’11/4/2025 è emerso quanto segue.

- Il **BENE A** risulta nella piena disponibilità e possesso della società

che lo occupa per esercitarvi l'attività di officina meccanica e gommista in virtù di contratto di locazione del 01.02.2020 per una durata di 6 anni con prima scadenza al 01.04.2026 per un canone mensile di € 1.500,00 (vd. allegato 2 della relazione di primo accesso del Custode). Il predetto contratto è stato registrato presso l'ufficio del registro di Foggia al n° 881 serie 3T il 12/2/2020, e quindi in data antecedente al pignoramento.

Sulla base delle indagini di mercato e attraverso il metodo della comparazione con immobili simili aventi destinazione commerciale e posti nelle vicinanze del cespite in questione, lo scrivente ha verificato che il canone locativo mensile nella zona oscilla tra euro 5,5 ed euro 9,0 al mq per le attività commerciali (cfr. quotazioni OMI del secondo semestre 2024, allegato n° 17). In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite ceduto in locazione, della specifica destinazione di officina da gommista e del suo stato di conservazione e di manutenzione si ritiene opportuno adottare quello medio, pari a circa 7,5 €/mq, come plausibile valore unitario del canone locativo mensile. Sulla base della consistenza (superficie lorda) dell'unità immobiliare e del valore unitario individuato, l'Esperto ha quindi calcolato l'ipotetico canone di locazione del BENE A in euro 1.448,00 circa al mese (193 mq x 7,5 €/mq). Alla luce di quanto esposto, essendo il prezzo convenuto prossimo al giusto prezzo o



a quello risultante da precedenti locazioni, si può ritenere che il canone pattuito sia adeguato ai sensi dell'art. 2923 III comma c.c..

L'immobile è dotato di allacci al servizio di fornitura di energia elettrica e di acqua/fogna che risultano intestati alla società locataria.

- Il **BENE B** risulta nella piena disponibilità e possesso della società "SIFE S.r.l." con sede in Vasto (CH) (C.F./P.IVA 02353900695) che lo occupa per esercitarvi, quale locale gestore, l'attività commerciale di vendita di carburanti in forza di un contratto di affitto di ramo d'azienda del 26.07.2024, che si precisa include anche altri immobili non oggetto di pignoramento, per una durata di 9 anni a decorrere dal dì 01.11.2024 per un canone mensile di € 2.500,00 (vd. allegato 4 della relazione di primo accesso del Custode). Il predetto contratto è stato registrato presso l'ufficio del registro di Foggia al n° 15034 serie 1T il 31.07.2024, e quindi in data successiva al pignoramento ed è pertanto non opponibile all'acquirente.

Al fine di dare risposta al quesito aggiuntivo posto dal Custode Giudiziario, lo scrivente sulla base delle indagini di mercato e attraverso il metodo della comparazione con immobili simili aventi la medesima destinazione e posti nelle vicinanze del cespite in questione, ha verificato che il canone locativo mensile nella zona oscilla tra euro 5,5 ed euro 9,0 al mq per le attività commerciali (cfr. quotazioni OMI del secondo semestre 2024, allegato n° 17). In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite ceduto in locazione e del suo stato di conservazione e di manutenzione si ritiene opportuno adottare quello medio, pari a circa 7,5 €/mq, come plausibile valore unitario del canone locativo mensile. Sulla base della consistenza (superficie lorda) dell'unità immobiliare e del valore unitario individuato, l'Esperto ha quindi calcolato l'ipotetico canone di locazione del BENE B in euro 188,00 circa al mese (25 mq x 7,50 €/mq).

L'immobile è dotato di allaccio al servizio di fornitura di energia elettrica che risulta intestato alla società locataria.

8) **FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A**



CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia è emerso che sugli immobili non gravano formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente oppure diritti reali e personali a favore di terzi che limitano la fruibilità dei cespiti (vd. allegato n° 5).

I cespiti non sono dichiarati d'interesse artistico-storico-culturale, e quindi non sono soggetti alla L. 02.06.1939 n. 1089 o D.Lgs 22.1.2004 n. 42.

Gli immobili non fanno parte di un complesso condominiale.

9) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia si evince che sui beni gravano le sotto riportate formalità che saranno cancellate o comunque che risulteranno non opponibili all'acquirente (vd. allegato n° 5).

