

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE

TRIBUNALE DI FOGGIA - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare: n.365/2016 R.G.:

Banco di Napoli S.p.A. ora Penelope SPV S.r.l. ex art. 111 c.p.c.

contro ████████ di ██████ ██████ & C. S.N.C.

RELAZIONE

Premessa

Il sottoscritto ing. Ennio Costantino AQUILINO, con studio tecnico in Troia (Foggia) alla Via Giacomo Matteotti n.142/A, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.2016, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, giusta decreto di nomina dell'esperto emesso il 12.12.2018 (*cf. nomina CTU in atti*) dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE del Tribunale di Foggia nell'esecuzione immobiliare n.365/2016 R.G. promossa da Banco di Napoli S.p.A. ora Penelope SPV S.r.l ex art.111 c.p.c. contro ████████ di ██████ ██████ & C. S.N.C., in data 26.03.2019, prestando il giuramento di rito, ha accettato l'incarico con i quesiti di seguito riportati (*cf. giuramento CTU in atti*): "Il Giudice dell'esecuzione pone all'esperto i seguenti quesiti:

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

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando



immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile²;

1) – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

¹ *In mancanza di continuità delle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.*

² *In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.*



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

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

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

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



4) alla stima dei beni³ in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) – bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in

³ L'esperto dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico – comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando – al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni – la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli esclusivamente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.



accordo alle indicazioni di cui all'allegato2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

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

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) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio.

Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri,



anche di natura condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi

⁴ Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem.



dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici



analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici, siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale



l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Assegna all'esperto il termine sino al 20/6/19 per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o



integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Autorizza l'esperto:

- ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;
- ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- a fare uso del mezzo proprio.

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi⁵.

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza per rendere chiarimenti.”.

⁵ All'esperto non sono opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.



Il giorno 27.05.2019, alle ore 9:00, il C.T.U. si è recato a Foggia, in Via di San Giuliano n.60, presso gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare per effettuare il sopralluogo e l'ispezione degli stessi (cfr. verbale di sopralluogo n.1 in allegato), avendo preventivamente informato il debitore ██████ di ██████ ██████ & C. S.N.C., con sede a Foggia in Viale degli Artigiani nn.58-60 (cfr. atti presenti nel fascicolo dell'esecuzione), con lettera raccomandata A.R. del 16.05.2019 n.153350458445 (non recapitata al destinatario in quanto trasferito e ritornata al mittente), l'avv. Assunta Marcella Stasulli (legale della ██████ di ██████ ██████ & C. S.N.C.), con studio a Troia (FG) in Piazza Ettore De Pazzis n.8, con lettera del 16.05.2019 inviata tramite PEC, il creditore precedente Banco di Napoli S.p.A. con sede a Napoli in Via Toledo n.177, nella persona del procuratore avv. Laura Terreri, con studio a Foggia in Viale I Maggio n.32, con lettera del 16.05.2019 inviata tramite PEC (cfr. comunicazione data sopralluogo n.1 in allegato).

Nel corso del sopralluogo n.1 del 27.05.2019, il C.T.U. ha effettuato solo i rilievi fotografici all'esterno degli immobili pignorati e ha acquisito elementi utili per l'espletamento dell'incarico (cfr. rilievo fotografico in allegato).

Il sig. ██████ ██████, in qualità di amministratore unico della AT di ██████ ██████ & C. S.r.l., affittuaria degli immobili oggetto di esecuzione, ha chiesto al C.T.U. di poter proseguire i rilievi tecnici e fotografici all'interno degli stessi immobili in altra data per impegni familiari in ospedale.

Il C.T.U., tenuto conto del numero di unità immobiliari e del tempo necessario per effettuare le operazioni peritali di rilievo delle stesse, ha



ritenuto opportuno rinviare le operazioni peritali, fissando il sopralluogo successivo per il giorno 04.06.2019 alle ore 9:00, per eseguire i rilievi tecnici e fotografici all'interno e all'esterno dei suddetti immobili necessari per l'espletamento dell'incarico.

Il giorno 04.06.2019, alle ore 9:00, il C.T.U. si è recato di nuovo a Foggia, in Via di San Giuliano n.60, presso gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, per effettuare il sopralluogo e l'ispezione degli stessi (cfr. verbale di sopralluogo n.2 in allegato), avendo preventivamente informato con lettera del 31.05.2019, inviata tramite PEC, la ██████ di ██████ ██████ & C. S.N.C., l'avv. Assunta Marcella Stasulli (legale della ██████ di ██████ ██████ & C. S.N.C.), l'avv. Laura Terreri (legale del creditore precedente Banco di Napoli S.p.A.), e l'affittuario AT di ██████ ██████ & C. S.r.l. (cfr. comunicazione data sopralluogo n.2 in allegato).

Nel corso del sopralluogo n.2 del 04.06.2019, alla presenza del sig. ██████ ██████, in qualità di amministratore unico della AT di ██████ ██████ & C. S.r.l. (affittuaria degli immobili oggetto di esecuzione), e dell'avv. Assunta Marcella Stasulli, legale della ██████ di ██████ ██████ & C. S.N.C. (proprietaria degli immobili oggetto di esecuzione) con delega a firma dell'amministratore unico della stessa società sig. ██████ ██████ (cfr. delega amministratore unico della ██████ snc in allegato), il C.T.U. ha effettuato un attento esame visivo e gli opportuni rilievi tecnici e fotografici degli immobili in Via di San Giuliano n.60 nel Comune di Foggia (cfr. planimetrie immobili e rilievo fotografico in allegato).

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono riportati all'Agenzia del Territorio di Foggia (N.C.E.U.) come segue:



1. fabbricato per attività commerciale con annessa corte scoperta esclusiva

Catasto Fabbricati del Comune di Foggia - foglio 75 - particella 393 - sub 12 -
zona censuaria 1 - categoria D/8 - rendita € 12.790,00 - indirizzo Via Di
Salsola snc, Via Di San Giuliano snc piano T-1 (cfr. visura storica immobile
n.1, stralcio catastale e planimetrie catastali immobile n.1 in allegato);

2. locale di deposito

Catasto Fabbricati del Comune di Foggia - foglio 75 - particella 393 - sub 8 -
zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 7 - consistenza 52 mq - superficie
catastale 64 mq - rendita € 338,38 - indirizzo Via Di San Giuliano snc piano
1 (cfr. visura storica immobile n.2, stralcio catastale e planimetria catastale
n.2 in allegato).

3. locale di deposito

Catasto Fabbricati del Comune di Foggia - foglio 75 - particella 393 - sub 9 -
zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 7 - consistenza 52 mq - superficie
catastale 64 mq - rendita € 338,38 - indirizzo Via Di San Giuliano snc piano
1 (cfr. visura storica immobile n.3, stralcio catastale e planimetria catastale
n.3 in allegato);

4. locale di deposito

Catasto Fabbricati del Comune di Foggia - foglio 75 - particella 393 - sub 10 -
zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 7 - consistenza 51 mq - superficie
catastale 65 mq - rendita € 331,88 - indirizzo Via Di San Giuliano snc piano
2 (cfr. visura storica immobile n.4, stralcio catastale e planimetria catastale
n.4 in allegato);

5. locale di deposito

Catasto Fabbricati del Comune di Foggia - foglio 75 - particella 393 - sub 11 -



zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 7 - consistenza 51 mq - superficie catastale 64 mq - rendita € 331,88 - indirizzo Via Di San Giuliano snc piano 2 (cfr. visura storica immobile n.5, stralcio catastale e planimetria catastale n.5 in allegato).

Il complesso immobiliare costituito dagli immobili soprindicati è ubicato sul suolo (Area di enti urbani e promiscui dal 18/07/2001) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia - foglio 75 - particella 393 - qualità classe ENTE URBANO - superficie (m²) 2.740 (cfr. visura storica immobile terreno e stralcio catastale in allegato).

In data 26.04.2019, il C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio per acquisire la visura storica per immobile, lo stralcio catastale e le planimetrie catastali per gli immobili oggetto dell'esecuzione (cfr. richiesta documenti Agenzia del Territorio di Foggia, visura storica immobili, stralcio catastale, planimetrie catastali immobili, elenco dei subalterni assegnati e dimostrazione grafica dei subalterni in allegato).

In data 05.06.2019, il C.T.U. ha inoltrato al Dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica del Comune di Foggia, tramite PEC, la formale richiesta di documentazione per l'immobile oggetto dell'esecuzione ritenuta necessaria per l'espletamento dell'incarico (cfr. richiesta documenti Comune di Foggia in allegato).

In data 06.06.2019, al C.T.U. è pervenuta la nota trasmessa a mezzo PEC dal Servizio Urbanistica allo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) del Comune di Foggia con riferimento alla "Richiesta documenti immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n.365/2016 R.G. - Tribunale di Foggia."



in cui è scritto: *“Si trasmette per competenza.” (cfr. nota Servizio Urbanistica del Comune di Foggia in allegato).*

Con deposito telematico dell’istanza di proroga del 10.06.2019, il C.T.U. ha chiesto all’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE una proroga di giorni 90 (novanta), posticipando così il termine assegnato per il deposito telematico dell’elaborato peritale al 18.09.2019, al fine di poter acquisire ed esaminare i documenti richiesti al Dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica del Comune di Foggia per l’immobile oggetto dell’esecuzione (cfr. Istanza di proroga CTU in atti).

L’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE ha autorizzato la suddetta proroga richiesta dal C.T.U. in data 10.06.2019.

In data 12.07.2019, al C.T.U. è pervenuta la nota trasmessa a mezzo PEC dallo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) del Comune di Foggia con riferimento alla *“Richiesta documenti immobili oggetto dell’esecuzione immobiliare n.365/2016 R.G. - Tribunale di Foggia.”* in cui è scritto: *“Negli archivi del servizio SUAP non sono state trovate pratiche edilizie in ditta ██████ di ██████ snc per interventi su immobili identificati in catasto al Foglio 75 p.lla 393.”* (cfr. nota SUAP del Comune di Foggia in allegato).

Il C.T.U., in data 18.07.2019, si è recato allo Sportello Unico Edilizia (SUE) del Comune di Foggia per poter acquisire ed esaminare i documenti richiesti al Dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica del Comune di Foggia per gli immobili oggetto dell’esecuzione, però tutto ciò non è stato possibile in quanto per la ricerca in archivio degli stessi è stato necessario più tempo.

In data 30.07.2019, il C.T.U. ha acquisito dallo Sportello Unico Edilizia (SUE) del Comune di Foggia parte della documentazione richiesta, in



particolare la copia della concessione edilizia n.3/1996, la copia della concessione edilizia n.92/1999 e la copia della relazione tecnica di asseverazione delle opere di straordinaria manutenzione - pratica n.638/2002 (cfr. concessione edilizia n.3-1996, concessione edilizia n.92-1999 e relazione tecnica asseverazione opere straordinaria manutenzione in allegato).

Occorre evidenziare che la documentazione rilasciata al C.T.U. dal Comune di Foggia non è completa per carenza di documenti riguardanti la variazione per diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile n.1 e la variazione di destinazione d'uso da "ufficio" a "deposito" dell'immobile n.2 e dell'immobile n.3, nonché la variazione di destinazione d'uso da "abitazione" a "deposito" dell'immobile n.4 e dell'immobile n.5, risalenti all'anno 2014 (cfr. visura storica immobili in allegato).

1) Controllo preliminare circa la completezza dei documenti

In merito alla completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2, c.p.c., da un controllo preliminare non sono emerse mancanze o inidoneità per i seguenti documenti presenti in atti: istanza di vendita, contratto di mutuo, atto di precetto, atto di pignoramento immobiliare, nota di trascrizione del pignoramento e certificazione notarile della dott.ssa Maria Pantalone Balice, Notaio in Alba Adriatica, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Teramo e Pescara (cfr. atti presenti nel fascicolo dell'esecuzione).

Però, è possibile osservare che nell'atto di precetto e nell'atto di pignoramento immobiliare l'immobile n.2 (foglio 75 particella 393 sub 8) e l'immobile n.3 (foglio 75 particella 393 sub 9) sono riportati come "uffici"



con categoria catastale “A/10” mentre l’immobile n.4 (foglio 75 particella 393 sub 10) e l’immobile n.5 (foglio 75 particella 393 sub 11) sono riportati come “abitazione di tipo economico” con categoria catastale “A/3” (cfr. atti presenti nel fascicolo dell’esecuzione).

Dal 26.08.2014 gli stessi immobili sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia con il classamento attuale, in particolare con la categoria C/2, pertanto trattasi di locali di deposito e non di uffici e neanche di abitazioni di tipo economico (cfr. visura storica immobile n.2, visura storica immobile n.3, visura storica immobile n.4 e visura storica immobile n.5 in allegato).

Inoltre, nell’atto di precetto l’immobile n.1 (foglio 75 particella 393 sub 12) è riportato con mappale 393 sub 2 e con graffato mappale 393 sub 3 soppressi mentre l’immobile n.2 (foglio 75 particella 393 sub 8), l’immobile n.3 (foglio 75 particella 393 sub 9), l’immobile n.4 (foglio 75 particella 393 sub 10) e l’immobile n.5 (foglio 75 particella 393 sub 11) sono riportati rispettivamente con i subalterni soppressi sub 4, sub 5, sub 6 e sub 7 (cfr. atti presenti nel fascicolo dell’esecuzione).

1)-bis Ricostruzione delle vicende traslative dell’immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento

Dall’esame della documentazione in atti risulta la seguente ricostruzione delle vicende traslative dell’immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento (cfr. atti presenti nel fascicolo dell’esecuzione).

L’appezzamento di terreno edificabile destinato ad insediamenti artigianali e di piccole industrie sito in agro di Foggia alla località “Pezza del Quaranta”, esteso complessivamente are 7.40, censito al Catasto Terreni del



Comune di Foggia al foglio 75 particella 198 (ex 102/b) e il suolo destinato all'insediamento di industrie medie e leggere ivi alla località "Salnitro", esteso complessivamente 2000 mq, censito al Catasto Terreni del Comune di Foggia al foglio 75 particelle 113 (ex 45/c) di are 19.38 e 115 (ex 46/c) di are 0.62, sono pervenuti alla società [REDACTED] di [REDACTED] & C. S.N.C. con sede in Foggia, dalla società [REDACTED] con sede in Foggia, in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Marino Stelio Romagnoli di Foggia del 05.06.1985 repertorio n.17852, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 19.06.1985 ai nn.9622/189505.

I beni pignorati ubicati sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Foggia al foglio 75 particella 393 (originatasi dalle particelle 113, 115 e 198 soppresse), attualmente, appartengono alla [REDACTED] di [REDACTED] & C. S.N.C., per la quota di 1/1 di proprietà.

Le variazioni catastali che hanno interessato l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 75 particella 393 sub 12 nel corso del tempo sono (*cf. visura storica immobile n.1 in allegato*):

- situazione dell'unità immobiliare e degli intestati dal 22.07.2002;
- variazione di classamento (n.12672.1/2002) del 22.07.2002 protocollo n.167936 in atti dal 22.07.2002;
- variazione di toponomastica (n.25424.1/2003) del 05.06.2003 protocollo n.180247 in atti dal 05.06.2003;
- variazione per presentazione planimetria mancante (n.28365.1/2007) del 14.11.2007 protocollo n.FG0399515 in atti dal 14.11.2007;
- variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - variazione di toponomastica (n.70238.1/2014) del 30.09.2014 protocollo n.FG0218313



in atti dal 30.09.2014;

- variazione di classamento (n.82415.1/2014) del 14.10.2014 protocollo n.FG0240127 in atti dal 14.10.2014.

Le variazioni catastali che hanno interessato l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 75 particella 393 sub 8 nel corso del tempo sono (*cf. visura storica immobile n.2 in allegato*):

- situazione dell'unità immobiliare e degli intestati dal 02.08.2001 costituzione (n.1721.1/2001) del 02.08.2001 protocollo n.233850 in atti dal 02.08.2001;
- variazione di classamento (n.12673.1/2002) del 22.07.2002 protocollo n.167943 in atti dal 22.07.2002;
- variazione superfici art.14 D.L. 201/2011 del 28.08.2013;
- variazione della destinazione ufficio - deposito (n.31047.1/2014) del 25.06.2014 protocollo n.FG0133798 in atti dal 25.06.2014;
- variazione di classamento (n.46690.1/2014) del 26.08.2014 protocollo n.FG0178835 in atti dal 26.08.2014.

Le variazioni catastali che hanno interessato l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 75 particella 393 sub 9 nel corso del tempo sono (*cf. visura storica immobile n.3 in allegato*):

- situazione dell'unità immobiliare e degli intestati dal 02.08.2001 costituzione (n.1721.1/2001) del 02.08.2001 protocollo n.233850 in atti dal 02.08.2001;
- variazione di classamento (n.12674.1/2002) del 22.07.2002 protocollo n.167944 in atti dal 22.07.2002;
- variazione superfici art.14 D.L. 201/2011 del 28.08.2013;



- variazione della destinazione ufficio - deposito (n.31220.1/2014) del 25.06.2014 protocollo n.FG0134063 in atti dal 25.06.2014;

- variazione di classamento (n.46691.1/2014) del 26.08.2014 protocollo n.FG0178836 in atti dal 26.08.2014.

Le variazioni catastali che hanno interessato l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 75 particella 393 sub 10 nel corso del tempo sono (cfr. visura storica immobile n.4 in allegato):

- situazione dell'unità immobiliare e degli intestati dal 02.08.2001 costituzione (n.1721.1/2001) del 02.08.2001 protocollo n.233850 in atti dal 02.08.2001;

- variazione di classamento (n.12675.1/2002) del 22.07.2002 protocollo n.167945 in atti dal 22.07.2002;

- variazione superfici art.14 D.L. 201/2011 del 28.08.2013;

- variazione della destinazione abitazione - deposito (n.31690.1/2014) del 27.06.2014 protocollo n.FG0136042 in atti dal 27.06.2014;

- variazione di classamento (n.46692.1/2014) del 26.08.2014 protocollo n.FG0178837 in atti dal 26.08.2014.

Le variazioni catastali che hanno interessato l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 75 particella 393 sub 11 nel corso del tempo sono (cfr. visura storica immobile n.5 in allegato):

- situazione dell'unità immobiliare e degli intestati dal 02.08.2001 costituzione (n.1721.1/2001) del 02.08.2001 protocollo n.233850 in atti dal 02.08.2001;

- variazione di classamento (n.12676.1/2002) del 22.07.2002 protocollo n.167946 in atti dal 22.07.2002;



- variazione superfici art.14 D.L. 201/2011 del 28.08.2013;

- variazione della destinazione abitazione - deposito (n.31694.1/2014) del 27.06.2014 protocollo n.FG0136043 in atti dal 27.06.2014;

- variazione di classamento (n.46694.1/2014) del 26.08.2014 protocollo n.FG0178839 in atti dal 26.08.2014.

Le variazioni catastali che hanno interessato l'immobile terreno riportato in Catasto Terreni del Comune di Foggia al foglio 75 particella 393 nel corso del tempo sono (*cf. visura storica immobile terreno in allegato*):

- situazione dell'unità immobiliare e degli intestati dal 18.07.2001 tabella di variazione (n.1479.1/2001) del 18.07.2001 protocollo n.209854 in atti dal 18.07.2001.

1)-ter Verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

In merito ai dati catastali degli immobili è stata verificata la corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella nota di trascrizione, però nell'atto di pignoramento immobiliare, come è stato già evidenziato in precedenza, l'immobile n.2 (foglio 75 particella 393 sub 8) e l'immobile n.3 (foglio 75 particella 393 sub 9) sono riportati come "uffici" con categoria catastale "A/10" mentre l'immobile n.4 (foglio 75 particella 393 sub 10) e l'immobile n.5 (foglio 75 particella 393 sub 11) sono riportati come "abitazione di tipo economico" con categoria catastale "A/3" (*cf. atti presenti nel fascicolo dell'esecuzione*).