9.1) Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto giudiziario/decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia il 21/6/2007 rep. n° 1764/2007, iscritta a Foggia in data 17/7/2007 al n° 3380 Reg. Part. e al n° 18239 Reg. Gen.,
 - Annotazione n° 1677 Reg. Part. e n° 13152 Reg. Gen. del 4/7/2016 per restrizione di beni in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del notaio dott. Volpe Bruno del 15/6/2016 rep. n° 34084/13605.
- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto giudiziario/sentenza di condanna emessa dalla Corte di Appello di Bari il 4/2/2020 rep. n° 392/2020, iscritta a Foggia in data 18/11/2021 al n° 2867 Reg. Part. e al n° 26427 Reg. Gen.,
 - A cui fa riferimento l'Iscrizione n° 365 Reg. Part. e n° 3335 Reg. Gen. del 14/2/2022 per sentenza di condanna.

9.2) Trascrizioni



- Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 9/10/2023 Rep. n° 4417/2023, trascritto a Foggia in data 23/10/2023 al n° 24481 Reg. Gen. e al n° 19366 Reg. Part..

10) REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967. I lavori di costruzione ebbero inizio l'8/7/1967 e ultimazione il 26 settembre 1968, giusta certificato di ultimazione lavori rilasciato dal comune di Foggia con protocollo n° 5259 del 20/01/1970. Gli immobili vennero dichiarati agibili in virtù di licenza d'uso e di abitabilità prot. n° 3809 rilasciata dal comune di Foggia in data 25/05/1970 (vd. allegato n° 18). In data 11/03/2020 gli affittuari del Bene A presentavano SCIA prot. n° 04290270711-10032020-1957 presso il competente SUAP per attività di "Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria con diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso da deposito a laboratorio e fusione immobili", con avvio dei lavori al 12/03/2020 e ultimazione al 14/5/2020. Successivamente il Bene A venne dichiarato agibile in virtù di Segnalazione Certificata di Agibilità prot. n° 04290270711-18052020-1900 del 20/5/2020 (vd. allegato n° 18). L'attuale stato dei luoghi, riportato in allegato n° 13, corrisponde al progetto di cui alla suesposta SCIA a meno dello spostamento di un tramezzo del deposito. Detta lieve difformità edilizia può essere regolarizzata con una CILA o SCIA in sanatoria.

Per quanto attiene al Bene B, in occasione del sopralluogo è stato accertato che l'immobile possiede una differente distribuzione e destinazione degli spazi interni. La realizzazione di dette opere edilizie è stata effettuata senza alcuna autorizzazione da parte delle autorità competenti, pertanto sono da considerarsi abusive. Questi lavori sono comunque conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e alle normative igienico-sanitarie vigenti, e quindi sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione (art. 36



comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85).

I cespiti vennero realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore al momento dell'edificazione, e in conformità agli strumenti urbanistici e Regolamento Edilizio vigenti. Essi risultano essere regolarmente accatastati con gli estremi attuali su riportati a meno delle succitate non conformità delle planimetrie.

Il suolo su cui sorge il fabbricato non è soggetto a edilizia convenzionata.

11) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA PER I COMPENDI

È stato accertato che i Beni, trattandosi di immobili destinati ad attività commerciale e a laboratorio, devono essere dotati di Attestato di Prestazione Energetica per il trasferimento a titolo oneroso o per la cessione in locazione così come disposto dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 192/2005, dall'art. 2 del D.Lgs. n° 311/2006 e dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 63/2013.

Si riscontra che per il Bene A è disponibile un Attestato di Certificazione Energetica scaduto nel 2021, e pertanto lo scrivente, coadiuvato da un proprio collaboratore all'uopo incaricato in virtù dell'autorizzazione di cui al quesito n° 11 del mandato conferitogli, ha provveduto a effettuare la Certificazione Energetica di detto bene in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale con i modelli di calcolo definiti dal D.M. del 26/06/15, rilasciando **l'APE n° 7102425000636609 del 9/6/2025**, che si allega alla presente relazione al n° 20.

Per contro il Bene B è risultato già dotato di Certificazione Energetica in corso di validità di cui si allega copia in allegato n° 19.

12) SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008 N. 199

Per gli immobili pignorati non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199 del 18 dicembre 2008.

>>>>>>>><<<<<<<<



SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO

DA PORRE IN VENDITA

<u>LOTTO 1</u>
Tipologia, descrizione e ubicazione dei beni
Piena proprietà del laboratorio a pianterreno adibito a officina meccanica e gommista ubicato nel comune di Foggia alla via Napoli n° 27, n° 29 e n° 35, ricevente accesso indipendente dalla predetta strada pubblica previo attraversamento della corte esterna o piazzale comune ad altre unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso edilizio, composto di due ampi locali destinati a officina, corridoio, deposito, ripostiglio, piccolo ufficio e due bagni, per una superficie complessiva coperta di circa 193 mq, il tutto confinante con detta corte comune, con altra unità immobiliare censita in catasto al subalterno 18 della stessa particella, con il vano scala del sovrastante appartamento di proprietà altrui e con LOTTO 2 salvo altri e migliori confini.
Dati Catastali
L'immobile risulta censito nel catasto fabbricati del comune di Foggia in ditta a [REDACTED] proprietaria per 100/100, al foglio 92, particella n° 662 subalterno 17, categoria C/3, classe 1, consistenza 170 mq, superficie catastale totale 193 mq, rendita 895,54 €.
Attuali proprietari e Titolo di provenienza
➤ [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà. -) Atto tra vivi per mutamento di denominazione o ragione sociale a firma del notaio dott. Federico Di Biase di Lesina (FG) del 22/10/2024, rep. n° 5823/4292, trascritto a Foggia in data 8/11/2024 ai nn. 20861/26031.
Iscrizioni e Trascrizioni
1) Ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] derivante da atto giudiziario/decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia il 21/6/2007 rep. n° 1764/2007, iscritta a Foggia in data 17/7/2007 al n° 3380 Reg. Part. e al n° 18239 Reg. Gen., ➤ Annotazione n° 1677 Reg. Part. e n° 13152 Reg. Gen. del 4/7/2016 per restrizione di beni in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del notaio dott. Volpe Bruno del 15/6/2016 rep. n° 34084/13605. 2) Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] derivante da atto giudiziario/sentenza di condanna emessa dalla Corte di Appello di Bari il 4/2/2020 rep. n° 392/2020, iscritta a Foggia in data 18/11/2021 al n° 2867 Reg. Part. e al n° 26427 Reg. Gen. – a cui fa riferimento l'Iscrizione n° 365 Reg. Part. e n° 3335 Reg. Gen. del 14/2/2022 per sentenza di condanna. 3) Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 9/10/2023 Rep. n° 4417/2023, trascritto a Foggia in data 23/10/2023 al n° 24481 Reg. Gen. e al n° 19366 Reg. Part..
Stato di Occupazione
L'immobile risulta nella piena disponibilità e possesso della società [REDACTED] che lo occupa per esercitarvi l'attività di officina meccanica e di gommista in virtù di contratto di locazione del 01.02.2020 per una durata di 6 anni con prima scadenza al 01.04.2026 per un canone mensile di € 1.500,00. Il predetto contratto è stato registrato presso l'ufficio del registro di Foggia a n° 881 serie 3T il 12/2/2020, e quindi in data antecedente al pignoramento.
Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità
-) La costruzione del fabbricato è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967 nonché in virtù di SCIA prot. n° 04290270711-10032020-1957 dell'11/03/2020. -) Segnalazione Certificata di Agibilità prot. n° 04290270711-18052020-1900 del 20/5/2020. Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: lieve difformità edilizia consistente nello spostamento di un tramezzo del deposito. Dette opere sono da considerarsi abusive anche se suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.
Certificazione Energetica
-) APE n° 7102425000636609 del 9/6/2025: prestazione energetica globale dell'immobile = 235,30 kWh/m²*anno; Classe Energetica = G.
Conformità catastale
Accertata la conformità catastale dell'immobile a meno della planimetria che è difforme dello stato di fatto.
PREZZO BASE D'ASTA = 139.700,00 €