Dal 26.08.2014 gli stessi immobili sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia con il classamento attuale, in particolare con la categoria C/2, pertanto trattasi di locali di deposito (*cf. visura storica*



immobile n.2, visura storica immobile n.3, visura storica immobile n.4 e visura storica immobile n.5 in allegato).

1)-quater Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile

Dall'esame della documentazione in atti non risulta la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

1)-quinqies Verifica del regime patrimoniale del debitore

Dall'esame della documentazione in atti e di quella acquisita risulta che il debitore è la società ████████ di ████████ & C. S.N.C. con sede in Foggia, codice fiscale e partita I.V.A. ████████, proprietaria degli immobili pignorati per la quota di 1/1 di proprietà (cfr. atti presenti nel fascicolo dell'esecuzione e visura storica immobili in allegato).

2) Identificazione dei beni

Il C.T.U. ha provveduto all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni oggetto del pignoramento ubicati sul suolo (Area di enti urbani e promiscui dal 18/07/2001) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia - foglio 75 - particella 393 - qualità classe ENTE URBANO - superficie (m²) 2.740 (cfr. visura storica immobile terreno e stralcio catastale in allegato) sono:

- immobile n.1: fabbricato per attività commerciale con annessa corte scoperta di pertinenza esclusiva nel Comune di Foggia in Via di San Giuliano n.60 al piano terra e piano primo, censito in Catasto Fabbricati al foglio 75 - particella 393 - sub 12 - zona censuaria 1 - categoria D/8 - rendita € 12.790,00 - indirizzo Via di Salsola snc, Via di San Giuliano snc



piano T-1 (cfr. visura storica immobile n.1, stralcio catastale e planimetrie catastali immobile n.1 in allegato), con accesso dal cancello carrabile della

recinzione sul muretto di confine di Via di San Giuliano al civico 60 e dai due cancelli (di cui uno carrabile) della recinzione sul muretto di confine di Via di Salsola, confinante con Via di San Giuliano, proprietà

Via di Salsola, proprietà alvo altri (cfr. planimetrie immobile n.1 e planimetrie catastali immobile n.1 in allegato);

- **immobile n.2:** locale di deposito nel Comune di Foggia in Via di San Giuliano n.60 al piano primo, censito in Catasto Fabbricati al foglio 75 - particella 393 - sub 8 - zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 7 - consistenza 52 mq - superficie catastale 64 mq - rendita € 338,38 - indirizzo Via di San Giuliano snc piano 1 (cfr. visura storica immobile n.2 e stralcio catastale in allegato), con accesso dal cancello carrabile della recinzione sul muretto di confine di Via di San Giuliano al civico 60 e dai due cancelli (di cui uno carrabile) della recinzione sul muretto di confine di Via di Salsola, confinante con vano scala, corte, proprietà ████████ di ████████ ████████ & C. S.N.C., salvo altri (cfr. planimetria immobile n.2 e planimetria catastale immobile n.2 in allegato). Alla porta (a destra per chi sale dalle scale) d'accesso al locale di deposito ubicato al piano primo si giunge attraverso la corte, entrando dalla porta al piano terra del fabbricato e percorrendo in salita due rampe di scale del vano scala interno;

- **immobile n.3:** locale di deposito nel Comune di Foggia in Via di San Giuliano n.60 al piano primo, censito in Catasto Fabbricati al foglio 75 - particella 393 - sub 9 - zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 7 - consistenza 52 mq - superficie catastale 64 mq - rendita € 338,38 -



indirizzo Via di San Giuliano snc piano 1 (*cf. visura storica immobile n.3 e stralcio catastale in allegato*), con accesso dal cancello carrabile della recinzione sul muretto di confine di Via di San Giuliano al civico 60 e dai due cancelli (di cui uno carrabile) della recinzione sul muretto di confine di Via di Salsola, confinante con vano scala, corte, proprietà ████████ di ████████ ████████ & C. S.N.C., salvo altri (*cf. planimetria immobile n.3 e planimetria catastale immobile n.3 in allegato*). Alla porta (a sinistra per chi sale dalle scale) d'accesso al locale di deposito ubicato al piano primo si giunge attraverso la corte, entrando dalla porta al piano terra del fabbricato e percorrendo in salita due rampe di scale del vano scala interno;

- immobile n.4: locale di deposito nel Comune di Foggia in Via di San Giuliano n.60 al piano secondo, censito in Catasto Fabbricati al foglio 75 - particella 393 - sub 10 - zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 7 - consistenza 51 mq - superficie catastale 65 mq - rendita € 331,88 - indirizzo Via di San Giuliano snc piano 2 (*cf. visura storica immobile n.4 e stralcio catastale in allegato*), con accesso dal cancello carrabile della recinzione sul muretto di confine di Via di San Giuliano al civico 60 e dai due cancelli (di cui uno carrabile) della recinzione sul muretto di confine di Via di Salsola, confinante con vano scala, corte, proprietà ████████ di ████████ ████████ & C. S.N.C., salvo altri (*cf. planimetria immobile n.4 e planimetria catastale immobile n.4 in allegato*). Alla porta (a destra per chi sale dalle scale) d'accesso al locale di deposito ubicato al piano secondo si giunge attraverso la corte, entrando dalla porta al piano terra del fabbricato e percorrendo in salita quattro rampe di scale del vano scala interno;



- **immobile n.5:** locale di deposito nel Comune di Foggia in Via di San Giuliano n.60 al piano secondo, censito in Catasto Fabbricati al foglio 75 - particella 393 - sub 11 - zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 7 - consistenza 51 mq - superficie catastale 64 mq - rendita € 331,88 - indirizzo Via di San Giuliano snc piano 2 (*cf. visura storica immobile n.5 e stralcio catastale in allegato*), con accesso dal cancello carrabile della recinzione sul muretto di confine di Via di San Giuliano al civico 60 e dai due cancelli (di cui uno carrabile) della recinzione sul muretto di confine di Via di Salsola, confinante con vano scala, corte, proprietà ██████ di ██████ ██████ & C. S.N.C., salvo altri (*cf. planimetria immobile n.5 e planimetria catastale immobile n.5 in allegato*). Alla porta (a sinistra per chi sale dalle scale) d'accesso al locale di deposito ubicato al piano secondo si giunge attraverso la corte, entrando dalla porta al piano terra del fabbricato e percorrendo in salita quattro rampe di scale del vano scala interno.

I beni pignorati sono intestati al debitore ██████ di ██████ ██████ & C. S.N.C., per la quota di 1/1 di proprietà (*cf. atti presenti nel fascicolo dell'esecuzione e visura storica immobili in allegato*).

2)-bis Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento

Il C.T.U. ha provveduto all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante la sovrapposizione della mappa catastale e dell'ortofoto (stralcio) del foglio 75, evidenziando la particella 393 nell'elaborato grafico in scala 1:1000 (*cf. sovrapposizione mappa catastale e ortofoto in allegato*) per la localizzazione dei beni pignorati.



3) Descrizione del bene

Da un'attenta ispezione dell'immobile effettuata dal C.T.U. e di quanto è riportato nella documentazione allegata, risulta che i beni eseguiti sono costituiti da un complesso immobiliare, composto da due fabbricati adiacenti edificati su un terreno con superficie di 2.740 m², ubicato nella Zona Artigianale del Comune di Foggia (cfr. rilievo fotografico in allegato).

L'area scoperta (corte esclusiva), delimitata lungo il perimetro dalla recinzione metallica con pannelli grigliati zincati tipo "orsogrill" e dal muretto di confine in conglomerato cementizio armato, ha il pavimento in marmette quadrate di cemento per esterni di tipo standard (cfr. rilievo fotografico: da foto n.1 a foto n.12 in allegato).

In pianta, i due fabbricati hanno una forma geometrica rettangolare, di dimensioni 39,22 x 24,82 m circa (il più grande) e 20,14 x 7,06 m circa (il più piccolo).

In elevazione, il fabbricato più grande è caratterizzato da un piano terra e da un soppalco al piano primo con sovrastante copertura mentre quello più piccolo si sviluppa su tre livelli, cioè piano terra, piano primo e piano secondo, con sovrastante copertura.

Dal punto di vista strutturale i due fabbricati hanno fondazioni "discontinue" costituiti da plinti di fondazione in conglomerato cementizio armato del tipo a "bicchiere" per l'alloggiamento dei pilastri e, in elevazione, hanno la struttura portante costituita da pilastri prefabbricati in c.a.p., aventi sezione quadrata di dimensioni 50 x 50 cm, e da travi prefabbricate in c.a.p. su cui poggiano i tegoli prefabbricati in c.a.p. aventi sezione a "doppio T".

I muri perimetrali dei due fabbricati sono costituiti da pannelli



prefabbricati in conglomerato cementizio armato, aventi il paramento esterno tinteggiato con due diverse tonalità del colore rosa (fatta eccezione per gli elementi verticali angolari posti agli spigoli dei due involucri edilizi che sono di colore grigio), in buono stato di conservazione (*cf. rilievo fotografico: foto nn.1-2-3-4-5-7-8 in allegato*).

La copertura del fabbricato più grande, caratterizzata da pannelli metallici zincati coibentati e dotata di lucernari (*cf. rilievo fotografico: da foto n.61 a foto n.66 in allegato*), è ispezionabile direttamente attraverso l'infisso esterno (porta-finestra) posto al secondo piano del vano scala interno al fabbricato più piccolo mentre per potere ispezionare l'analoga copertura di quest'ultimo (di maggiore altezza) occorre utilizzare una scala portatile.

Descrizione dell'immobile n.1

Dal cancello carrabile della recinzione sul muretto di confine di Via di San Giuliano al civico 60 e dai due cancelli (di cui uno carrabile) della recinzione sul muretto di confine di Via di Salsola, percorrendo parte dell'area scoperta (in parte destinata a parcheggio e in parte allo scarico e carico della merce) e attraverso le due coppie di porte al piano terra con telaio a due battenti in alluminio di colore rosso e pannelli in vetro camera (*cf. rilievo fotografico: foto nn.1-2-13-29 in allegato*), inserite nei due grandi portali (aventi anch'essi telaio metallico e pannelli di vetro camera) posti sul prospetto principale del fabbricato e dotati di vetrine espositive, si accede nei locali interni dell'immobile n.1 (*cf. rilievo fotografico: da foto n.14 a foto n.59 in allegato*) destinato all'attività commerciale (negozio).

L'unità immobiliare, avente l'altezza utile complessiva di 7,60 m circa, è composta dai seguenti locali principali e accessori diretti: locale per



attività commerciale al piano terra (avente un'altezza interna utile di 7,60 m circa nella parte centrale e di 3,15 m circa nelle parti laterali e posteriore), locale per attività commerciale al piano primo o soppalco (avente un'altezza interna utile di 4,15 m circa), direzione e amministrazione (aventi un'altezza interna utile di 3,15 m circa), bagni (wc e wc-h) e ripostiglio (aventi un'altezza interna utile di 3,15 m circa), n.2 locali di deposito e bagno, questi ultimi con accesso dal vano scala interno sia attraverso la porta interna tagliafuoco del tipo REI 120 (cfr. rilievo fotografico: foto nn.33-34 in allegato) che attraverso la porta esterna laterale d'ingresso al vano scala (cfr. planimetrie immobile n.1 e planimetrie catastali immobile n.1 in allegato).

Le tramezzature interne sono in muratura di laterizi forati con spessore di 10 cm circa.

Il pavimento è in gres porcellanato effetto marmo di colore rosa con mattonelle quadrate 40x40 cm ed elementi di riquadro in granito (cfr. rilievo fotografico: foto nn.41-42-45 in allegato).

Le pareti interne sono completamente intonacate e tinteggiate di colore bianco (cfr. rilievo fotografico: da foto n.14 a foto n.26 in allegato), fatta eccezione per alcune pareti tinteggiate di colore verde scuro o grigio (cfr. rilievo fotografico: foto nn.33-37-56-57-58-59 in allegato) e per le pareti dei bagni che sono rivestite in parte con piastrelle quadrate 20x20 cm in ceramica monocottura tipo standard di colore bianco lucido e di colore verde acqua (cfr. rilievo fotografico: foto nn.38-39-40 in allegato), mentre il soffitto è tinteggiato di colore bianco (cfr. rilievo fotografico: foto nn.35-36 in allegato) nei vani ove non è nascosto dal controsoffitto con telaio metallico e pannelli quadrati in cartongesso aventi dimensioni 60x60 cm (cfr. rilievo



fotografico: da foto n.14 a foto n.25 e da foto n.46 a foto n.49 in allegato).

Il pavimento, le pareti interne, il soffitto e il controsoffitto dell'immobile si presentano complessivamente in buono stato di conservazione (*cfr. rilievo fotografico: da foto n.14 a foto n.26 e da foto n.33 a foto n.49 in allegato*), fatta eccezione per le parti del controsoffitto e delle pareti interessate dai danni prodotti probabilmente da infiltrazioni di acqua piovana attraverso la sovrastante copertura (*cfr. rilievo fotografico: foto nn.50-51-52-53 in allegato*).

I bagni (wc e wc-h) sono dotati dei seguenti apparecchi igienici in porcellanata vetrificata di colore bianco: lavabo (n.2 a colonna e n.1 sospeso per wc-h) e vaso igienico, con relative apparecchiature e rubinetterie in acciaio inox, tutti in buono stato di conservazione (*cfr. rilievo fotografico: foto nn.38-39-40 in allegato*) mentre il bagno a servizio del locale deposito è dotato dei seguenti apparecchi igienici in porcellanata vetrificata di colore bianco: lavabo a colonna, vaso igienico, bidet e piatto doccia con relative apparecchiature e rubinetterie in acciaio inox, nonché di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, tutti in buono stato di conservazione.

Gli infissi e serramenti esterni dell'immobile, oltre alle due coppie di porte di accesso principali già descritte, sono costituiti da n.4 porte con telaio in alluminio di colore rosso e pannelli in vetro camera dotate di maniglione antipanico e serranda metallica avvolgibile (*cfr. rilievo fotografico: foto nn.25-30-31-32 in allegato*) e da n.10 finestre con telaio in alluminio di colore rosso e pannelli in vetro camera, protette all'esterno da grate metalliche antieffrazione.

Lo stato di conservazione degli infissi e serramenti esterni dell'unità



immobiliare può ritenersi buono.

Gli infissi e serramenti interni dell'immobile sono costituiti da n.2 porte tagliafuoco del tipo REI 120 (cfr. rilievo fotografico: foto n.33 in allegato), da n.7 porte a battente in legno ciliegio dotate di maniglie e serrature metalliche (cfr. rilievo fotografico: foto nn.37-38 in allegato), da n.2 porte a battente con telaio in alluminio di colore rosso e pannelli in vetro camera e da n.4 finestre con telaio in alluminio ad ante scorrevoli di colore rosso e pannelli in vetro camera (cfr. rilievo fotografico: foto nn.22-23-24 in allegato).

Lo stato di conservazione degli infissi e serramenti interni dell'unità immobiliare può ritenersi buono.

Il piano terra e il piano primo (o soppalco) sono collegati attraverso tre scale interne (di cui due uguali tra loro e disposte simmetricamente rispetto all'asse longitudinale del fabbricato) del tipo a due rampe con pianerottoli intermedi (o di riposo) e d'arrivo, aventi pedate e alzate rivestite con lastre di granito e dotate di ringhiere e corrimani metallici con elementi tubolari verniciati di colore rosso (cfr. rilievo fotografico: foto nn.19-20-26-43-44 in allegato) e un montacarichi interno del tipo industriale a cabina con porta di piano metallica a due battenti verniciati come le pareti interne della cabina di colore grigio chiaro mentre il piano di calpestio è del tipo goffrato antiscivolo di colore nero (cfr. rilievo fotografico: foto nn.27-28 in allegato).

L'unità immobiliare è dotata di un impianto elettrico (cfr. rilievo fotografico: foto nn.55-56 in allegato) e di illuminazione (in parte integrato nel controsoffitto con plafoniere ad incasso quadrate 60x60 cm) con punti luce e le prese di corrente dislocate nei vari ambienti (cfr. rilievo fotografico:



da foto n.14 a foto n.21 e da foto n.46 a foto n.50 in allegato), nonché di un impianto di videosorveglianza (cfr. rilievo fotografico: foto n.59 in allegato).

Nell'immobile sono installati anche l'impianto idrico-fognante (al piano terra) e l'impianto di climatizzazione (estiva e invernale) a servizio dei locali principali (al piano terra e al piano primo), dotato di unità interne e griglie di aerazione dislocate negli stessi, nonché di unità esterne collocate sulla copertura del fabbricato (cfr. rilievo fotografico: foto nn.54-57-61-63-64-65-66 in allegato).

Altresì, è installato un impianto antincendio, dotato di rilevatori di fumo e idranti dislocati nei locali principali, con pompe e motori collocati nel locale tecnico ubicato all'esterno del fabbricato e accessibile dalla corte (cfr. rilievo fotografico: foto nn.58-60 in allegato); nei vari ambienti sono dislocati anche estintori portatili (cfr. rilievo fotografico: foto nn.33-57 in allegato).

Per gli impianti tecnologici sopraindicati non è stato possibile verificare la conformità alla vigente normativa per carenza di documentazione.

Descrizione dell'immobile n.2

Alla porta (a destra per chi sale dalle scale) blindata (cfr. rilievo fotografico: foto n.67 in allegato) d'accesso all'immobile destinato a deposito ubicato al piano primo si giunge attraverso la corte, entrando dalla porta (posta al piano terra del fabbricato) di accesso al vano scala comune con telaio a battente in alluminio di colore rosso e pannelli in vetro camera (cfr. rilievo fotografico: foto n.4 in allegato), e percorrendo in salita due rampe di scale (cfr. rilievo fotografico: foto n.34 in allegato).

L'unità immobiliare in esame al piano primo del fabbricato è costituita



da n.2 locali di deposito e un bagno (cfr. *planimetria immobile n.2 e planimetria catastale immobile n.2 in allegato*), avente un'altezza interna utile di 3,00 m circa.

Le tramezzature interne sono in muratura di laterizi forati con spessore di 10 cm circa mentre il pavimento è in gres porcellanato effetto marmo con mattonelle quadrate 40x40 cm.

Le pareti interne sono completamente intonacate e tinteggiate di colore bianco (cfr. *rilievo fotografico: foto nn.68-69-70 in allegato*), fatta eccezione per le pareti del bagno che sono rivestite in parte con piastrelle quadrate 20x20 cm in ceramica monocottura tipo standard di colore bianco lucido e di colore verde acqua (cfr. *rilievo fotografico: foto nn.71-72-73-74 in allegato*), mentre il soffitto, caratterizzato dalle nervature dei tegoli prefabbricati in c.a.p. visibili, è tinteggiato di colore bianco (cfr. *rilievo fotografico: foto nn.68-69 in allegato*).

Il pavimento, le pareti interne e il soffitto dell'immobile si presentano complessivamente in buono stato di conservazione (cfr. *rilievo fotografico: foto nn.68-69-70 in allegato*).

Il bagno è dotato dei seguenti apparecchi igienici in porcellanata vetrificata di colore bianco: lavabo a colonna, vaso igienico, bidet e piatto doccia con relative apparecchiature e rubinetterie in acciaio inox (cfr. *rilievo fotografico: foto nn.71-72-73-74 in allegato*), nonché di un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, tutti in buono stato di conservazione.

Gli infissi e serramenti esterni dell'immobile sono costituiti da n.4 finestre a due battenti con telaio in alluminio di colore rosso e pannelli in vetro camera dotate di tapparelle avvolgibili in PVC (cfr. *rilievo fotografico:*



foto n.69 in allegato).

Lo stato di conservazione degli infissi e serramenti esterni dell'unità immobiliare può ritenersi buono.

Gli infissi e serramenti interni dell'immobile sono costituiti da n.2 porte a battente in legno ciliegio dotate di maniglie e serrature metalliche (*cf. rilievo fotografico: foto nn.68-70 in allegato).*

Lo stato di conservazione degli infissi e serramenti interni dell'unità immobiliare può ritenersi buono.

L'unità immobiliare è dotata di un impianto elettrico e di illuminazione con punti luce e le prese di corrente dislocate nei vari ambienti.

Nell'immobile sono installati anche l'impianto idrico-fognante e l'impianto di climatizzazione (estiva e invernale) dotato di unità interna costituita da un ventilconvettore (*cf. rilievo fotografico: foto n.69 in allegato*), nonché di unità esterna collocata sulla copertura del fabbricato (*cf. rilievo fotografico: foto nn.61-65 in allegato*).

Per gli impianti tecnologici sopraindicati non è stato possibile verificare la conformità alla vigente normativa per carenza di documentazione.

Descrizione dell'immobile n.3

Alla porta (a sinistra per chi sale dalle scale) blindata (*cf. rilievo fotografico: foto n.75 in allegato*) d'accesso all'immobile destinato a deposito ubicato al piano primo si giunge attraverso la corte, entrando dalla porta (posta al piano terra del fabbricato) di accesso al vano scala comune e percorrendo in salita due rampe di scale (*cf. rilievo fotografico: foto n.34 in allegato*).



L'unità immobiliare in esame al piano primo del fabbricato è costituita da n.2 locali di deposito e un bagno (cfr. *planimetria immobile n.3 e planimetria catastale immobile n.3 in allegato*), avente un'altezza interna utile di 3,00 m circa.

Le tramezzature interne sono in muratura di laterizi forati con spessore di 10 cm circa mentre il pavimento è in gres porcellanato effetto marmo con mattonelle quadrate 40x40 cm.

Le pareti interne sono completamente intonacate e tinteggiate di colore bianco (cfr. *rilievo fotografico: foto nn.76-77-78-82 in allegato*), fatta eccezione per le pareti del bagno che sono rivestite in parte con piastrelle quadrate 20x20 cm in ceramica monocottura tipo standard di colore bianco lucido e di colore verde acqua (cfr. *rilievo fotografico: foto n.81 in allegato*), mentre il soffitto, caratterizzato dalle nervature dei tegoli prefabbricati in c.a.p. visibili, è tinteggiato di colore bianco (cfr. *rilievo fotografico: foto nn.77-80 in allegato*).

Il pavimento, le pareti interne e il soffitto dell'immobile si presentano complessivamente in buono stato di conservazione (cfr. *rilievo fotografico: foto da n.76 a foto n.82 in allegato*).

Il bagno è dotato dei seguenti apparecchi igienici in porcellanata vetrificata di colore bianco: lavabo a colonna, vaso igienico, bidet e piatto doccia con relative apparecchiature e rubinetterie in acciaio inox (cfr. *rilievo fotografico: foto n.81 in allegato*), nonché di un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, tutti in buono stato di conservazione.

Gli infissi e serramenti esterni dell'immobile sono costituiti da n.4 finestre a due battenti con telaio in alluminio di colore rosso e pannelli in



vetro camera dotate di tapparelle avvolgibili in PVC (cfr. rilievo fotografico: foto nn.76-78 in allegato).

Lo stato di conservazione degli infissi e serramenti esterni dell'unità immobiliare può ritenersi buono.

Gli infissi e serramenti interni dell'immobile sono costituiti da n.2 porte a battente in legno ciliegio dotate di maniglie e serrature metalliche (cfr. rilievo fotografico: foto nn.76-77 in allegato).

Lo stato di conservazione degli infissi e serramenti interni dell'unità immobiliare può ritenersi buono.

L'unità immobiliare è dotata di un impianto elettrico e di illuminazione con punti luce e le prese di corrente dislocate nei vari ambienti.

Nell'immobile sono installati anche l'impianto idrico-fognante e l'impianto di climatizzazione (estiva e invernale) dotato di unità interna costituita da un ventilconvettore (cfr. rilievo fotografico: foto nn.76-78 in allegato), nonché di unità esterna collocata sulla copertura del fabbricato (cfr. rilievo fotografico: foto nn.61-64 in allegato).

Per gli impianti tecnologici sopraindicati non è stato possibile verificare la conformità alla vigente normativa per carenza di documentazione.

Descrizione dell'immobile n.4

Alla porta (a destra per chi sale dalle scale) blindata (cfr. rilievo fotografico: foto n.84 in allegato) d'accesso all'immobile destinato a deposito ubicato al piano secondo si giunge attraverso la corte, entrando dalla porta (posta al piano terra del fabbricato) di accesso al vano scala comune e percorrendo in salita quattro rampe di scale (cfr. rilievo fotografico: foto n.34-



83 in allegato).

L'unità immobiliare in esame al piano secondo del fabbricato è costituita da n.2 locali di deposito e un bagno (cfr. *planimetria immobile n.4 e planimetria catastale immobile n.4 in allegato*), avente un'altezza interna utile di 3,00 m circa.

Le tramezzature interne sono in muratura di laterizi forati con spessore di 10 cm circa mentre il pavimento è in gres porcellanato effetto marmo con mattonelle quadrate 40x40 cm.

Le pareti interne sono completamente intonacate e tinteggiate di colore bianco (cfr. *rilievo fotografico: foto nn.85-86-87 in allegato*), fatta eccezione per le pareti del bagno che sono rivestite in parte con piastrelle quadrate 20x20 cm in ceramica monocottura tipo standard di colore bianco lucido e di colore verde acqua (cfr. *rilievo fotografico: foto nn.88-89-90 in allegato*).

Il soffitto è tinteggiato di colore bianco (cfr. *rilievo fotografico: foto n.90 in allegato*) nel bagno mentre nei due locali di deposito è presente un controsoffitto con telaio metallico e pannelli quadrati in cartongesso aventi dimensioni 60x60 cm, inoltre sono installati rilevatori di fumo (cfr. *rilievo fotografico: foto n.91 in allegato*).

Il pavimento, le pareti interne, il soffitto e il controsoffitto dell'immobile si presentano complessivamente in buono stato di conservazione (cfr. *rilievo fotografico: foto nn.85-86-87-91 in allegato*).

Il bagno è dotato dei seguenti apparecchi igienici in porcellanata vetrificata di colore bianco: lavabo a colonna, vaso igienico, bidet e piatto doccia con relative apparecchiature e rubinetterie in acciaio inox (cfr. *rilievo*



fotografico: foto nn.88-89-90 in allegato), nonché di un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, tutti in buono stato di conservazione.

Gli infissi e serramenti esterni dell'immobile sono costituiti da n.4 finestre a due battenti con telaio in alluminio di colore rosso e pannelli in vetro camera dotate di tapparelle avvolgibili in PVC (cfr. rilievo fotografico: foto n.87 in allegato) e da una finestra tipo vasistas con telaio in alluminio di colore rosso e pannello in vetro camera protetta all'esterno da una grata metallica antieffrazione (cfr. rilievo fotografico: foto n.61 in allegato).

Lo stato di conservazione degli infissi e serramenti esterni dell'unità immobiliare può ritenersi buono.

Gli infissi e serramenti interni dell'immobile sono costituiti da n.2 porte a battente in legno ciliegio dotate di maniglie e serrature metalliche (cfr. rilievo fotografico: foto nn.85-86 in allegato).

Lo stato di conservazione degli infissi e serramenti interni dell'unità immobiliare può ritenersi buono.

L'unità immobiliare è dotata di un impianto elettrico e di illuminazione (in parte integrato nel controsoffitto con plafoniere ad incasso quadrate 60x60 cm) con punti luce e le prese di corrente dislocate nei vari ambienti (cfr. rilievo fotografico: foto n.91 in allegato).

Nell'immobile sono installati anche l'impianto idrico-fognante e l'impianto di climatizzazione (estiva e invernale) dotato di unità interna costituita da un ventilconvettore (cfr. rilievo fotografico: foto n.87 in allegato), nonché di unità esterna collocata sulla copertura del fabbricato (cfr. rilievo fotografico: foto nn.61-65 in allegato).

Per gli impianti tecnologici sopraindicati non è stato possibile



verificare la conformità alla vigente normativa per carenza di documentazione.

Descrizione dell'immobile n.5

Alla porta (a sinistra per chi sale dalle scale) blindata (cfr. rilievo fotografico: foto n.92 in allegato) d'accesso all'immobile destinato a deposito ubicato al piano secondo si giunge attraverso la corte, entrando dalla porta (posta al piano terra del fabbricato) di accesso al vano scala comune e percorrendo in salita quattro rampe di scale (cfr. rilievo fotografico: foto n.34-83 in allegato).

L'unità immobiliare in esame al piano secondo del fabbricato è costituita da n.3 locali di deposito, un disimpegno, un ripostiglio e un bagno (cfr. planimetria immobile n.5 e planimetria catastale immobile n.5 in allegato), avente un'altezza interna utile di 3,00 m circa.

Le tramezzature interne sono in muratura di laterizi forati con spessore di 10 cm circa mentre il pavimento è in gres porcellanato effetto marmo con mattonelle quadrate 40x40 cm.

Le pareti interne sono completamente intonacate e tinteggiate di colore bianco (cfr. rilievo fotografico: foto nn.93-94-95-96-97-100 in allegato), fatta eccezione per le pareti del bagno che sono rivestite in parte con piastrelle quadrate 20x20 cm in ceramica monocottura tipo standard di colore bianco lucido e di colore verde acqua (cfr. rilievo fotografico: foto n.98 in allegato).

Il soffitto è tinteggiato di colore bianco nel bagno mentre nei due locali di deposito è presente un controsoffitto con telaio metallico e pannelli quadrati in cartongesso aventi dimensioni 60x60 cm, inoltre sono installati



rilevatori di fumo (*cf. rilievo fotografico: foto n.99 in allegato*).

Il pavimento, le pareti interne, il soffitto e il controsoffitto dell'immobile si presentano complessivamente in buono stato di conservazione (*cf. rilievo fotografico: da foto n.93 a foto n.100 in allegato*).

Il bagno è dotato dei seguenti apparecchi igienici in porcellanata vetrificata di colore bianco: lavabo a colonna, piatto doccia con cabina, vaso igienico e bidet con relative apparecchiature e rubinetterie in acciaio inox (*cf. rilievo fotografico: foto n.98 in allegato*), nonché di un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, tutti in buono stato di conservazione.

Gli infissi e serramenti esterni dell'immobile sono costituiti da n.4 finestre a due battenti con telaio in alluminio di colore rosso e pannelli in vetro camera dotate di tapparelle avvolgibili in PVC (*cf. rilievo fotografico: foto nn.93-94-95 in allegato*) e da una finestra tipo vasistas con telaio in alluminio di colore rosso e pannello in vetro camera protetta all'esterno da una grata metallica antieffrazione (*cf. rilievo fotografico: foto n.64 in allegato*).

Lo stato di conservazione degli infissi e serramenti esterni dell'unità immobiliare può ritenersi buono.

Gli infissi e serramenti interni dell'immobile sono costituiti da n.3 porte a battente in legno ciliegio dotate di maniglie e serrature metalliche (*cf. rilievo fotografico: foto n.96 in allegato*), da una porta tipo scrigno in legno ciliegio dotata di maniglia e serratura metallica (di accesso al bagno) e da una porta tipo a soffietto in PVC (di accesso al ripostiglio).

Lo stato di conservazione degli infissi e serramenti interni dell'unità immobiliare può ritenersi buono.



L'unità immobiliare è dotata di un impianto elettrico e di illuminazione (in parte integrato nel controsoffitto con plafoniere ad incasso quadrate 60x60 cm) con punti luce e le prese di corrente dislocate nei vari ambienti (cfr. rilievo fotografico: foto n.99 in allegato), nonché di un impianto antintrusione.

Nell'immobile sono installati anche l'impianto idrico-fognante e l'impianto di climatizzazione (estiva e invernale) dotato di griglie di aerazione (cfr. rilievo fotografico: foto n.100 in allegato) dislocate negli stessi, nonché di unità esterna collocata sulla copertura del fabbricato (cfr. rilievo fotografico: foto nn.64-66 in allegato).

Per gli impianti tecnologici sopraindicati non è stato possibile verificare la conformità alla vigente normativa per carenza di documentazione.

Descrizione del vano scala comune

Nel vano scala comune, a cui si accede dalla corte attraverso la porta al piano terra del fabbricato, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco mentre la pavimentazione è costituita da mattonelle quadrate (aventi i lati di 40 cm) in gres porcellanato (cfr. rilievo fotografico: foto nn.33-34-83 in allegato).

La scala è rivestita con lastre di granito ed è dotata di ringhiera metallica verniciata di colore grigio scuro e corrimano in legno (cfr. rilievo fotografico: foto nn.34-83 in allegato).

Nel vano scala comune è installato l'impianto elettrico e di illuminazione con punti luce e prese di corrente, inoltre al piano terra è presente un ripostiglio sottoscala con porta di accesso in legno del tipo a



battente (cfr. planimetrie immobile n.1 e planimetrie catastali immobile n.1 in allegato).

4) Stima del bene

Allo scopo di stimare il valore del bene esecutato con il procedimento adottato in seguito, è necessario effettuare dapprima il calcolo della superficie commerciale dello stesso come segue.

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei locali principali, della superficie dei locali accessori diretti (computata al 50%), della superficie occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Stima dell'immobile n.1

La superficie netta dei locali principali e dei locali accessori diretti e la superficie dei muri interni e perimetrali dell'immobile n.1 sono state ottenute direttamente dal calcolo automatico effettuato dal software impiegato per la redazione della planimetria, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI e sono le seguenti:

⇒ locale attività commerciale (piano terra)	m ²	886,94
⇒ locale attività commerciale (piano primo)	m ²	563,71
⇒ direzione	m ²	13,77
⇒ amministrazione	m ²	13,77
⇒ deposito	m ²	47,62
⇒ deposito	m ²	54,60
⇒ wc	m ²	3,66 x 0,50 = m ² 1,83
⇒ wc e wc-h	m ²	8,38 x 0,50 = m ² 4,19



$$\Rightarrow \text{ripostiglio} \quad \text{m}^2 \quad 2,36 \times 0,50 = \quad \text{m}^2 \quad 1,18$$

superficie netta totale dei locali principali e accessori diretti m^2 1.587,61

superficie muri interni e perimetrali m^2 45,42

superficie lorda totale dei locali principali e accessori diretti m^2 1.633,03

La superficie omogeneizzata della pertinenza di uso esclusivo è stata ottenuta moltiplicando la superficie lorda della pertinenza (calcolata in modo automatico dal software impiegato per la redazione della planimetria) per il coefficiente di omogeneizzazione, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI:

$$\Rightarrow \text{corte} \quad \text{m}^2 \quad 1.618,80 \times 0,10 = \quad \text{m}^2 \quad 161,88$$

superficie omogeneizzata della pertinenza di uso esclusivo m^2 161,88

La superficie commerciale dell'immobile n.1 si ottiene dalla somma della superficie lorda totale dei locali principali e dei locali accessori diretti (comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata della pertinenza di uso esclusivo (corte):

$$1.633,03 \text{ m}^2 + 161,88 \text{ m}^2 = 1.794,91 \text{ m}^2$$

quindi l'immobile n.1 ha la **superficie commerciale di 1.795 m²** (valore arrotondato per eccesso).

Prima di procedere alla determinazione del valore da attribuire all'unità immobiliare in esame, è opportuno fare alcune considerazioni di natura tecnico-economica.

Innanzitutto, occorre osservare che la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima viene fatta sulla base delle attuali condizioni in cui versa il medesimo bene (con riferimento al 04.06.2019 data dell'ispezione effettuata dal C.T.U.).



Il sottoscritto ha svolto le opportune indagini al fine di rilevare il valore ordinario unitario di immobili simili, considerando le loro caratteristiche costruttive, le condizioni di conservazione, l'ubicazione nell'abitato del Comune di Foggia, e quant'altro necessario.

Interpellando studi tecnici e notarili, borsini immobiliari, agenzie immobiliari operanti sul medesimo territorio, sono state acquisite utili indicazioni sull'andamento dei prezzi unitari di mercato degli immobili sulla base dei valori registrati nelle compravendite avvenute negli ultimi anni.

I valori acquisiti sono stati confrontati con quelli desumibili dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite all'anno 2018 - semestre 2, per la zona Periferica "Via San Severo, Via Sant'Alfonso dei Liguori, Via Manfredonia, Villaggio Artigiani, Viale Fortore, Via Castiglione, Rione Diaz" del Comune di Foggia dove è ubicato l'immobile oggetto dell'esecuzione (cfr. banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate in allegato).

Il valore attribuito all'immobile è ricercato nel più probabile valore di mercato, ottenuto con procedimento "sintetico-comparativo", adottando come riferimento il parametro convenzionale della "superficie commerciale".

Il *valore unitario ordinario*, definito come il valore ordinario (espresso in Euro) per unità di superficie commerciale (espressa in m²), rilevato dal mercato è di €/m² 1.000,00.

Per determinare il *valore* del bene oggetto di stima bisogna moltiplicare il *valore unitario ordinario* per la *superficie commerciale*, cioè:

$$\text{€/m}^2 1.000,00 \times 1.795 \text{ m}^2 = \text{€ } 1.795.000,00$$

Quindi, **il valore dell'immobile n.1 stimato è di € 1.795.000,00**



(euro unmilionesettecentonovantacinquemila/00).

Stima dell'immobile n.2

La superficie netta dei locali principali e dei locali accessori diretti e la superficie dei muri interni e perimetrali dell'immobile n.2 sono state ottenute direttamente dal calcolo automatico effettuato dal software impiegato per la redazione della planimetria, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI e sono le seguenti:

⇒ deposito m^2 29,66

⇒ deposito m^2 15,36

⇒ wc m^2 $6,18 \times 0,50 =$ m^2 3,09

superficie netta totale dei locali principali e accessori diretti m^2 48,11

superficie muri interni e perimetrali m^2 15,56

superficie lorda totale dei locali principali e accessori diretti m^2 63,67

La superficie commerciale dell'immobile n.2 si ottiene dalla somma della superficie lorda totale dei locali principali e degli accessori diretti (comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) quindi l'immobile n.2 ha la **superficie commerciale di 64 m²** (valore arrotondato per eccesso).

Per la determinazione del valore da attribuire all'immobile n.2 valgono le stesse considerazioni di natura tecnico-economica già evidenziate in precedenza, in particolare, occorre osservare che la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima viene fatta sulla base delle attuali condizioni in cui versa il medesimo bene (con riferimento al 04.06.2019 data dell'ispezione effettuata dal C.T.U.).

Il *valore unitario ordinario*, definito come il valore ordinario



(espresso in Euro) per unità di superficie commerciale (espressa in m²),
rilevato dal mercato è di €/m² 700,00.

Per determinare il *valore* del bene oggetto di stima bisogna
moltiplicare il *valore unitario ordinario* per la *superficie commerciale*, cioè:

$$\text{€/m}^2 700,00 \times 64 \text{ m}^2 = \text{€ } 44.800,00$$

Quindi, **il valore dell'immobile n.2 stimato è di € 44.800,00 (euro quarantaquattromilaottocento/00).**

Stima dell'immobile n.3

La superficie netta dei locali principali e dei locali accessori diretti e la superficie dei muri interni e perimetrali dell'immobile n.3 sono state ottenute direttamente dal calcolo automatico effettuato dal software impiegato per la redazione della planimetria, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI e sono le seguenti:

⇒ deposito m² 29,66

⇒ deposito m² 15,36

⇒ wc m² 6,18 x 0,50 = m² 3,09

superficie netta totale dei locali principali e accessori diretti m² 48,11

superficie muri interni e perimetrali m² 15,56

superficie lorda totale dei locali principali e accessori diretti m² 63,67

La superficie commerciale dell'immobile n.3 si ottiene dalla somma della superficie lorda totale dei locali principali e degli accessori diretti (comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) quindi l'immobile n.3 ha la **superficie commerciale di 64 m²** (valore arrotondato per eccesso).

Per la determinazione del valore da attribuire all'immobile n.3



valgono le stesse considerazioni di natura tecnico-economica già evidenziate in precedenza, in particolare, occorre osservare che la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima viene fatta sulla base delle attuali condizioni in cui versa il medesimo bene (con riferimento al 04.06.2019 data dell'ispezione effettuata dal C.T.U.).

Il *valore unitario ordinario*, definito come il valore ordinario (espresso in Euro) per unità di superficie commerciale (espressa in m²), rilevato dal mercato è di €/m² 700,00.

Per determinare il *valore* del bene oggetto di stima bisogna moltiplicare il *valore unitario ordinario* per la *superficie commerciale*, cioè:

$$\text{€/m}^2 700,00 \times 64 \text{ m}^2 = \text{€ } 44.800,00$$

Quindi, **il valore dell'immobile n.3 stimato è di € 44.800,00 (euro quarantaquattromilaottocento/00).**

Stima dell'immobile n.4

La superficie netta dei locali principali e dei locali accessori diretti e la superficie dei muri interni e perimetrali dell'immobile n.4 sono state ottenute direttamente dal calcolo automatico effettuato dal software impiegato per la redazione della planimetria, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI e sono le seguenti:

⇒ deposito m² 29,66

⇒ deposito m² 15,36

⇒ wc m² 6,18 x 0,50 = m² 3,09

superficie netta totale dei locali principali e accessori diretti m² 48,11

superficie muri interni e perimetrali m² 15,56

superficie lorda totale dei locali principali e accessori diretti m² 63,67



La superficie commerciale dell'immobile n.4 si ottiene dalla somma della superficie lorda totale dei locali principali e degli accessori diretti (comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) quindi l'immobile n.4 ha la **superficie commerciale di 64 m²** (valore arrotondato per eccesso).

Per la determinazione del valore da attribuire all'immobile n.4 valgono le stesse considerazioni di natura tecnico-economica già evidenziate in precedenza, in particolare, occorre osservare che la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima viene fatta sulla base delle attuali condizioni in cui versa il medesimo bene (con riferimento al 04.06.2019 data dell'ispezione effettuata dal C.T.U.).

Il *valore unitario ordinario*, definito come il valore ordinario (espresso in Euro) per unità di superficie commerciale (espressa in m²), rilevato dal mercato è di € / m² 700,00.

Per determinare il *valore* del bene oggetto di stima bisogna moltiplicare il *valore unitario ordinario* per la *superficie commerciale*, cioè:

$$€ / m^2 700,00 \times 64 m^2 = € 44.800,00$$

Quindi, **il valore dell'immobile n.4 stimato è di € 44.800,00 (euro quarantaquattromilaottocento/00).**

Stima dell'immobile n.5

La superficie netta dei locali principali e dei locali accessori diretti e la superficie dei muri interni e perimetrali dell'immobile n.5 sono state ottenute direttamente dal calcolo automatico effettuato dal software impiegato per la redazione della planimetria, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI e sono le seguenti:



⇒ deposito m² 21,83

⇒ deposito m² 12,06

⇒ deposito m² 9,30

⇒ wc m² 3,68 x 0,50 = m² 1,84

⇒ ripostiglio m² 2,26 x 0,50 = m² 1,13

⇒ disimpegno m² 2,70 x 0,50 = m² 1,35

superficie netta totale dei locali principali e accessori diretti m² 47,51

superficie muri interni e perimetrali m² 17,39

superficie lorda totale dei locali principali e accessori diretti m² 64,90

La superficie commerciale dell'immobile n.5 si ottiene dalla somma della superficie lorda totale dei locali principali e degli accessori diretti (comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) quindi l'immobile n.5 ha la **superficie commerciale di 65 m²** (valore arrotondato per eccesso).

Per la determinazione del valore da attribuire all'immobile n.5 valgono le stesse considerazioni di natura tecnico-economica già evidenziate in precedenza, in particolare, occorre osservare che la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima viene fatta sulla base delle attuali condizioni in cui versa il medesimo bene (con riferimento al 04.06.2019 data dell'ispezione effettuata dal C.T.U.).

Il *valore unitario ordinario*, definito come il valore ordinario (espresso in Euro) per unità di superficie commerciale (espressa in m²), rilevato dal mercato è di € / m² 700,00.

Per determinare il *valore* del bene oggetto di stima bisogna moltiplicare il *valore unitario ordinario* per la *superficie commerciale*, cioè:



$$\text{€/m}^2 700,00 \times 65 \text{ m}^2 = \text{€ } 45.500,00$$

Quindi, il valore dell'immobile n.5 stimato è di **€ 45.500,00 (euro quarantacinquemilacinquecento/00)**.

Il valore totale stimato dei beni pignorati si ottiene dalla somma dei valori stimati degli immobili riportati in precedenza, cioè:

⇒ valore stimato dell'immobile n.1	€ 1.795.000,00
⇒ valore stimato dell'immobile n.2	€ 44.800,00
⇒ valore stimato dell'immobile n.3	€ 44.800,00
⇒ valore stimato dell'immobile n.4	€ 44.800,00
⇒ valore stimato dell'immobile n.5	€ 45.500,00
valore totale stimato dei beni pignorati	<u>€ 1.974.900,00</u>

Quindi, il valore totale stimato dei beni pignorati è di **€ 1.974.900,00 (euro unmilionenovecentosettantaquattromilanovecento /00)**.

4) – bis specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI

Le superfici dei locali principali e degli accessori diretti, dei muri interni e perimetrali dell'immobile n.1, nonché delle pertinenze di uso esclusivo, ottenute direttamente dal calcolo automatico effettuato dal software impiegato per la redazione della planimetria, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono riportate insieme ai coefficienti di omogeneizzazione adottati per il calcolo delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo:

superfici dei locali principali e degli accessori diretti:



⇒ locale attività commerciale (piano terra) m^2 886,94

⇒ locale attività commerciale (piano primo) m^2 563,71

⇒ direzione m^2 13,77

⇒ amministrazione m^2 13,77

⇒ deposito m^2 47,62

⇒ deposito m^2 54,60

⇒ wc m^2 $3,66 \times 0,50 =$ m^2 1,83

⇒ wc e wc-h m^2 $8,38 \times 0,50 =$ m^2 4,19

⇒ ripostiglio m^2 $2,36 \times 0,50 =$ m^2 1,18

superficie netta totale dei locali principali e accessori diretti m^2 1.587,61

superficie muri interni e perimetrali m^2 45,42

superficie lorda totale dei locali principali e accessori diretti m^2 1.633,03

superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo:

⇒ corte m^2 $1.618,80 \times 0,10 =$ m^2 161,88

superficie omogeneizzata della pertinenza di uso esclusivo m^2 161,88

superficie commerciale (calcolata) $1.633,03 m^2 + 161,88 m^2 = 1.794,91 m^2$

quindi l'immobile n.1 ha la **superficie commerciale di 1.795 m²** (valore arrotondato per eccesso).

I coefficienti di omogeneizzazione adottati per i locali accessori diretti e per le pertinenze di uso esclusivo, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono i seguenti:

⇒ wc e wc-h 0,50

⇒ ripostiglio 0,50

⇒ corte 0,10

La superficie netta dei locali principali e degli accessori diretti, dei



muri interni e perimetrali dell'immobile n.2, ottenute direttamente dal calcolo automatico effettuato dal software impiegato per la redazione della planimetria, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono di seguito riportate:

superfici dei locali principali e degli accessori diretti:

⇒ deposito m^2 29,66

⇒ deposito m^2 15,36

⇒ wc m^2 $6,18 \times 0,50 =$ m^2 3,09

superficie netta totale dei locali principali e accessori diretti m^2 48,11

superficie muri interni e perimetrali m^2 15,56

superficie lorda totale dei locali principali e accessori diretti m^2 63,67

superficie commerciale (calcolata) m^2 63,67

quindi l'immobile n.2 ha la **superficie commerciale di 64 m²** (valore arrotondato per eccesso).

I coefficienti di omogeneizzazione adottati per i locali accessori diretti, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono i seguenti:

⇒ wc 0,50

La superficie netta dei locali principali e degli accessori diretti, dei muri interni e perimetrali dell'immobile n.3, ottenute direttamente dal calcolo automatico effettuato dal software impiegato per la redazione della planimetria, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono di seguito riportate:

superfici dei locali principali e degli accessori diretti:

⇒ deposito m^2 29,66



⇒ deposito m² 15,36

⇒ wc m² 6,18 x 0,50 = m² 3,09

superficie netta totale dei locali principali e accessori diretti m² 48,11

superficie muri interni e perimetrali m² 15,56

superficie lorda totale dei locali principali e accessori diretti m² 63,67

superficie commerciale (calcolata) m² 63,67

quindi l'immobile n.3 ha la **superficie commerciale di 64 m²** (valore arrotondato per eccesso).

I coefficienti di omogeneizzazione adottati per i locali accessori diretti, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono i seguenti:

⇒ wc 0,50

La superficie netta dei locali principali e degli accessori diretti, dei muri interni e perimetrali dell'immobile n.4, ottenute direttamente dal calcolo automatico effettuato dal software impiegato per la redazione della planimetria, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono di seguito riportate:

superfici dei locali principali e degli accessori diretti:

⇒ deposito m² 29,66

⇒ deposito m² 15,36

⇒ wc m² 6,18 x 0,50 = m² 3,09

superficie netta totale dei locali principali e accessori diretti m² 48,11

superficie muri interni e perimetrali m² 15,56

superficie lorda totale dei locali principali e accessori diretti m² 63,67

superficie commerciale (calcolata) m² 63,67



quindi l'immobile n.4 ha la **superficie commerciale di 64 m²** (valore arrotondato per eccesso).

I coefficienti di omogeneizzazione adottati per i locali accessori diretti, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono i seguenti:

⇒ wc 0,50

La superficie netta dei locali principali e degli accessori diretti, dei muri interni e perimetrali dell'immobile n.5, ottenute direttamente dal calcolo automatico effettuato dal software impiegato per la redazione della planimetria, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono di seguito riportate:

superfici dei locali principali e degli accessori diretti:

⇒ deposito m² 21,83

⇒ deposito m² 12,06

⇒ deposito m² 9,30

⇒ wc m² 3,68 x 0,50 = m² 1,84

⇒ ripostiglio m² 2,26 x 0,50 = m² 1,13

⇒ disimpegno m² 2,70 x 0,50 = m² 1,35

superficie netta totale dei locali principali e accessori diretti m² 47,51

superficie muri interni e perimetrali m² 17,39

superficie lorda totale dei locali principali e accessori diretti m² 64,90

superficie commerciale (calcolata) m² 64,90

quindi l'immobile n.5 ha la **superficie commerciale di 65 m²** (valore arrotondato per eccesso).

I coefficienti di omogeneizzazione adottati per i locali accessori



diretti, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono i seguenti:

⇒ wc 0,50

⇒ ripostiglio 0,50

⇒ disimpegno 0,50

5) Verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono intestati al debitore ██████ di ██████ ██████ & C. S.N.C., per la quota di 1/1 di proprietà (cfr. atti presenti nel fascicolo dell'esecuzione e visura storica immobili in allegato), pertanto non è necessaria la separazione in natura della quota spettante all'esecutato.

6) Individuazione e descrizione del lotto da porre in vendita

Il C.T.U. ha provveduto alla individuazione del seguente lotto da porre in vendita con l'indicazione dell'ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base:

- **Lotto n.1 (lotto unico)** costituito dai seguenti beni ubicati sul suolo (Area di enti urbani e promiscui dal 18/07/2001) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia - foglio 75 - particella 393 - qualità classe ENTE URBANO - superficie (m²) 2.740 (cfr. visura storica immobile terreno e stralcio catastale in allegato):

↳ **immobile n.1 (fabbricato per attività commerciale):** unità immobiliare nel Comune di Foggia in Via di San Giuliano n.60 piano T-1, censita in Catasto Fabbricati al foglio 75 - particella 393 - sub 12 - zona censuaria 1 - categoria D/8 - rendita € 12.790,00 - indirizzo Via di



Salsola snc, Via di San Giuliano snc piano T-1 (*cf. visura storica immobile n.1, stralcio catastale e planimetrie catastali immobile n.1 in allegato*) con annessa corte esclusiva, con accesso dal cancello carrabile della recinzione sul muretto di confine di Via di San Giuliano al civico 60 e dai due cancelli (di cui uno carrabile) della recinzione sul muretto di confine di Via di Salsola, confinante con Via di San , proprietà Via di Salsola, proprietà , salvo altri (*cf. planimetrie immobile n.1 e planimetrie catastali immobile n.1 in allegato*). Il prezzo base stimato dell'immobile n.1 (fabbricato per attività commerciale) è di € 1.795.000,00 (euro unmilionesettecentonovantacinquemila/00).

↪ **immobile n.2 (locale di deposito):** unità immobiliare nel Comune di Foggia in Via di San Giuliano n.60 al piano primo, censito in Catasto Fabbricati al foglio 75 - particella 393 - sub 8 - zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 7 - consistenza 52 mq - superficie catastale 64 mq - rendita € 338,38 - indirizzo Via di San Giuliano snc piano 1 (*cf. visura storica immobile n.2 e stralcio catastale in allegato*), con accesso dal cancello carrabile della recinzione sul muretto di confine di Via di San Giuliano al civico 60 e dai due cancelli (di cui uno carrabile) della recinzione sul muretto di confine di Via di Salsola, confinante con vano scala, corte, proprietà ■■■■■ di ■■■■■ ■■■■■ & C. S.N.C., salvo altri (*cf. planimetria immobile n.2 e planimetria catastale immobile n.2 in allegato*). Alla porta (a destra per chi sale dalle scale) d'accesso al locale di deposito ubicato al piano primo si giunge attraverso la corte, entrando dalla porta al piano terra del



fabbricato e percorrendo in salita due rampe di scale del vano scala interno. Il prezzo base stimato dell'immobile n.2 (locale di deposito) è di € 44.800,00 (euro quarantaquattromilaottocento/00);

↪ **immobile n.3 (locale di deposito):** unità immobiliare nel Comune di Foggia in Via di San Giuliano n.60 al piano primo, censito in Catasto Fabbricati al foglio 75 - particella 393 - sub 9 - zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 7 - consistenza 52 mq - superficie catastale 64 mq - rendita € 338,38 - indirizzo Via di San Giuliano snc piano 1 (cfr. *visura storica immobile n.3 e stralcio catastale in allegato*), con accesso dal cancello carrabile della recinzione sul muretto di confine di Via di San Giuliano al civico 60 e dai due cancelli (di cui uno carrabile) della recinzione sul muretto di confine di Via di Salsola, confinante con vano scala, corte, proprietà ████████ di ██████ ██████ & C. S.N.C., salvo altri (cfr. *planimetria immobile n.3 e planimetria catastale immobile n.3 in allegato*). Alla porta (a sinistra per chi sale dalle scale) d'accesso al locale di deposito ubicato al piano primo si giunge attraverso la corte, entrando dalla porta al piano terra del fabbricato e percorrendo in salita due rampe di scale del vano scala interno. Il prezzo base stimato dell'immobile n.3 (locale di deposito) è di € 44.800,00 (euro quarantaquattromilaottocento/00);

↪ **immobile n.4 (locale di deposito):** unità immobiliare nel Comune di Foggia in Via di San Giuliano n.60 al piano secondo, censito in Catasto Fabbricati al foglio 75 - particella 393 - sub 10 - zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 7 - consistenza 51 mq - superficie catastale 65 mq - rendita € 331,88 - indirizzo Via di San Giuliano snc



piano 2 (cfr. visura storica immobile n.4 e stralcio catastale in allegato), con accesso dal cancello carrabile della recinzione sul muretto di confine di Via di San Giuliano al civico 60 e dai due cancelli (di cui uno carrabile) della recinzione sul muretto di confine di Via di Salsola, confinante con vano scala, corte, proprietà █████ di █████ █████ & C. S.N.C., salvo altri (cfr. planimetria immobile n.4 e planimetria catastale immobile n.4 in allegato). Alla porta (a destra per chi sale dalle scale) d'accesso al locale di deposito ubicato al piano secondo si giunge attraverso la corte, entrando dalla porta al piano terra del fabbricato e percorrendo in salita quattro rampe di scale del vano scala interno. Il prezzo base stimato dell'immobile n.4 (locale di deposito) è di € 44.800,00 (euro quarantaquattromilaottocento/00);

↪ **immobile n.5 (locale di deposito):** unità immobiliare nel Comune di Foggia in Via di San Giuliano n.60 al piano secondo, censito in Catasto Fabbricati al foglio 75 - particella 393 - sub 11 - zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 7 - consistenza 51 mq - superficie catastale 64 mq - rendita € 331,88 - indirizzo Via di San Giuliano snc piano 2 (cfr. visura storica immobile n.5 e stralcio catastale in allegato), con accesso dal cancello carrabile della recinzione sul muretto di confine di Via di San Giuliano al civico 60 e dai due cancelli (di cui uno carrabile) della recinzione sul muretto di confine di Via di Salsola, confinante con vano scala, corte, proprietà █████ di █████ █████ & C. S.N.C., salvo altri (cfr. planimetria immobile n.5 e planimetria catastale immobile n.5 in allegato). Alla porta (a sinistra per chi sale dalle scale) d'accesso al locale di deposito ubicato al piano



secondo si giunge attraverso la corte, entrando dalla porta al piano terra del fabbricato e percorrendo in salita quattro rampe di scale del vano scala interno. Il prezzo base stimato dell'immobile n.5 (locale di deposito) è di € 45.500,00 (euro quarantacinquemilacinquecento/00).

Il prezzo base dell'intero Lotto 1 (unico lotto) è dato dalla somma del prezzo base stimato dell'immobile n.1 (fabbricato per attività commerciale), del prezzo base stimato dell'immobile n.2 (locale di deposito), del prezzo base stimato dell'immobile n.3 (locale di deposito), del prezzo base stimato dell'immobile n.4 (locale di deposito) e del prezzo base stimato dell'immobile n.5 (locale di deposito), cioè:

⇒ prezzo base stimato dell'immobile n.1	€ 1.795.000,00
⇒ prezzo base stimato dell'immobile n.2	€ 44.800,00
⇒ prezzo base stimato dell'immobile n.3	€ 44.800,00
⇒ prezzo base stimato dell'immobile n.4	€ 44.800,00
⇒ prezzo base stimato dell'immobile n.5	€ 45.500,00
prezzo base stimato dell'intero Lotto 1	€ 1.974.900,00

Quindi, il prezzo base stimato dell'intero Lotto 1 (unico lotto) è di € 1.974.900,00 (euro unmilionenovecentosettantaquattromilanovecento/00).

7) Individuazione dello stato di possesso dei beni

L'intero complesso immobiliare costituito dal Lotto n.1, attualmente, risulta di proprietà del debitore ██████ di ██████ & C. S.N.C., per la quota di 1/1 di proprietà (cfr. atti presenti nel fascicolo dell'esecuzione e visura storica immobili in allegato) ed è occupato dalla AT di ██████ & C. S.r.l. in forza del contratto di locazione del 01.06.2003 registrato il



04.06.2003 al n.110543/3.

8) Formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione in atti prodotta dal creditore precedente e di quella acquisita dal C.T.U. non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri giuridici gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente.

Per quanto concerne eventuali e ulteriori formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene pignorato, oltre a quanto è stato già evidenziato in precedenza, si rimanda agli atti presenti nel fascicolo dell'esecuzione.

9) Formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente

Dall'esame della documentazione in atti prodotta dal creditore precedente e di quella acquisita dal C.T.U. è emersa l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente (*cf. atti presenti nel fascicolo dell'esecuzione*):

- iscrizione ipoteca volontaria in data 09.06.2008 registro generale n.13605 registro particolare n.2292 di Euro 2.000.000,00 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli e contro ████████ di ████████ & C. S.N.C. con sede in Foggia, in virtù di atto a rogito notaio Antonio Pepe di Foggia del 06.06.2008 repertorio n.19776. Importo Capitale finanziato Euro 1.000.000,00 e durata del mutuo 7 anni.

Annotazioni: registro generale n.21826 registro particolare n.2991 in data 30.10.2013, in virtù di atto a rogito notaio Antonio Pepe di Foggia del



21.10.2013. Proroga della durata e modifica delle condizioni di mutuo;

- trascrizione verbale di pignoramento immobili in data 20.07.2016 registro generale n.14305 registro particolare n.10693 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli e contro ████████ di ████████ ████████ & C. S.N.C. con sede in Foggia, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 05.07.2016 repertorio n.6024/2016.

Per quanto concerne eventuali e ulteriori formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene pignorato, oltre a quanto è stato già evidenziato in precedenza, si rimanda agli atti presenti nel fascicolo dell'esecuzione.

10) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

In merito alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati (*cfr. richiesta documenti Comune di Foggia in allegato*), dalla documentazione rilasciata dal Comune di Foggia è emerso che il complesso immobiliare, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, è stato costruito tra il 1996 e il 2002, cioè dopo il 01.09.1967, con concessione edilizia n.3/1996 del 31.01.1996 (*cfr. concessione edilizia n.3-1996 in allegato*) rilasciata dal Sindaco del Comune di Foggia al sig. ████████ ████████, Amministratore unico della ████████ & C. S.N.C. per eseguire i “Lavori di costruzione di due capannoni con annessa palazzina uffici-alloggi custode – Zona Artigianale (2° Traversa di Viale Fortore)” e con concessione edilizia n.92/1999 del 18.05.1999 (*cfr. concessione edilizia n.92-1999 in allegato*) rilasciata dal Dirigente Ingegnere Capo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia al sig. ████████ ████████, Amministratore unico della ████████ s.n.c., in seguito alla Variante in corso d'opera al progetto assentito con concessione edilizia n.3/1996 presentata dal sig. ████████ ████████ in qualità di



Amministratore unico della ██████████ s.n.c., nonché con asseverazione delle opere di straordinaria manutenzione - pratica edilizia n.638/2002 del 20.05.2002 (cfr. relazione tecnica asseverazione opere straordinaria manutenzione in allegato).

Le unità immobiliari pignorate sono state realizzate nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ed esiste coincidenza tra quanto assentito con gli atti e i titoli abilitativi soprindicati e ciò che in concreto è stato realizzato; tuttavia, con riferimento alla variazione per diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile n.1 (cfr. visura storica immobile n.1 in allegato) e alla variazione della destinazione d'uso da ufficio a deposito dell'immobile n.2 e dell'immobile n.3 (cfr. visura storica immobile n.2 e visura storica immobile n.3 in allegato) nonché alla variazione della destinazione d'uso da abitazione a deposito dell'immobile n.4 e dell'immobile n.5 (cfr. visura storica immobile n.4 e visura storica immobile n.5 in allegato), risalenti all'anno 2014, dal Comune di Foggia non è stata rilasciata al C.T.U. alcuna documentazione (cfr. nota Servizio Urbanistica del Comune di Foggia e nota SUAP del Comune di Foggia in allegato), inoltre dal Comune di Foggia non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

11) Verifica della sussistenza della certificazione energetica

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo effettuato il 27.05.2019 risulta che la certificazione energetica per l'immobile oggetto dell'esecuzione non esiste pertanto, come richiesto dal quesito, lo scrivente ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica riportato in allegato alla presente (cfr. attestato di prestazione energetica in allegato).

Inoltre, il C.T.U. ha eseguito le seguenti verifiche:



a) i beni eseguiti risultano regolarmente accatastati (*cf. stralcio catastale, planimetria catastale immobili, visura storica immobili, elenco dei subalterni assegnati e dimostrazione grafica dei subalterni in allegato*);

b) la conformità tra quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo del 27.05.2019 e del sopralluogo del 04.06.2019 e quanto è desumibile dalle planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione acquisite in data 26.04.2019 presso l'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio è verificata (*cf. planimetrie immobili e planimetrie catastali immobili in allegato*), fatta eccezione per il ripostiglio all'interno del deposito al piano terra dell'immobile n.1 riportato nella planimetria catastale che in realtà non esiste e per la porta interna di accesso al vano scala riportata in posizione non esatta nella planimetria catastale, nonché per l'altra porta di accesso al deposito esistente ma non riportata nella planimetria catastale (*cf. planimetrie immobile n.1 e planimetrie catastali immobile n.1 in allegato*);

c) il complesso immobiliare, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, è stato costruito tra il 1996 e il 2002, cioè dopo il 01.09.1967, con concessione edilizia n.3/1996 del 31.01.1996 (*cf. concessione edilizia n.3-1996 in allegato*) rilasciata dal Sindaco del Comune di Foggia al sig. ██████████, Amministratore unico della ██████████ & C. S.N.C. per eseguire i "Lavori di costruzione di due capannoni con annessa palazzina uffici-alloggi custode – Zona Artigianale (2° Traversa di Viale Fortore)" e con concessione edilizia n.92/1999 del 18.05.1999 (*cf. concessione edilizia n.92-1999 in allegato*) rilasciata dal Dirigente Ingegnere Capo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia al sig. ██████████ ██████████, Amministratore unico della ██████████ s.n.c., in seguito alla Variante in corso d'opera al progetto assentito con



concessione edilizia n.3/1996 presentata dal sig. █████ █████ in qualità di Amministratore unico della █████ s.n.c., nonché con asseverazione delle opere di straordinaria manutenzione - pratica edilizia n.638/2002 del 20.05.2002 (cfr. relazione tecnica asseverazione opere straordinaria manutenzione in allegato);

d) le unità immobiliari pignorate sono state realizzate nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ed esiste coincidenza tra quanto assentito con gli atti e i titoli abilitativi soprindicati e ciò che in concreto è stato realizzato, tuttavia, con riferimento alla variazione per diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile n.1 (cfr. visura storica immobile n.1 in allegato) e alla variazione della destinazione d'uso da ufficio a deposito dell'immobile n.2 e dell'immobile n.3 (cfr. visura storica immobile n.2 e visura storica immobile n.3 in allegato), nonché alla variazione della destinazione d'uso da abitazione a deposito dell'immobile n.4 e dell'immobile n.5 (cfr. visura storica immobile n.4 e visura storica immobile n.5 in allegato), risalenti all'anno 2014, dal Comune di Foggia non è stata rilasciata al C.T.U. alcuna documentazione (cfr. nota Servizio Urbanistica del Comune di Foggia e nota SUAP del Comune di Foggia in allegato), inoltre dal Comune di Foggia non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

12) Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008 n.199

Le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008 n.199, per l'eventuale cessione in proprietà dell'immobile pignorato agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, non sussistono.



Con quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto il mandato con la perfetta buona fede e deposita in cancelleria la presente relazione composta da n.65 pagine con i seguenti allegati:

1. specchio riepilogativo;
2. verbale di sopralluogo n.1;
3. verbale di sopralluogo n.2;
4. planimetrie immobile n.1;
5. planimetria immobile n.2;
6. planimetria immobile n.3;
7. planimetria immobile n.4;
8. planimetria immobile n.5;
9. rilievo fotografico;
10. elenco dei subalterni assegnati;
11. visura storica immobile n.1;
12. visura storica immobile n.2;
13. visura storica immobile n.3;
14. visura storica immobile n.4;
15. visura storica immobile n.5;
16. visura storica immobile terreno;
17. stralcio catastale;
18. dimostrazione grafica dei subalterni;
19. planimetrie catastali immobile n.1;
20. planimetria catastale immobile n.2;
21. planimetria catastale immobile n.3;



22. planimetria catastale immobile n.4;
23. planimetria catastale immobile n.5;
24. sovrapposizione mappa catastale e ortofoto;
25. attestato di prestazione energetica;
26. richiesta documenti Agenzia del Territorio di Foggia;
27. richiesta documenti Comune di Foggia;
28. nota Servizio Urbanistica del Comune di Foggia;
29. nota del SUAP del Comune di Foggia;
30. comunicazione data sopralluogo n.1;
31. comunicazione data sopralluogo n.2;
32. delega amministratore unico della ██████████ snc;
33. banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;
34. concessione edilizia n.3-1996;
35. concessione edilizia n.92-1999;
36. relazione tecnica asseverazione opere straordinaria manutenzione.

Grato della fiducia accordata dalla S.V. Ill.ma, il C.T.U. rassegna il
mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Troia, 16.09.2019.

IL C.T.U.

ing. Ennio Costantino Aquilino



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0136043 del 27/06/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia

Via Di San Giuliano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 75

Particella: 393

Subalterno: 11

Compilata da:

Cota Angelo Maria

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Foggia

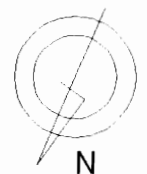
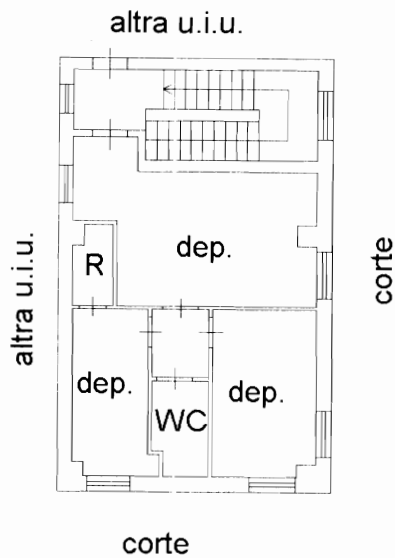
N. 01498

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

h = 3,00 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/04/2019 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio: 75 Particella: 393 - Subalterno 11 >
VIA DI SAN GIULIANO SNC piano: 2;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0136042 del 27/06/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia

Via Di San Giuliano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 75

Particella: 393

Subalterno: 10

Compilata da:

Cota Angelo Maria

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Foggia

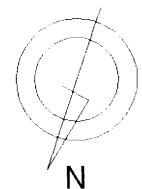
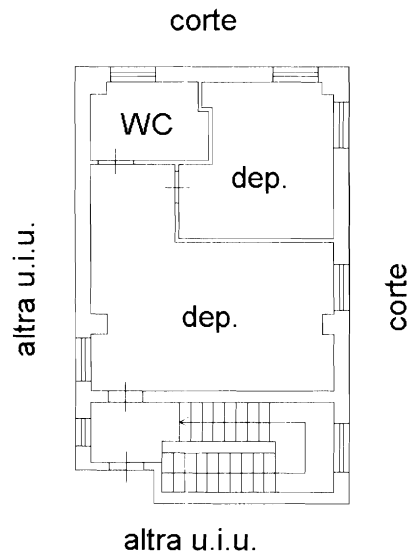
N. 01498

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

h = 3,00 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/04/2019 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio: 75 Particella: 393 - Subalterno 10 >
VIA DI SAN GIULIANO SNC piano: 2;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0134063 del 25/06/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia

Via Di San Giuliano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 75
Particella: 393
Subalterno: 9

Compilata da:
Cota Angelo Maria
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Foggia

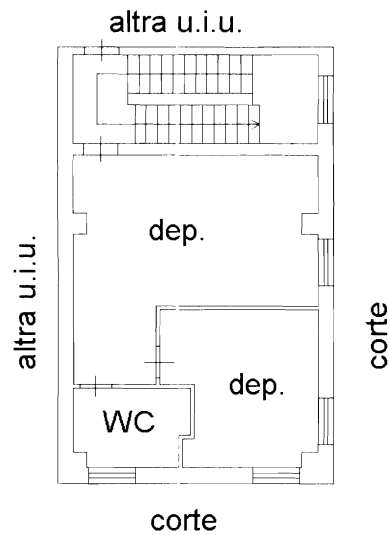
N. 01498

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO

Hm = 3,00 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/04/2019 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio: 75 Particella: 393 - Subalterno 9 >
VIA DI SAN GIULIANO SNC piano: 1;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0133798 del 25/06/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia

Via Di San Giuliano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 75

Particella: 393

Subalterno: 8

Compilata da:

Cota Angelo Maria

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Foggia

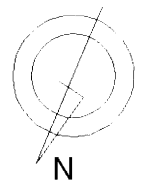
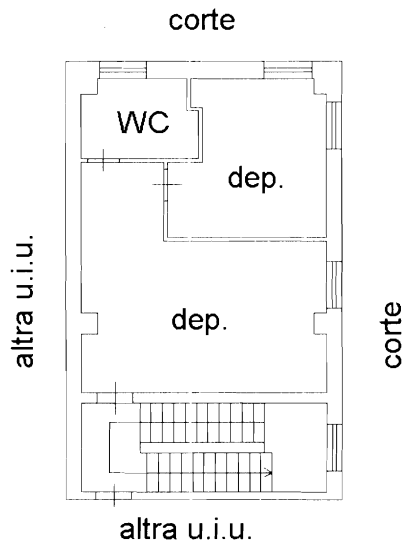
N. 01498

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO

Hm = 3,00 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/04/2019 - Comune di FOGGIA(D643) - Foglio: 75 Particella: 393 - Subalterno 8 >
VIA DI SAN GIULIANO SNC piano: 1;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0218313 del 30/09/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia

Via Di San Giuliano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 75

Particella: 393

Subalterno: 12

Compilata da:

Cota Angelo Maria

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Foggia

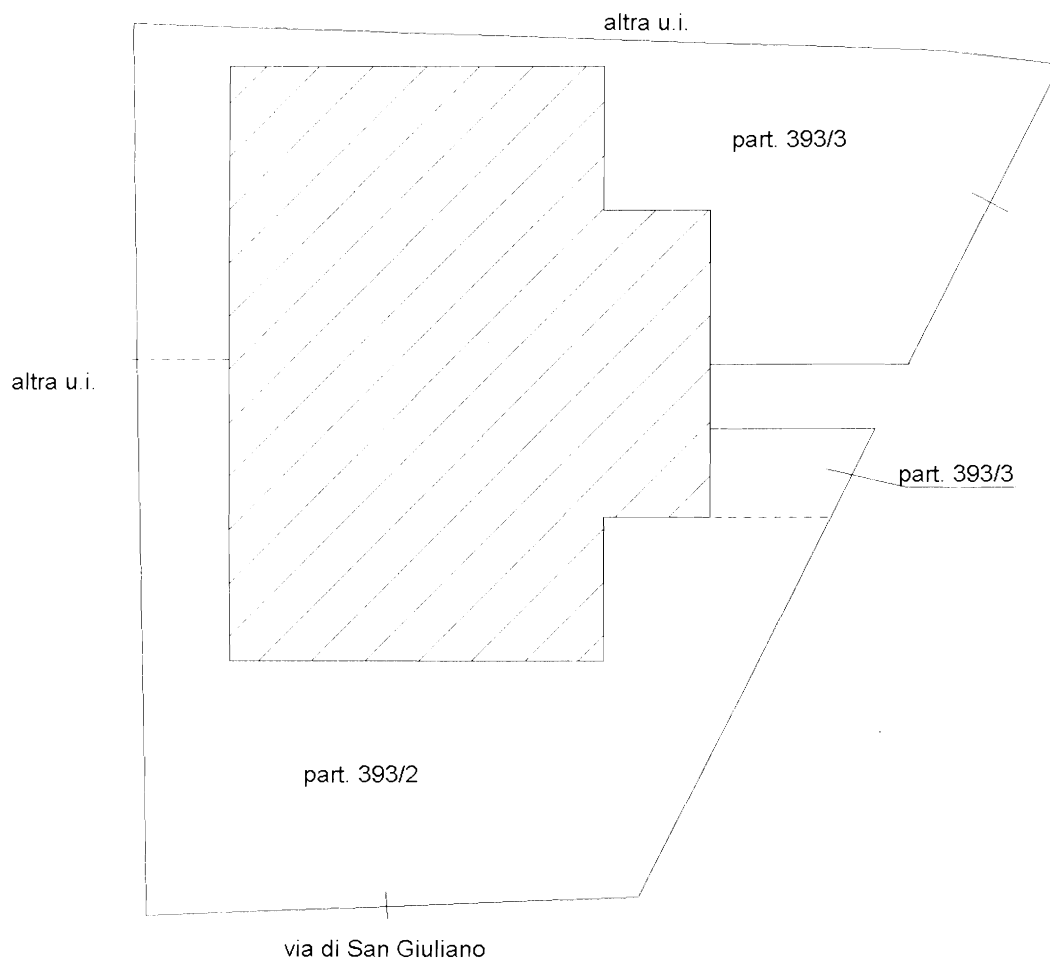
N. 1498

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO TERRA

(Corte)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/04/2019 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio: 75 Particella: 393 - Subalterno 12 >
VIA DI SALSOLA SNC, VIA DI SAN GIULIANO SNC piano: T-1;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0218313 del 30/09/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia

Via Di San Giuliano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 75
Particella: 393
Subalterno: 12

Compilata da:

Cota Angelo Maria
Iscritto all'albo:
Geometri

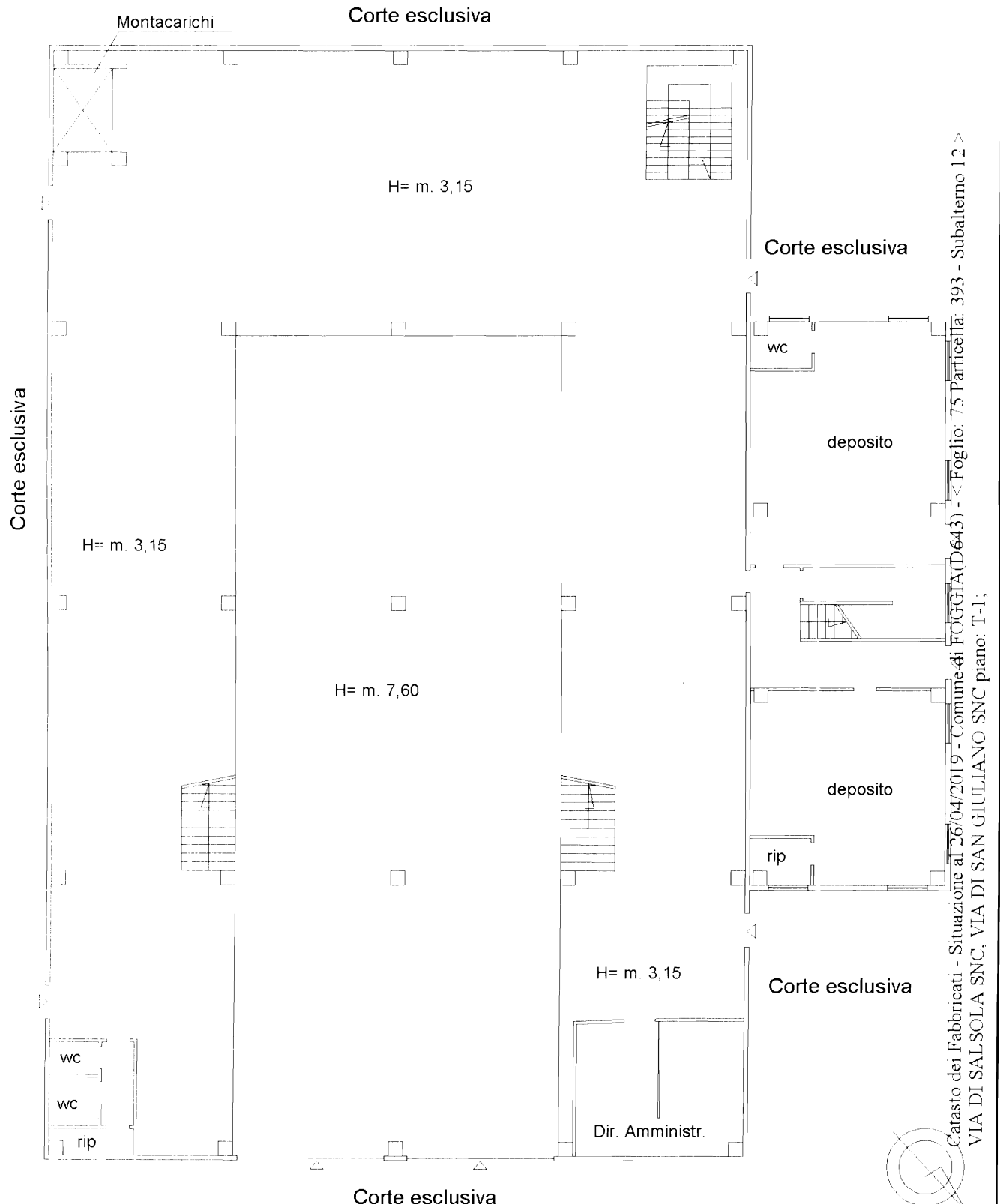
Prov. Foggia

N. 1498

Scheda n. 2

Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/04/2019 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio: 75 Particella: 393 - Subalterno 12 >
VIA DI SALSOLA SNC, VIA DI SAN GIULIANO SNC piano: T-1;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0218313 del 30/09/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia

Via Di San Giuliano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 75

Particella: 393

Subalterno: 12

Compilata da:

Cota Angelo Maria

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Foggia

N. 1498

Scheda n. 3

Scala 1:200

PIANO PRIMO

H= m. 4,15

Corte esclusiva

Montacarichi

Corte esclusiva

Corte esclusiva

Corte esclusiva

Corte esclusiva

Corte esclusiva

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/04/2019 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio: 75 Particella: 393 - Subalterno 12 >
VIA DI SALSOLA SNC, VIA DI SAN GIULIANO SNC piano: T-1;

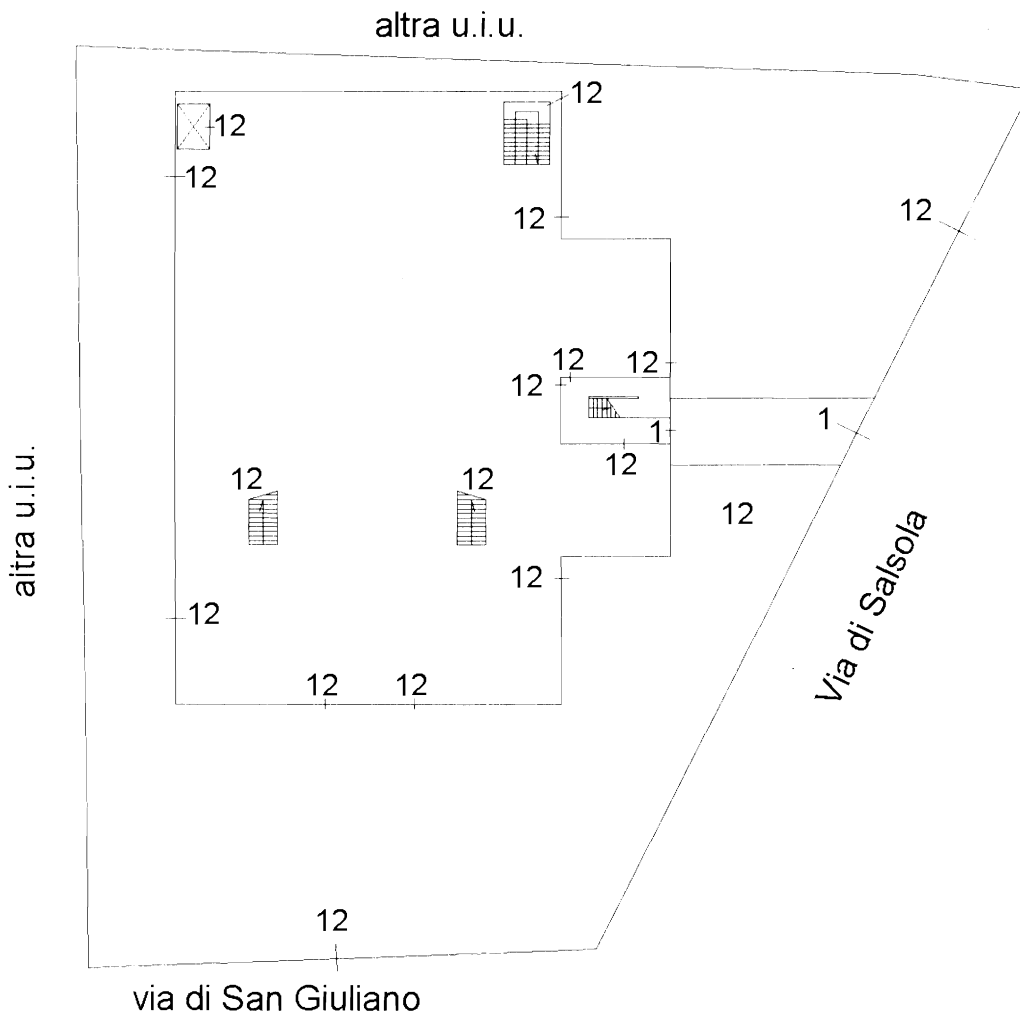


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cota Angelo Maria	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Foggia	N. 1498

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Comune di Foggia	Protocollo n. FG0218313 del 30/09/2014
Sezione: Foglio: 75 Particella: 393	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/04/2019 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio: 75 Particella: 393 - Elaborato planimetrico > - Sub:

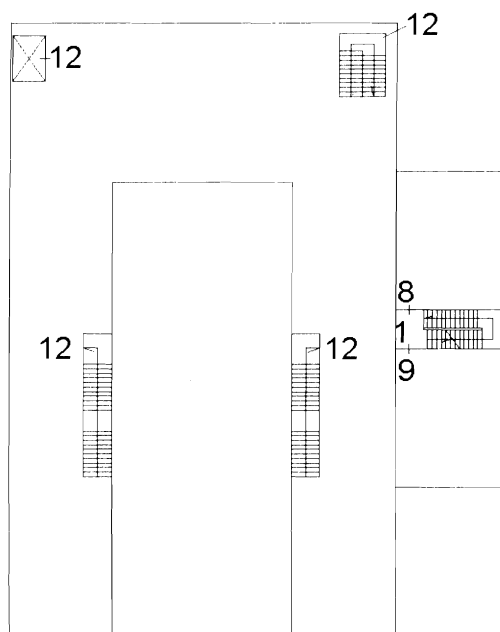
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cota Angelo Maria	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Foggia	N. 1498

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

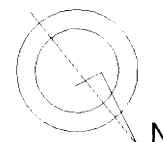
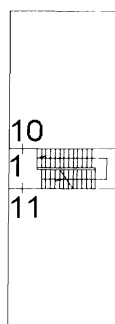
Comune di Foggia	Protocollo n. FG0218313 del 30/09/2014
Sezione: Foglio: 75 Particella: 393	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANO PRIMO

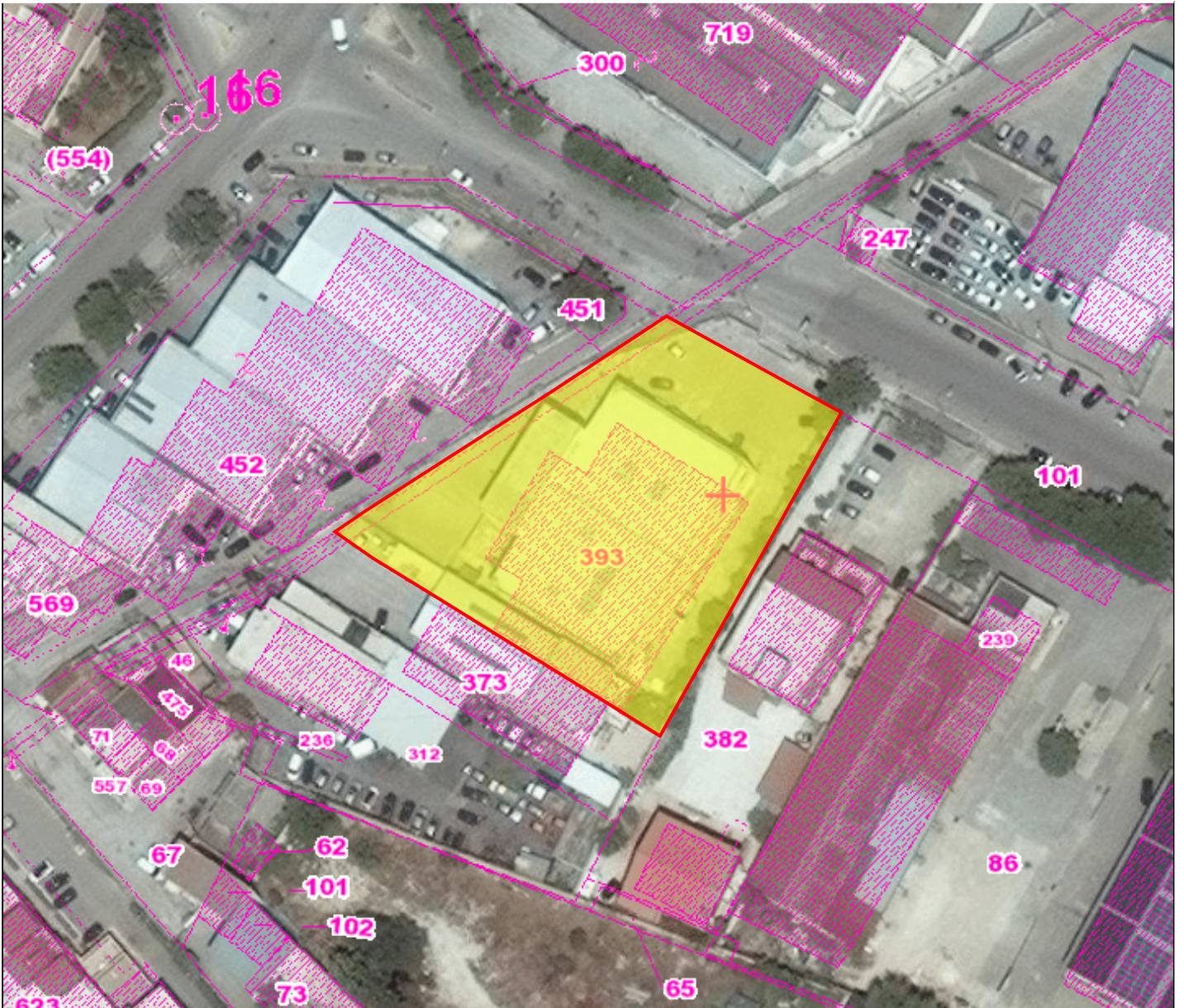


PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/04/2019 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio: 75 Particella: 393 - Elaborato planimetrico > - Sub:

CATASTO ORTOFOTO



COMUNE DI FOGGIA FOGLIO 75 PARTICELLA 393
SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO

SCALA 1:1000



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 31/12/2020



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E5 attività commerciali e assimilabili**

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro:

Dati identificativi



Regione: PUGLIA
 Comune: FOGGIA
 Indirizzo: Via di San Giuliano,
 Piano: T
 Interno:
 Coordinate GIS: Lat: 41°27'54" Long: 15°32'42"

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 2002
 Superficie utile riscaldata (m²): 1 100.00
 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³): 9 127.25
 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale			FOGGIA (FG) - D643			Sezione			Foglio			75			Particella			393		
Subalterni	da	12	a			\	da	a			\	da	a			\	da	a		
Altri subalterni																				

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
- Ventilazione meccanica
- Illuminazione
- Climatizzazione estiva
- Prod. acqua calda sanitaria
- Trasporto di persone o cose

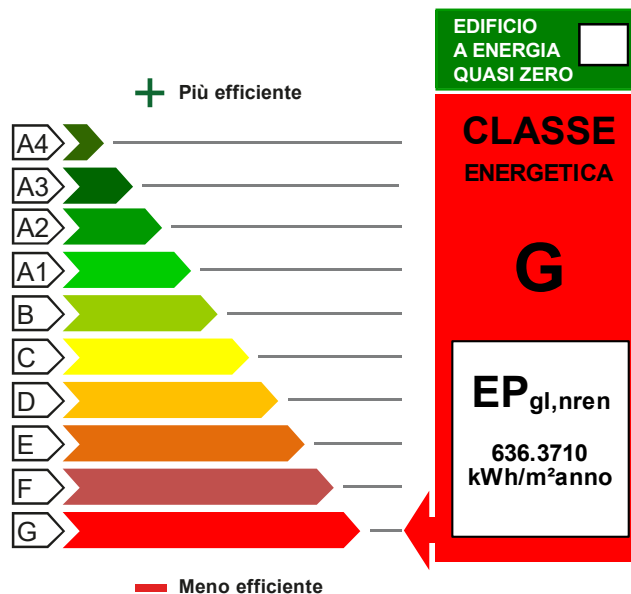
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A2 (32.84)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 31/12/2020



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	358978.40 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 636.37 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 159.73 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 163.17 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Inserimento di pannello isolante su copertura esistente	No	5.0	G (321.51)	G 321.51 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 31/12/2020



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	9 127.25	m ³
S - Superficie disperdente	3 403.40	m ²
Rapporto S/V	0.37	
EP _{H,nd}	282.409	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.04	-
Y _{IE}	1.7998	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1 - HP elettrica aria-aria	2002		Elettricità	2.50	0.36	η_H	158.34	630.62
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Boiler elettrico	2002		Elettricità	2.00	0.29	η_W	1.39	5.75
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore	-	-	-	2.50	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-		-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-		-		-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-		-		-	-





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 31/12/2020



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Si possono raggiungere migliori prestazioni energetiche come indicato al paragrafo "interventi migliorativi".

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione

E-mail

Telefono

0881970923

Titolo

Ingegnere

Ordine/iscrizione

Ingegneri della Provincia di Foggia - n.2016

Dichiarazione di indipendenza

Il sottoscritto certificatore Ennio Costantino Aquilino, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive

Libretto d'impianto non esibito dai proprietari. Gli stessi sono stati avvertiti dell'obbligo di dotazione e delle relative sanzioni.

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

SI

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

SI

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 14/09/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 31/12/2020



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza- ta osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lg s. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stes sa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n.365/2016 R.G.

RILIEVO FOTOGRAFICO

LOTTO N.1





Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.1



Foto n. 13



Foto n. 14

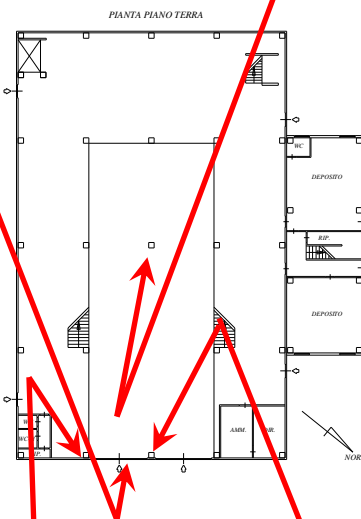


Foto n. 15



Foto n. 16

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.1



Foto n. 17



Foto n. 18

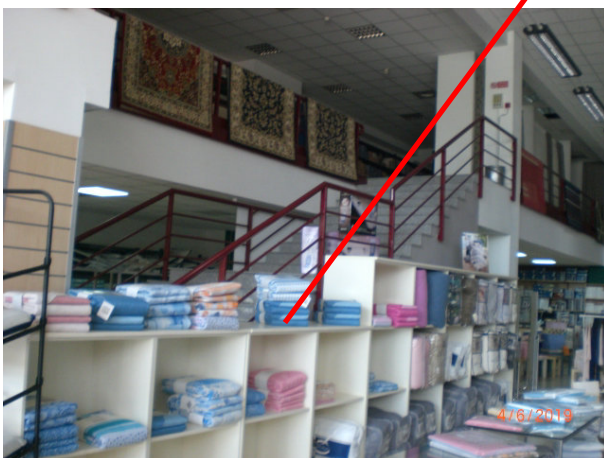
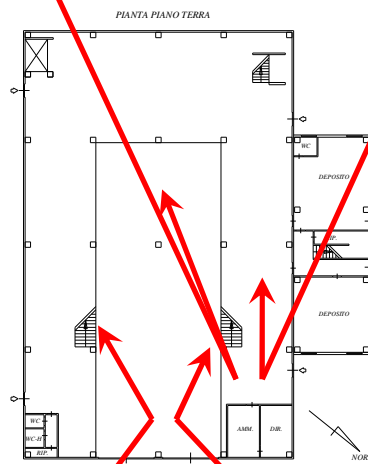


Foto n. 19



Foto n. 20

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.1



Foto n. 21



Foto n. 22

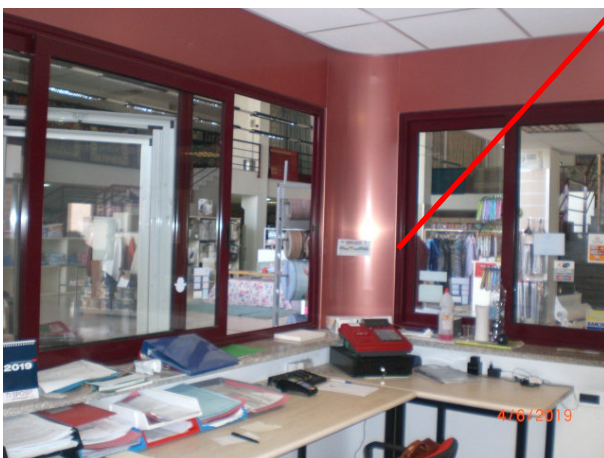
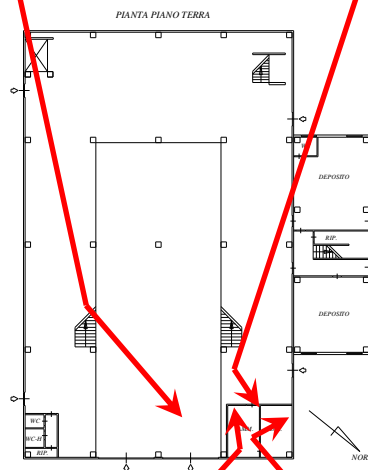


Foto n. 23



Foto n. 24

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.1



Foto n. 25



Foto n. 26

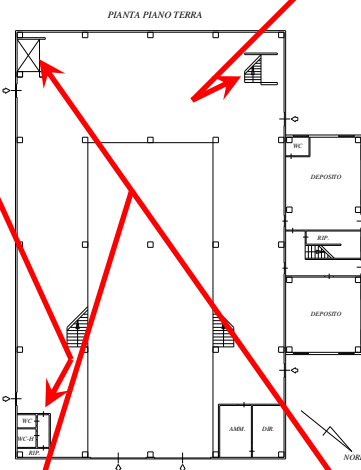


Foto n. 27



Foto n. 28

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.1



Foto n. 29



Foto n. 30

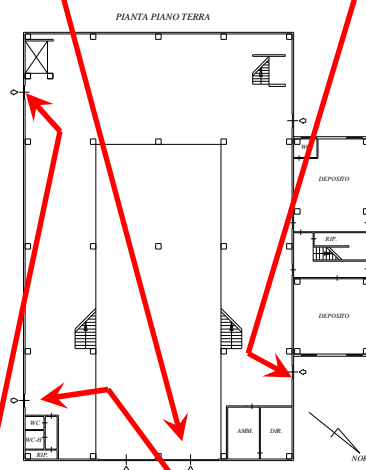


Foto n. 31

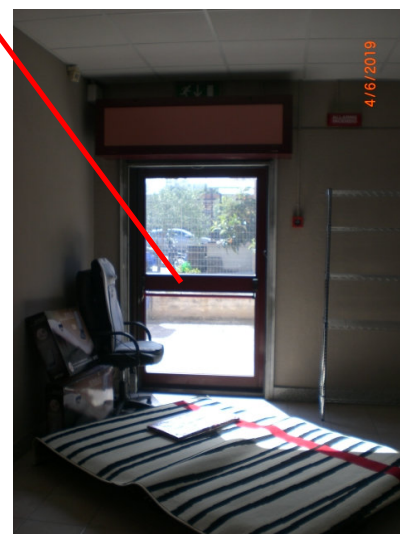


Foto n. 32

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.1



Foto n. 33



Foto n. 34

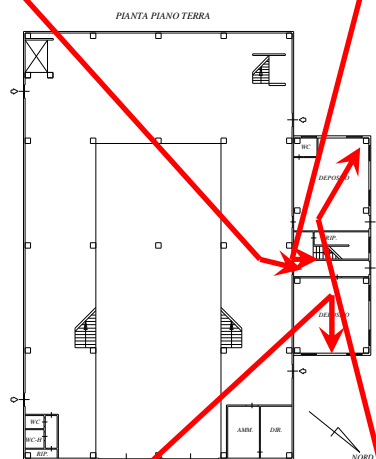


Foto n. 35



Foto n. 36

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.1



Foto n. 37



Foto n. 38

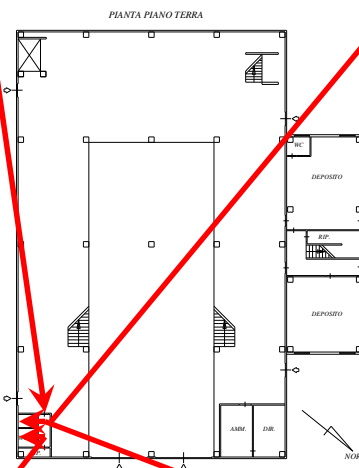


Foto n. 39



Foto n. 40

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.1



Foto n. 41



Foto n. 42

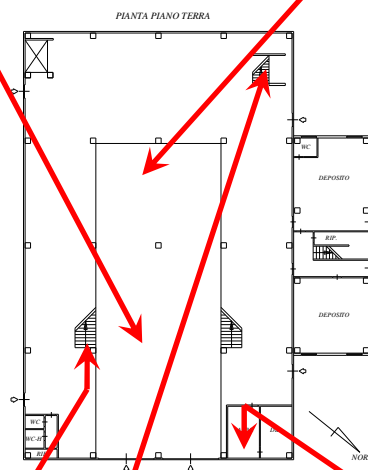


Foto n. 43



Foto n. 44



Foto n. 45

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.1



Foto n. 46



Foto n. 47

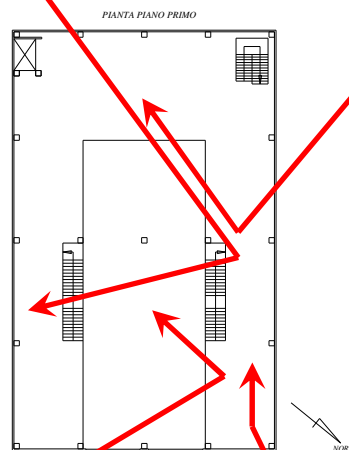


Foto n. 48



Foto n. 49

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.1



Foto n. 50



Foto n. 51

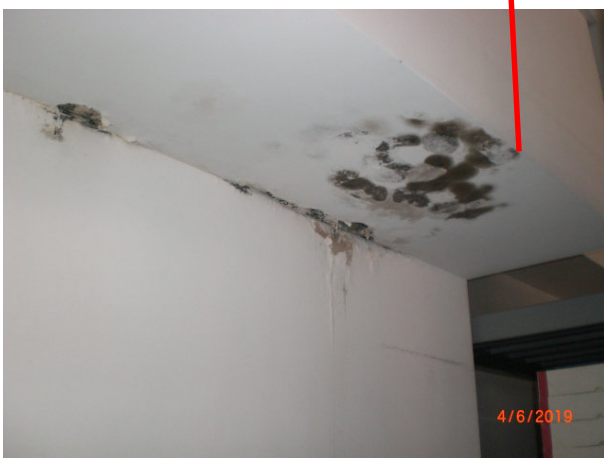
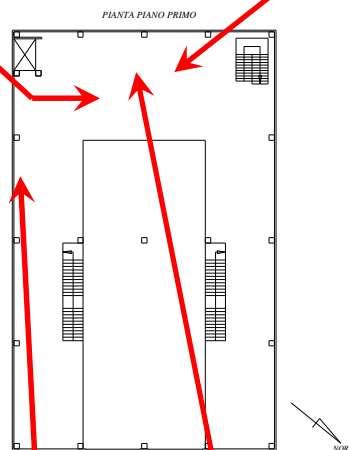


Foto n. 52



Foto n. 53

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.1



Foto n. 54



Foto n. 55



Foto n. 56



Foto n. 57



Foto n. 58



Foto n. 59



Foto n. 60



Foto n. 61



Foto n. 62



Foto n. 63



Foto n. 64



Foto n. 65



Foto n. 66

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.2



Foto n. 67



Foto n. 68

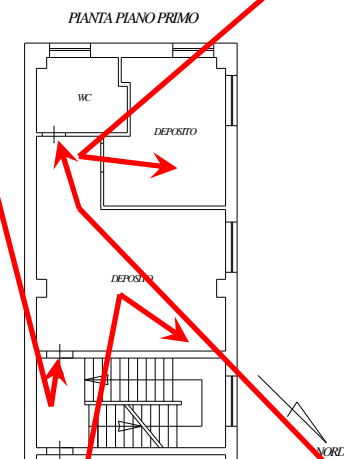


Foto n. 69



Foto n. 70

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.2



Foto n. 71



Foto n. 72

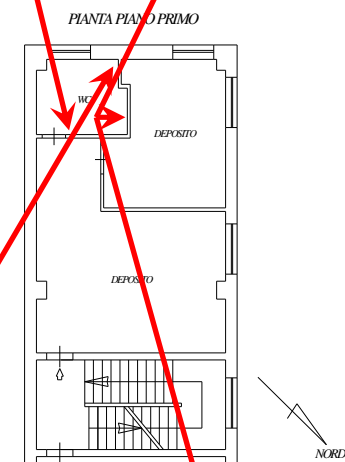


Foto n. 73



Foto n. 74

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.3



Foto n. 75



Foto n. 76

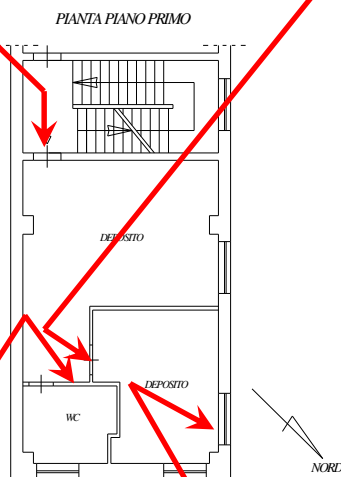


Foto n. 77



Foto n. 78

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.3



Foto n. 79



Foto n. 80

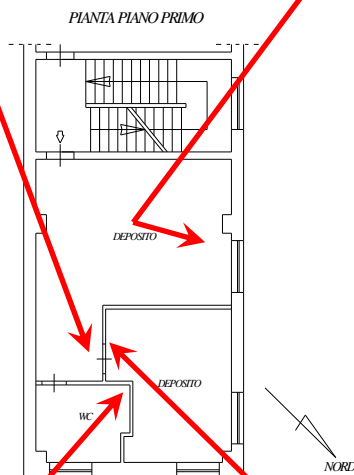


Foto n. 81



Foto n. 82

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.4

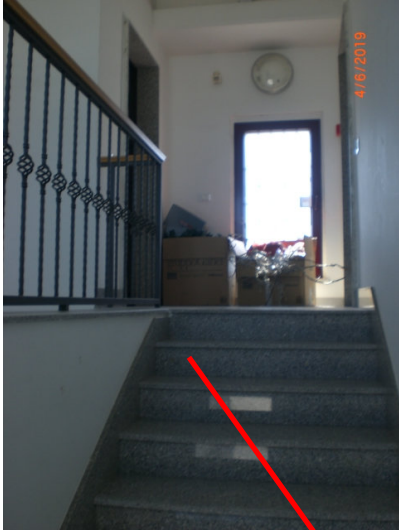


Foto n. 83



Foto n. 84



Foto n. 85

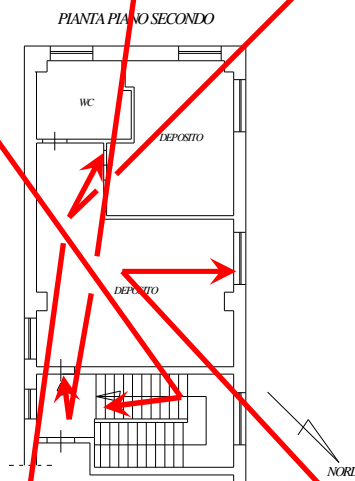


Foto n. 86



Foto n. 87

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.4



Foto n. 88



Foto n. 89

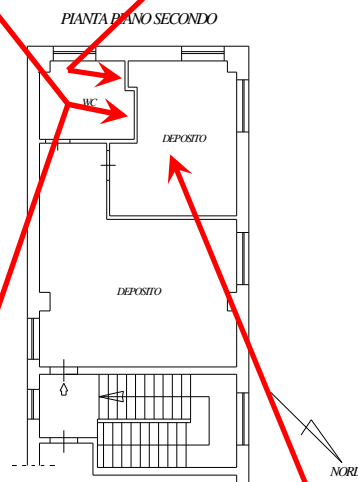


Foto n. 90



Foto n. 91

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.5



Foto n. 92



Foto n. 93

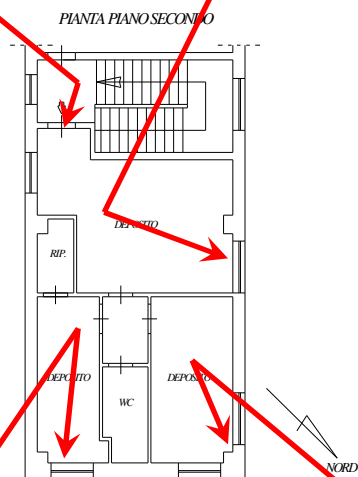


Foto n. 94



Foto n. 95

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.5



Foto n. 96



Foto n. 97



Foto n. 98

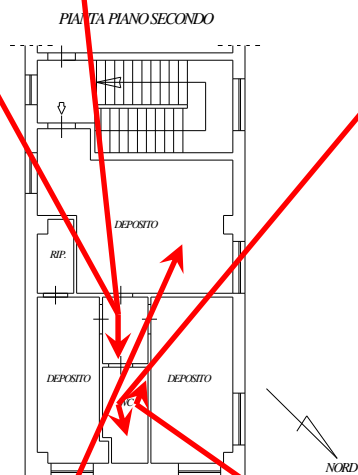


Foto n. 99



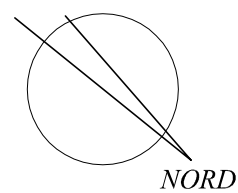
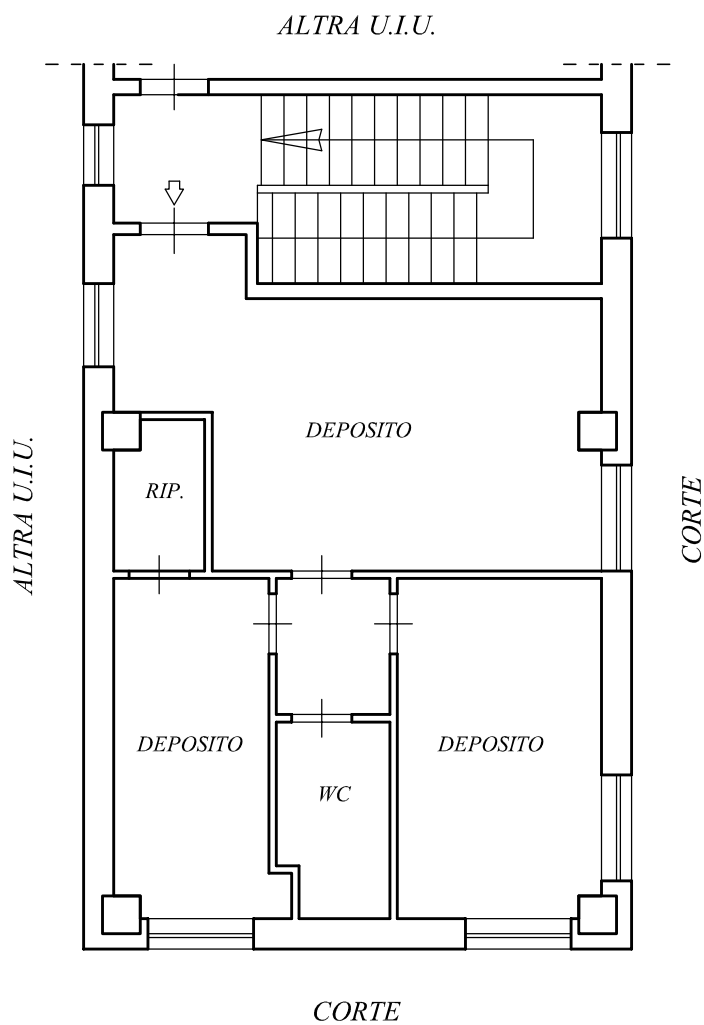
Foto n. 100

LOTTO N.1
IMMOBILE N.5

PIANTA PIANO SECONDO

SCALA 1:100

H=3,00 m

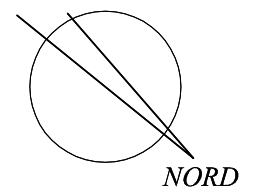
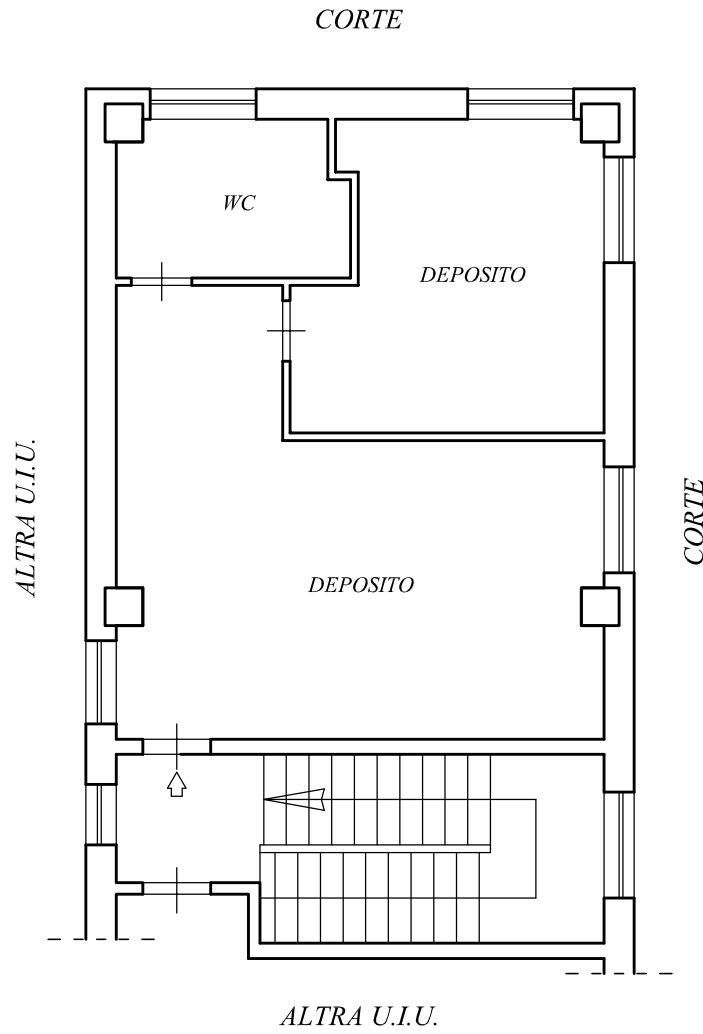


LOTTO N.1
IMMOBILE N.4

PIANTA PIANO SECONDO

SCALA 1:100

H=3,00 m

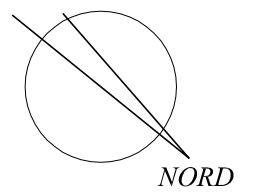
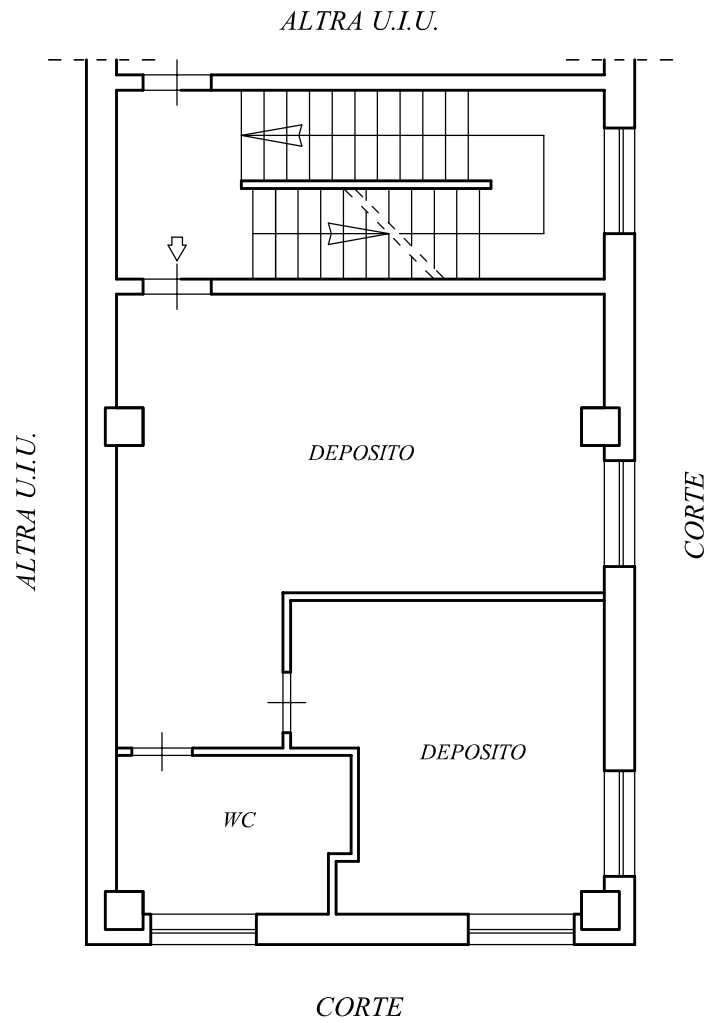


LOTTO N.1
IMMOBILE N.3

PIANTA PIANO PRIMO

SCALA 1:100

H=3,00 m

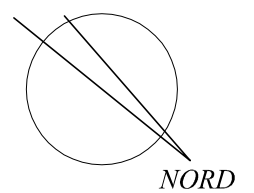
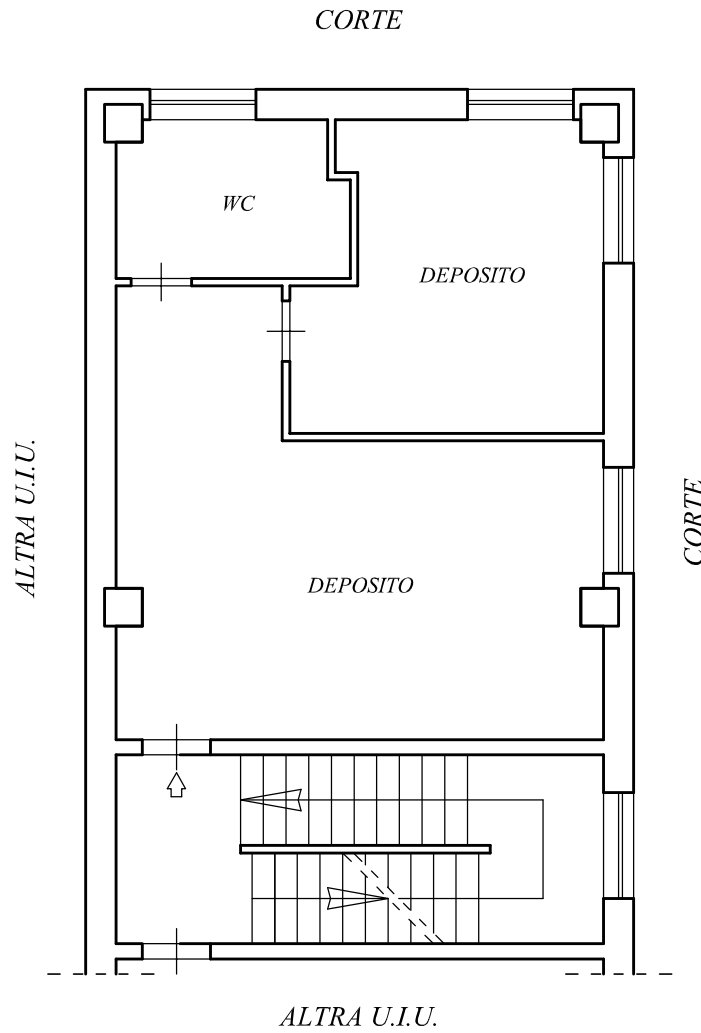


LOTTO N.1
IMMOBILE N.2

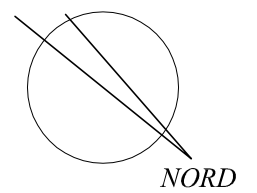
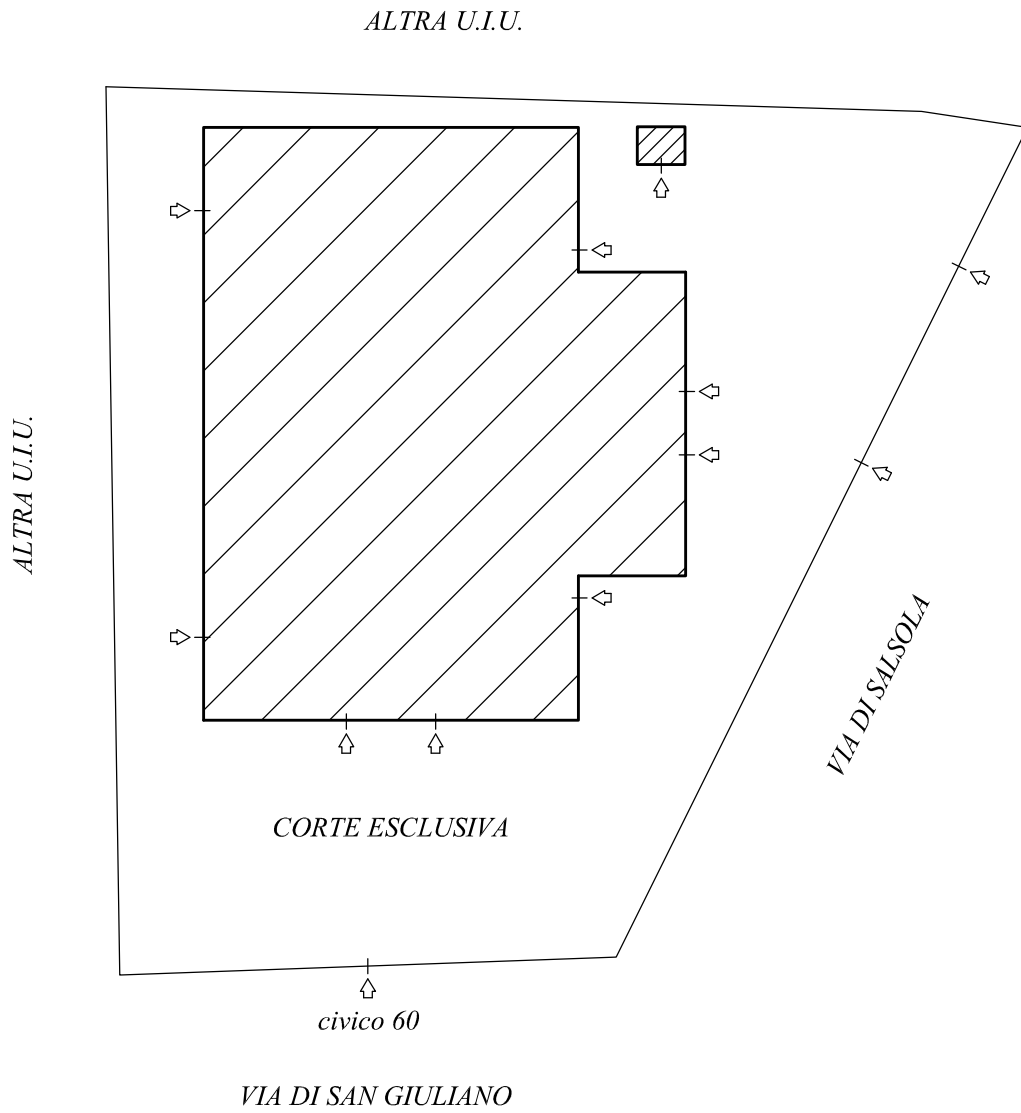
PIANTA PIANO PRIMO

SCALA 1:100

H=3,00 m

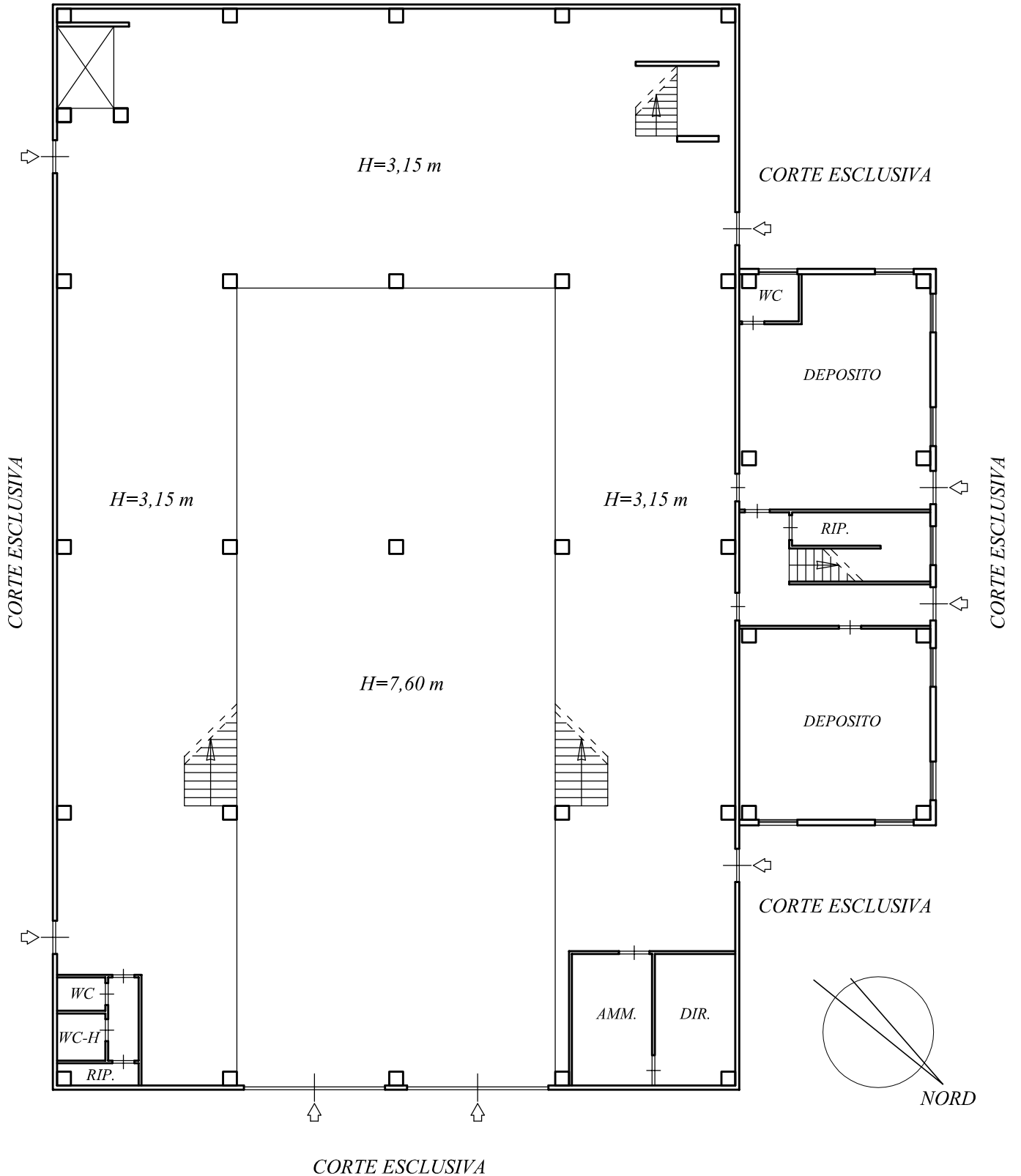


LOTTO N.1
IMMOBILE N.1
PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:500



LOTTO N.1
IMMOBILE N.1
PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:200

CORTE ESCLUSIVA



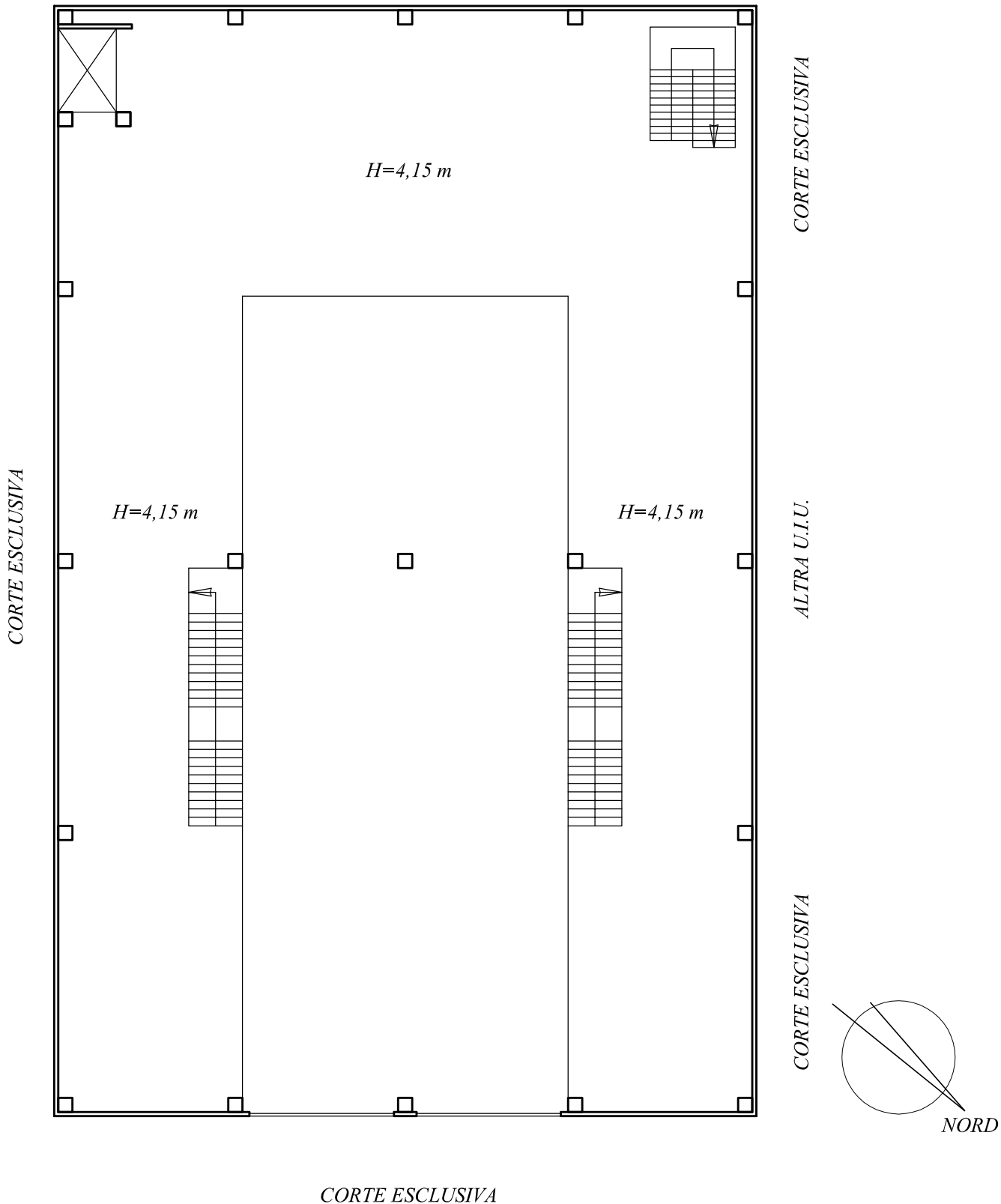
LOTTO N.1

IMMOBILE N.1

PIANTA PIANO PRIMO

SCALA 1:200

CORTE ESCLUSIVA



SPECCHIO RIEPILOGATIVO - Esecuzione immobiliare n.365/2016 R.G. Tribunale di Foggia

Lotto: N.1.

Tipologia del bene: complesso immobiliare su terreno (ente urbano) di 2.740 m², costituito da n.5 immobili, di cui n.1 fabbricato per attività commerciale (categoria D/8) e n.4 unità immobiliari ad uso locale di deposito (categoria C/2) con accessori e pertinenze.

Descrizione: - immobile n.1: fabbricato per attività commerciale (D/8) piano T-1 (altezza interna utile di 7,60 m circa), composto da n.1 locale principale al piano T ed accessori diretti (direzione e amministrazione, n.2 vani di deposito, n.3 bagni e ripostiglio) con pertinenza esclusiva (corte scoperta) e n.1 locale al piano 1;

- immobile n.2: n.1 locale di deposito (C/2) al piano 1 (altezza interna utile di 3,00 m circa), composta da n.2 vani di deposito ed accessori diretti (bagno);
- immobile n.3: n.1 locale di deposito (C/2) al piano 1 (altezza interna utile di 3,00 m circa), composta da n.2 vani di deposito ed accessori diretti (bagno);
- immobile n.4: n.1 locale di deposito (C/2) al piano 2 (altezza interna utile di 3,00 m circa), composta da n.2 vani di deposito ed accessori diretti (bagno);
- immobile n.5: n.1 locale di deposito (C/2) al piano 2 (altezza interna utile di 3,00 m circa), composta da n.3 vani di deposito ed accessori diretti (bagno e ripostiglio).

Ubicazione: Comune di Foggia, Via di San Giuliano n.60.

Confini: - immobile n.1 confina con Via di San Giuliano, proprietà

salvo altri;

- immobile n.2 confina con vano scala, corte, proprietà █████ di █████ █████ & C. S.N.C., salvo altri;

- immobile n.3 confina con vano scala, corte, proprietà █████ di █████ █████ & C. S.N.C., salvo altri;

- immobile n.4 confina con vano scala, corte, proprietà █████ di █████ █████ & C. S.N.C., salvo altri;

- immobile n.5 confina con vano scala, corte, proprietà █████ di █████ █████ & C. S.N.C., salvo altri.

Superficie commerciale: - immobile n.1 (fabbricato per attività commerciale piano T-1): 1.795 m²;

- immobile n.2 (locale di deposito piano 1): 64 m²;

- immobile n.3 (locale di deposito piano 1): 64 m²;

- immobile n.4 (locale di deposito piano 2): 64 m²;

- immobile n.5 (locale di deposito piano 2): 65 m².

Dati catastali: - terreno: Catasto Terreni del Comune di Foggia - foglio 75 - particella 393 - qualità classe ente urbano - superficie (m²) 2.740;

- immobile n.1: Catasto Fabbricati del Comune di Foggia - foglio 75 - particella 393 - sub 12 - zona censuaria 1 - categoria D/8 - rendita € 12.790,00 - indirizzo Via Di Salsola snc, Via Di San Giuliano snc piano T-1;

- immobile n.2: Catasto Fabbricati del Comune di Foggia - foglio 75 - particella 393 - sub 8 - zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 7 - consistenza 52 mq - superficie catastale 64 mq - rendita € 338,38 - indirizzo Via Di San Giuliano snc piano 1;

- immobile n.3: Catasto Fabbricati del Comune di Foggia - foglio 75 - particella 393 - sub 9 - zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 7 - consistenza 52 mq - superficie catastale 64 mq - rendita € 338,38 - indirizzo Via Di San Giuliano snc piano 1;

- immobile n.4: Catasto Fabbricati del Comune di Foggia - foglio 75 - particella 393 - sub 10 - zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 7 - consistenza 51 mq - superficie catastale 65 mq - rendita € 331,88 - indirizzo Via Di San Giuliano snc piano 2;
- immobile n.5: Catasto Fabbricati del Comune di Foggia - foglio 75 - particella 393 - sub 11 - zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 7 - consistenza 51 mq - superficie catastale 64 mq - rendita € 331,88 - indirizzo Via Di San Giuliano snc piano 2.

Proprietario: █████ di █████ █████ & C. S.N.C., con sede in Foggia, C.F./Partita I.V.A.

Titolo di provenienza del bene: atto di compravendita a rogito notaio Marino Stelio Romagnoli di Foggia del 05.06.1985 repertorio n.17852, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 19.06.1985 ai nn.9622/189505.

Stato di comproprietà: █████ di █████ █████ & C. S.N.C., con sede in Foggia, C.F./Partita I.V.A. █████, proprietà per la quota 1/1.

Iscrizioni e trascrizioni: - iscrizione ipoteca volontaria in data 09.06.2008 registro generale n.13605 registro particolare n.2292 di Euro 2.000.000,00 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli e contro █████ di █████ █████ & C. S.N.C. con sede in Foggia, in virtù di atto a rogito notaio Antonio Pepe di Foggia del 06.06.2008 repertorio n.19776. Importo Capitale finanziato Euro 1.000.000,00 e durata mutuo 7 anni. Annotazioni: registro generale n.21826 registro particolare n.2991 in data 30.10.2013, in virtù di atto a rogito notaio Antonio Pepe di Foggia del 21.10.2013. Proroga della durata e modifica delle condizioni di mutuo;

- trascrizione verbale di pignoramento immobili in data 20.07.2016 registro generale n.14305 registro particolare n.10693 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli e contro █████ di █████ █████ & C. S.N.C. con sede in Foggia, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 05.07.2016 repertorio n.6024/2016.

Stato di occupazione: intero complesso immobiliare (Lotto n.1) occupato da AT di █████ █████ & C. S.r.l., C.F./P. IVA 03265570717 in forza del contratto di locazione del 01.06.2003 registrato il 04.06.2003 al n.110543/3.

Regolarità edilizia e urbanistica: - concessione edilizia n.3/1996 del 31.01.1996 rilasciata dal Sindaco del Comune di Foggia a █████ █████, Amministratore unico della █████ & C. S.N.C.;

- concessione edilizia n.92/1999 del 18.05.1999 rilasciata dal Dirigente Ingegnere Capo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia a █████ █████, Amministratore unico della █████ s.n.c.;

- relazione tecnica di asseverazione opere straordinaria manutenzione – pratica n.638/2002 del 20.05.2002;

- carenza di documentazione con riferimento alla variazione per diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile n.1, alla variazione della destinazione d'uso da ufficio a deposito dell'immobile n.2 e dell'immobile n.3, e alla variazione della destinazione d'uso da abitazione a deposito dell'immobile n.4 e dell'immobile n.5 (anno 2014).

Conformità catastale: intero complesso immobiliare (Lotto n.1) regolarmente accatastato e conforme.

Certificato di agibilità: non rilasciato dal Comune di Foggia.

Valore a base d'asta: € 1.974.900,00 (unmilionenovecentosettantaquattromilanovecento/00).

Diritto e quota: █████ di █████ █████ & C. S.N.C., C.F./P. IVA █████, proprietà per la quota 1/1.