LOTTO 2	
Tipologia, descrizione e ubicazione dei beni	
Piena proprietà del locale a pianterreno adibito a negozio ubicato nel comune di Foggia alla via Napoli n° 33, ricevente accesso indipendente dalla predetta strada pubblica previo attraversamento della corte esterna o piazzale comune ad altre unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso edilizio, composto da un locale con accessorio di ripostiglio, per una superficie complessiva coperta di circa 25 mq, il tutto confinante con detta corte comune, con il vano scala del sovrastante appartamento di proprietà altrui e con LOTTO 1, salvo altri e migliori confini.	
Dati Catastali	
L'immobile risulta censito nel catasto fabbricati del comune di Foggia in ditta a [REDACTED] proprietaria per 100/100, al foglio 92, particella n° 662 subalterno 3, categoria C/1, classe 1, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita 183,86 €.	
Attuali proprietari e Titolo di provenienza	
➤ [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà. -) Atto tra vivi per mutamento di denominazione o ragione sociale a firma del notaio dott. Federico Di Biase di Lesina (FG) del 22/10/2024, rep. n° 5823/4292, trascritto a Foggia in data 8/11/2024 ai nn. 20861/26031.	
Iscrizioni e Trascrizioni	
1) Ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] derivante da atto giudiziario/decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia il 21/6/2007 rep. n° 1764/2007, iscritta a Foggia in data 17/7/2007 al n° 3380 Reg. Part. e al n° 18239 Reg. Gen., ❖ Annotazione n° 1677 Reg. Part. e n° 13152 Reg. Gen. del 4/7/2016 per restrizione di beni in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del notaio dott. Volpe Bruno del 15/6/2016 rep. n° 34084/13605. 2) Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] derivante da atto giudiziario/sentenza di condanna emessa dalla Corte di Appello di Bari il 4/2/2020 rep. n° 392/2020, iscritta a Foggia in data 18/11/2021 al n° 2867 Reg. Part. e al n° 26427 Reg. Gen.. – a cui fa riferimento l'Iscrizione n° 365 Reg. Part. e n° 3335 Reg. Gen. del 14/2/2022 per sentenza di condanna. 3) Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 9/10/2023 Rep. n° 4417/2023, trascritto a Foggia in data 23/10/2023 al n° 24481 Reg. Gen. e al n° 19366 Reg. Part..	
Stato di Occupazione	
Il cespite risulta nella piena disponibilità e possesso della società [REDACTED] che lo occupa per esercitarvi, quale locale gestore, l'attività commerciale di vendita di carburanti in forza di un contratto di affitto di ramo d'azienda del 26.07.2024, che si precisa include anche altri immobili non oggetto di pignoramento, per una durata di 9 anni a decorrere dal dì 01.11.2024 per un canone mensile di € 2.500,00. Il predetto contratto è stato registrato presso l'ufficio del registro di Foggia a n° 15034 serie 1T il 31.07.2024, in data successiva al pignoramento.	
Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità	
-) La costruzione del fabbricato è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967 -) Licenza d'uso e di abitabilità prot. n° 3809 rilasciata dal comune di Foggia in data 25/05/1970. Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: l'immobile possiede una differente distribuzione e destinazione degli spazi interni. Dette opere sono da considerarsi abusive anche se suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.	
Certificazione Energetica	
APE del 24 luglio 2024 n° 7102424000532227: Classe Energetica = "G"; prestazione energetica globale = 162,34 kWh/m²*anno.	
Conformità catastale	
Accertata la conformità catastale dell'immobile a meno della planimetria che è difforme dello stato di fatto.	
PREZZO BASE D'ASTA = 19.400,00 €	

>>>>>>>><<<<<<<<



DOCUMENTI ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

1. comunicazione pec di fissazione sopralluogo;
2. verbale di sopralluogo;
3. istanza di accesso alla pratica edilizia;
4. visure catastali;
5. ispezioni ipotecarie;
6. atto di compravendita;
7. planimetria catastale particella 662 sub 17;
8. planimetrie catastale particella 662 sub 3;
9. elaborato planimetrico particella 662 del foglio 92;
10. elaborato grafico per la localizzazione dei beni;
11. estratto del foglio di mappa 92 del comune di Foggia;
12. fotografia aerea;
13. planimetria dell'officina;
14. planimetria del negozio;
15. rilievi fotografici;
16. quotazioni di mercato e OMI;
17. quotazioni OMI di zona per canoni di locazione;
18. Concessioni Edilizie, elaborati progettuali e agibilità;
19. APE n° 7102424000532227 del negozio;
20. APE n° 7102425000636609 del laboratorio;
21. ricevuta di consegna dell'elaborato peritale alle parti.

Tanto, in fede e con serena coscienza, l'Esperto estimatore può rassegnare in espletamento dell'incarico conferitogli.

San Severo - Foggia, li 14 giugno 2025



L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli

