



TRIBUNALE DI FOGGIA

“Sezione Espropriazioni Immobiliari”

Giudice Dott.ssa

Valentina PATTI



RELAZIONE DI C.T.U.

Espropriazione Immobiliare - N°278/2017 R.G.
Promossa da :

Monte Paschi di Siena S.p.A.

C.T.U. dott.ing. Gerardo FINELLI

V.le G. Di Vittorio n°86 - 71121 FOGGIA (tel.- fax 0881-665.472 cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL : inggerardofinelli@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
“SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI”

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N°278/2017 R.G.Esec.

Promossa da :

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

RELAZIONE DI STIMA

Giudice Dott.ssa **Valentina PATTI**



PREMESSA

La S.V.III.ma Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Foggia, dott.ssa Valentina PATTI, in data 31.10.2019 conferiva al sottoscritto ing. Gerardo FINELLI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia ed inserito nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, l'incarico di Esperto d'Ufficio nella Procedura di Espropriazione promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e rubricata al n°278/2017 del R.G.Esec. del Tribunale Civile di Foggia.

In tale data il Sig.Giudice delle esecuzioni accogliendo il giuramento di rito, poneva allo scrivente i quesiti contenuti nel Verbale di giuramento, concedendo termini, poi prorogati, a seguito di relativa istanza motivata, con specifico ed ultimo provvedimento del 27.05.2021, sino al 24.09.2021, per il deposito della Relazione peritale.

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo di Ufficio si rilevava che gli immobili indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare in danno della 

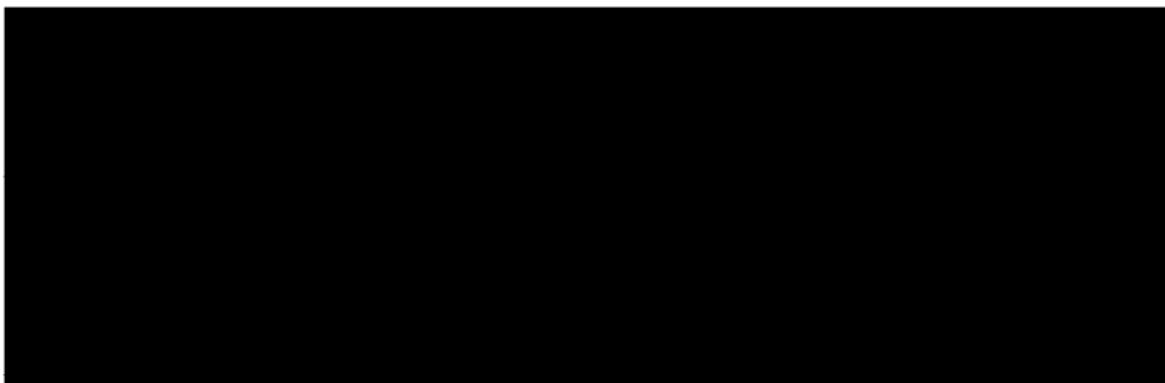


testualmente distinti:

1) *Bene di Proprietà esclusiva della* 

Locale in Foggia al piano terra, con accesso da Via Manfredonia snc. Riportato nel

N.E.E.U. del Comune di Foggia al F.lio n.76, P.lla n.580/sub.41:





Con lo stesso provvedimento del 27.05.2021 il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari disponeva la **momentanea sospensione** delle operazioni peritali riferite ai beni immobili indicati ai punti 2) e 3) e la **prosecuzione delle stesse esclusivamente per il bene indicato al punto 1) nell'Atto di Pignoramento.**

Sempre attraverso l'esame della documentazione allegata al fascicolo di Ufficio si rileva che lo stesso bene immobile indicato al punto 1) dell'Atto di Pignoramento Immobiliare è testualmente costituito da :

“Locale in Foggia al Piano Terra, con accesso da Via Manfredonia snc. Costituito da tre unità immobiliari, con annessi tre w.c. e corti esclusive, confinanti fra loro e con altri locali della stessa tipologia. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Foggia al F.lio n.76, P.lla n.580/sub.n.89, n.90 e n.91, Via Manfredonia snc. Piano T, Z.C.1, Categoria C/3, Classe 1, mq.464 e R.C. di €2.444,28.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e previo acquisizione di documentazione tecnica ed informazioni utili ai fini dell'esautivo espletamento dell'incarico, il sottoscritto, esperto d'ufficio, facendo seguito a regolare e tempestiva comunicazione alla parte esecutata, dava corso alle operazioni peritali connesse con il mandato ricevuto.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI – a tal uopo, in data 23.07.2021, si portava presso gli immobili oggetto di esecuzione, situati alla Via Manfredonia, in abitato di Foggia, al fine di fare accesso al loro interno e acquisire ogni elemento utile, sia di ordine tecnico che a carattere strettamente commerciale.

Ivi, all'ora convenuta, evinceva la presenza del titolare della Società esecutata il quale concedeva accesso agli immobili oggetto di procedura e lo accompagnava nella ispezione



nel corso della quale si aveva modo di acquisire ogni elemento, sia di tipo tecnico che a carattere commerciale, utile ai fini dell'esaustivo espletamento del mandato.

In particolare si ispezionavano i locali oggetto di esecuzione catastalmente identificati alla P.lla n.580 del F.lio n.76 del Comune di Foggia, come sub.n.89 e n.91, mentre non si poteva ispezionare il locale unità identificato come sub.n.90 in quanto lo stesso era momentaneamente chiuso ed era necessario contattare l'affittuario per il relativo accesso.

Riguardo alla situazione locativa di tutti i locali oggetto di procedura, l'esecutato, esibiva relativi Contratti di locazione, che venivano acquisiti in copia al fine di verificarne la valenza e per poterli allegare agli atti di causa, mentre, per quanto attinente all'accesso al locale ove non è stato possibile l'accesso, si riservava di rendere edotto il locatario della necessità di accesso e di concordarne relativa data.

Tanto eseguito le operazioni si aggiornavano per il prosieguo restando il sottoscritto in attesa di poter accedere al locale non ispezionato.

OPERAZIONI PERITALI N.2 - in data 12.10.2021, riportatosi presso gli immobili oggetto di procedura, alle ore 16,00, evinceva la presenza dell'esecutato, il quale lo accompagnava nella ispezione del locale identificato alla P.lla n.580 del F.lio n.76 del Comune di Foggia, come P.lla n.90, e si aveva modo di acquisire ogni elemento utile, ivi compreso, al pari di quanto effettuato per gli altri locali oggetto di procedura esecutiva, la esecuzione di rilievi fotografici esplicativi dell'attuale stato dei luoghi.

Evidenziato che nel corso delle operazioni peritali l'esecutato riferiva di voler ricevere notifiche in esito alla procedura esecutiva in oggetto 

 le operazioni potevano ritenersi concluse e si redigeva relativo verbale che, al pari di quello redatto in occasione della apertura delle operazioni peritali, sottoscritti dai presenti, si accludono alla relazione nell'Allegato A.



Ai fini della completa istruttoria, si si è provveduto inoltre :

- a) ad acquisire presso l’Agenzia del Territorio di Foggia le schede aggiornate delle visure catastali e, parimenti, si procedeva alla acquisizione delle planimetrie relative agli altri immobili in esecuzione (acclusi alla presente negli Allegati 1-2-3);
- b) ad effettuare indagini presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Foggia ove si provvedeva ad acquisire informazioni e documentazione utile a comprovare l’epoca di costruzione dei fabbricati ove sono compendiate gli immobili in esecuzione e la presenza delle autorizzazioni amministrative poste alla base della loro erezione e del rilascio della relativa agibilità.

Quindi, il sottoscritto Esperto d’Ufficio, acquisita la documentazione necessaria per l’espletamento del mandato, ispezionato gli immobili e realizzati i rilievi fotografici, ha redatto la presente consulenza tecnica d’Ufficio riportando in essa le relative risultanze e rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.

1 - CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL’ART.567, COMMA 2, C.P.C.

Dall’esame della documentazione risulta essere agli atti la Certificazione Notarile, così come richiesta ai sensi dell’Art.567, comma 2, c.p.c., occorrente a comprovare il diritto dell’esecutato sui beni immobili oggetto di procedura.

Essa viene esaminata e riassunta nel prosieguo della presente.

CRONISTORIA AL VENTENNIO

Attraverso l’esame della documentazione agli atti si evince che l’immobile oggetto di procedura esecutiva innanzi indicato (nel prosieguo suddiviso in LOTTI N.1-2-3), nel ventennio precedente il 15.06.2017 (data di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto nn.13092/9863) ha avuto le seguenti vicissitudini:



- Il locale al piano terra, con accesso da Via Manfredonia snc. in Foggia, identificato alla P.lla n.580, F.lio n.76 del Comune di Foggia, come sub.89, 80 e 91, pervenne alla [redacted] per conferimento in Società, da parte della [redacted], effettuato in data [redacted], con Atto del Notaio [redacted], repertorio n. [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 11.12.2013 al n. [redacted] del Registro Particolare e [redacted] del Registro Generale.

- Alla ditta [redacted] pervenne a seguito di Atto di acquisto dalla Società [redacted], stipulato in data 5.12.2005, con Atto del Notaio [redacted] (FC) [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 7.12.2005 [redacted] del Registro Particolare e [redacted] del Registro Generale.

[redacted] ("SOCIETÀ [redacted]"), ebbe ad acquistare le P.lle n.160 e n.393 del F.lio n.76 del Catasto Terreni di Foggia, [redacted] con sede in [redacted], con Atto di acquisto, stipulato in data 25.05.2004 dal Notaio [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 26.05.2004 [redacted] del Registro Particolare e [redacted] del Registro Generale.

[redacted] divenne proprietaria delle P.lle n.160 e n.393 del F.lio n.76 del Catasto Terreni di Foggia, in forza di fusione di Società per incorporazione della [redacted], con Atto stipulato in data 30.11.1998 dal Notaio [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 28.12.1998 [redacted] del Registro Particolare e [redacted] del Registro Generale.



- [REDACTED] divenne proprietaria delle P.lle n.160 e n.393 del F.lio n.76 del Catasto Terreni di Foggia, [REDACTED]
[REDACTED]
effettuata con Atto stipulato in data 25.03.1993 dal Notaio [REDACTED]
[REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 7.04.1993 [REDACTED] del Registro Particolare e [REDACTED] del Registro Generale.

2 - ATTUALI RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI

Le indagini esperite presso l'Agenzia del territorio di Foggia e relative al Comune di Foggia e la documentazione acquisita hanno consentito di accertare che l'immobile oggetto di procedura esecutiva e i corrispondenti locali, aventi ciascuno un proprio identificativo con una funzionalità del tutto indipendente fra loro, sono tutti regolarmente censiti in catasto in capo alla [REDACTED]
[REDACTED] e sono così individuati:

LOTTO N.1) unità Immobiliare (Locale laboratorio artigianale) – nel Comune di Foggia alla Via Manfredonia Snc., censita nel N.C.E.U. al F.lio n.76, come P.lla n.580/Sub.89, Piano Terra, di Categoria C/3, Classe 1, Consistenza mq.158 (Superficie Catastale mq.174) e Rendita €.832,32 [REDACTED]

LOTTO N.2) unità Immobiliare (Locale laboratorio artigianale) – nel Comune di Foggia alla Via Manfredonia Snc., censita nel N.C.E.U. al F.lio n.76, come P.lla n.580/Sub.89, Piano Terra, di Categoria C/3, Classe 1, Consistenza mq.158 (Superficie Catastale mq.174) e Rendita €.832,32 [REDACTED]

LOTTO N.3) unità Immobiliare (Locale laboratorio artigianale) – nel Comune di Foggia alla Via Manfredonia Snc., censita nel N.C.E.U. al F.lio n.76, come P.lla



n.580/Sub.89, Piano Terra, di Categoria C/3, Classe 1, Consistenza mq.148 (Superficie Catastale mq.175) e Rendita €.779,64 [REDACTED]

3 - LOCALIZZAZIONE INDIVIDUAZIONE BENI DEI LOTTI DI VENDITA

Va evidenziato che tutti i locali costituenti i Lotti di vendita si trovano compendati nel medesimo complesso edilizio, il quale, è allocato alla Via Manfredonia in una zona che così può essere descritta:

Caratteristiche zona: definibile semiperiferica ed a traffico limitato con presenza, nelle vicinanze, di parcheggi e spazi sia pubblici che privati.

Caratteristiche zone limitrofe: insediamenti prevalentemente a carattere produttivo, con presenza, a poca distanza, anche di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: attraverso viabilità cittadine, tutte asfaltate, e attraverso reti stradali esterne al paese che conducono ad altri paesi limitrofi ed alle infrastrutture marine e di tipo turistico;

Servizi offerti dalla zona: entro un ambito di circa 300 mt. sono presenti prevalentemente tipo di servizio commerciali ed attività a carattere artigianale.

Nel presente punto si procederà per ogni immobile costituente il Lotto di vendita, alla descrizione delle sue caratteristiche, sia tecniche che costitutive, alla individuazione delle sue dimensioni, sia della parte strutturale che della parte accessoria e pertinenziale.



LOTTO N°1
Locale destinato ad attività artigianale
Via Manfredonia Snc. (FG)

Il bene immobile indicato come LOTTO N.1 oggetto di vendita, come innanzi riferito, è situato in una zona semiperiferica, rispetto all'abitato di Foggia, precisamente alla Via Manfredonia, Snc. ed è costituito da un:

locale destinato ad attività di tipo artigianale e composto da un unico ampio vano con entrostante piccolo w.c. e corte pertinenziale ad uso esclusivo

Confinante: con antistante area pertinenziale, con retrostante locale della stessa Società, per due lati con altre unità immobiliari dello stesso tipo, salvo altri.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE LOTTO N°1

L'immobile, è compendiato in un complesso edilizio del tipo a schiera, ossia caratterizzato da più unità immobiliari affiancate mentre, in altezza, si sviluppa su due soli livelli costruttivi. Nel complesso si presentano compendianti esclusivamente locali della stessa tipologia di quello del Lotto N.1 oggetto di esecuzione e sovrastanti appartamenti destinati alla civile abitazione mentre le aree pertinenziali antistanti i locali al piano terra sono ad uso esclusivo degli stessi.

Il locale, come rilevabile dall'allegata planimetria estrapolata dall'ex U.T.E. di Foggia (acclusa nell'Allegato 1.3), verificata nel corso delle operazioni peritali, si sviluppa su una superficie catastale di mq.174 con consistenza commercializzabile di mq.158.

Va precisato che, dalla verifica eseguita emerge che, l'immobile, mentre esternamente si presenta del tutto conforme, rispetto a quanto graficamente rappresentato nella planimetria catastale, evidenzia al suo interno delle variazioni distributive, realizzate con tramezzature in cartongesso o altro materiale leggero, suscettibili di sanatoria.



Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Locale laborat.artigianale	158,00 mq.	1,00	158,00 mq.	Buone
Complessivamente	158,00 mq.		158,00 mq.	

CARATTERISTICHE FUNZIONALI, COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE

Il fabbricato ove é compendiate l'unità immobiliare in oggetto, fondamentale del tipo a schiera, si presenta con la struttura portante in c.a. e con solai in latero cemento.

Si sviluppa su due livelli strutturali fuori terra, e si presenta con la copertura del tipo piana (vedi Ril.Fot. acclusi nell'Allegato 1.1).

Esternamente il fabbricato si presenta con le murature di tompagno completamente rivestite con intonaco e dipintura superficiale (vedi Ril.Fot.n.1 e n.8).

L'area pertinenziale esterna si presenta delimitata da una recinzione del tipo metallica sormontante un sottostante muretto (vedi Ril.Fot.n.1-7) ed è dotata di cancelli di accesso, anche essi del tipo metallico (vedi Ril.Fot.n.1).

L'accesso al locale è situato sul fronte prospiciente sull'area pertinenziale ed avviene attraverso due aperture dotate porta del tipo metallico (vedi Ril.Fot.n.1-8-9) ed anche di serranda di protezione.

Le aperture immettono nell'ampio vano costituente il locale (vedi Ril.Fot.n.2-3-4-5) ove sono visibili anche le variazioni distributive interne, costituite prevalentemente da tramezzature realizzate con materiale leggero, ed il piccolo ambiente destinato a W.C. dotato di porta del tipo in legno (vedi Ril.Fot.n.6-7).

Lo stato di finitura interna e di conservazione può definirsi complessivamente buono, presentandosi il locale rifinito sulle pareti interne e sulle superfici del soffitto con intonaco civile e dipintura superficiale (vedi Ril.Fot.n.2-3-4), mentre ln pavimentazione è realizzata in battuto di cemento del tipo industriale (vedi Ril.Fot.n.2).

Il locale si presenta provvisto di impianto elettrico, con rispetto delle norme da verificare, e risulta essere collegato alla rete idrica e fognaria cittadina



LOTTO N°2
Locale destinato ad attività artigianale
Via Manfredonia Snc. (FG)

Il bene immobile indicato come LOTTO N.2 ed oggetto di vendita, come innanzi riferito, è sito in una zona semiperiferica, rispetto all'abitato di Foggia, precisamente alla Via Manfredonia, Snc. ed è costituito da un:

locale destinato ad attività di tipo artigianale e composto da un unico ampio vano con entrostante piccolo w.c. e corte pertinenziale ad uso esclusivo

Confinante: con antistante area pertinenziale, con retrostante locale della stessa Società, per due lati con altre unità immobiliari dello stesso tipo, salvo altri.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE LOTTO N°2

L'immobile, è compendiato in un complesso edilizio del tipo a schiera, ossia caratterizzato da più unità immobiliari affiancate mentre, in altezza, si sviluppa su due soli livelli costruttivi. Nel complesso si presentano compendianti esclusivamente locali della stessa tipologia di quello del Lotto N.2 oggetto di esecuzione e sovrastanti appartamenti destinati alla civile abitazione mentre le aree pertinenziali antistanti i locali al piano terra sono ad uso esclusivo degli stessi.

Il locale, come si può rilevare dalla planimetria estrapolata dall'ex U.T.E. di Foggia (acclusa nell'Allegato 2.3), verificata nel corso delle operazioni peritali, si sviluppa su una superficie catastale di mq.174 con consistenza commercializzabile di mq.158.

Va precisato che, dalla verifica eseguita emerge che, l'immobile, mentre esternamente si presenta del tutto conforme, rispetto a quanto graficamente rappresentato nella planimetria catastale, evidenzia al suo interno delle variazioni distributive, con tramezzature e soppalcate comunque suscettibili di sanatoria.



Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Locale laboratorio artigianale	158,00 mq.	1,00	158,00 mq.	Buone
Complessivamente	158,00 mq.		158,00 mq.	

CARATTERISTICHE FUNZIONALI, COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE

Il fabbricato ove é compendiate l'unit  immobiliare in oggetto, fondamentale del tipo a schiera, si presenta con la struttura portante in c.a. con solai in latero cemento.

Si sviluppa su due livelli strutturali fuori terra, e si presenta con la copertura del tipo piana (vedi Ril.Fot. acclusi nell'Allegato 2.1).

Esternamente il fabbricato si presenta con le murature di tomagno completamente rivestite con intonaco e dipintura superficiale (vedi Ril.Fot.n.1-2-3-4).

L'area pertinenziale esterna si presenta delimitata da una recinzione del tipo metallica sormontante un sottostante muretto in (vedi Ril.Fot.n.2) ed   dotata di cancelli di accesso, anche essi del tipo metallico (vedi Ril.Fot.n.3-4).

L'accesso al locale   situato sul fronte prospiciente sull'area pertinenziale ed avviene attraverso due aperture dotate porta del tipo metallico (vedi Ril.Fot.n.2-3-4) ed anche di serranda di protezione.

Le aperture immettono nell'ampio vano costituente il locale (vedi Ril.Fot.n.5-6-10-11-12-14-15) ove sono visibili anche le variazioni distributive (vedi Ril.Fot.n.8-9-13) ed il piccolo ambiente destinato a W.C. dotato di porta del tipo in legno (vedi Ril.Fot.n.5-6-7).

Lo stato di finitura interna e di conservazione pu  definirsi complessivamente mediocre, si presenta, infatti, rifinito solo sul soffitto con intonaco civile e dipintura superficiale (vedi Ril.Fot.n 12-14-15) e con pavimentazione in battuto di cemento del tipo industriale (vedi Ril.Fot.n 5-6-10).

Il locale si presenta provvisto di impianto elettrico, con rispetto delle norme da verificare, e risulta essere collegato alla rete idrica e fognaria cittadina.



LOTTO N°3
Locale destinato ad attività artigianale
Via Manfredonia Snc. (FG)

Il bene immobile indicato come LOTTO N.3 ed oggetto di vendita, come innanzi riferito, è sito in una zona semiperiferica, rispetto all'abitato di Foggia, precisamente alla Via Manfredonia, Snc. ed è costituito da un:

locale destinato ad attività di tipo artigianale e composto da un unico ampio vano con entrostante piccolo w..c e corte pertinenziale ad uso esclusivo

Confinante: con antistante area pertinenziale, per tre lati con altre unità immobiliari dello stesso tipo, salvo altri.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE LOTTO N°3

L'immobile, è compendiato in un complesso edilizio del tipo a schiera, ossia caratterizzato da più unità immobiliari affiancate mentre, in altezza, si sviluppa su due soli livelli costruttivi. Nel complesso si presentano compendianti esclusivamente locali della stessa tipologia di quello del Lotto N.3 oggetto di esecuzione e sovrastanti appartamenti destinati alla civile abitazione mentre le aree pertinenziali antistanti i locali al piano terra sono ad uso esclusivo degli stessi.

Il locale costituente il Lotto N.3, come si può rilevare dall'allegata planimetria estrapolata dall'ex U.T.E. di Foggia (acclusa nell'Allegato 3.3), verificata nel corso delle operazioni peritali, si sviluppa su una superficie catastale di mq.175 con una consistenza commercializzabile di mq.148.

Va precisato che, dalla verifica eseguita emerge che, l'immobile, mentre esternamente si presenta del tutto conforme, rispetto a quanto graficamente rappresentato nella



planimetria catastale, evidenzia al suo interno delle modeste variazioni, quale la rimozione di una tramezzatura, suscettibili di sanatoria.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Locale laborat.artigianale	148,00 mq.	1,00	148,00 mq.	Buone
Complessivamente	148,00 mq.		148,00 mq.	

CARATTERISTICHE FUNZIONALI, COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE

Il fabbricato ove é compendiate l'unità immobiliare in oggetto, fondamentale del tipo a schiera, si presenta con la struttura portante in c.a. con solai in latero cemento.

Si sviluppa su due livelli strutturali fuori terra, e si presenta con la copertura del tipo piana (vedi Ril.Fot. acclusi nell'Allegato 3.1).

Esternamente il fabbricato si presenta con le murature di tompagno completamente rivestite con intonaco e dipintura superficiale (vedi Ril.Fot.n.1-2-3).

L'area pertinenziale esterna si presenta delimitata da una recinzione del tipo metallica sormontante un sottostante muretto in (vedi Ril.Fot.n.1-2) ed è dotata di cancelli di accesso, anche essi del tipo metallico (vedi Ril.Fot.n.3-14-15).

L'accesso al locale è situato sul fronte prospiciente sull'area pertinenziale ed avviene attraverso due aperture dotate di serranda metallica di protezione (vedi Ril.Fot.n.4-5-6-9).

Le aperture immettono nell'ampio vano costituente il locale (vedi Ril.Fot.n.8-10) ove sono visibili anche le variazioni distributive ed il piccolo ambiente destinato a W.C. dotato di porta del tipo in legno (vedi Ril.Fot.n.12-13).

Lo stato di finitura interna può definirsi complessivamente mediocre, si presenta, infatti, rifinito solo sul soffitto con intonaco civile e dipintura superficiale (vedi Ril.Fot.n°8-9-10) la pavimentazione in battuto di cemento del tipo industriale (vedi Ril.Fot.n°11).

Il locale si presenta provvisto di impianto elettrico, con rispetto delle norme da verificare, e risulta essere collegato alla rete idrica e fognaria cittadina.



4. STATO DI POSSESSO:

Da quanto rilevabile e da quanto dichiarato nel corso delle operazioni peritali dal titolare della Società esecutata, al momento del sopralluogo, i locali oggetto di procedura esecutiva erano tutti concessi in locazione.

A tal riguardo, lo stesso esecutato esibiva, in copia, relativi Contratti dal cui esame può desumersi quanto segue per ciascuno degli immobili :

LOTTO N.1 – Il locale individuato come P.Illa n.580/sub.89 è detenuto dalla Società denominata [REDACTED]

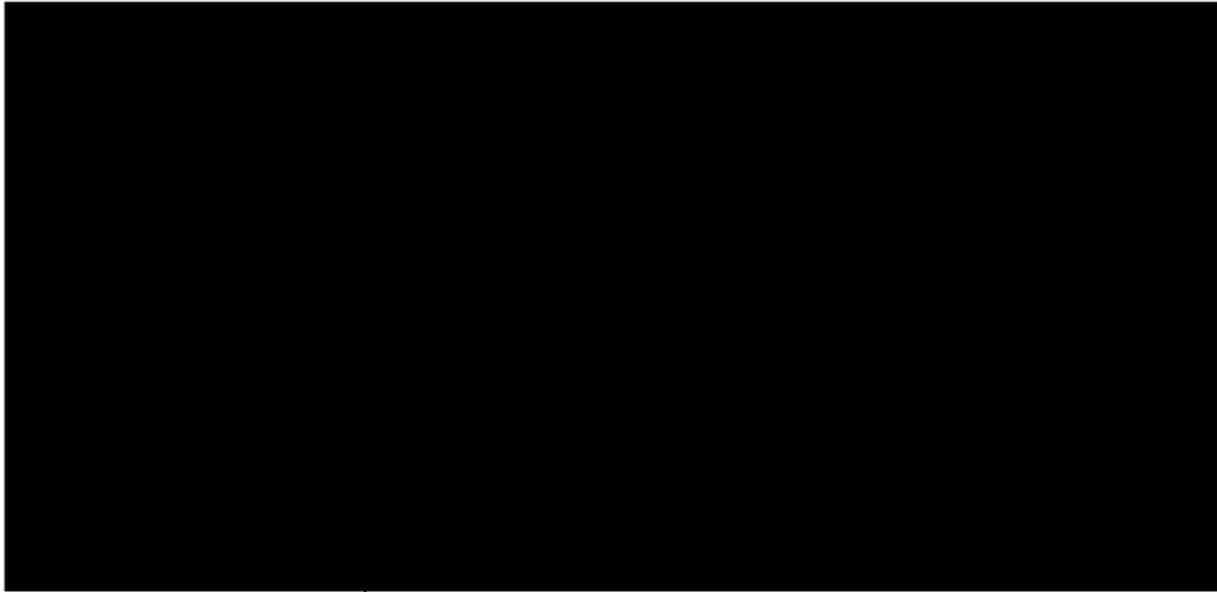
[REDACTED] in forza di Contratto di Locazione (accluso in copia alla presente come Allegato 1.4) stipulato in data 5.03.2015 (quindi in epoca antecedente alla Trascrizione del Pignoramento Immobiliare avvenuta in data 15.07.2017) con la esecutata [REDACTED] e registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia in data [REDACTED] con codice identificativo [REDACTED]

Dall’esame del Contratto si rileva “testualmente”, al punto n.4, che “*La durata del presente Contatto è inizialmente fissata in anni 6 a decorrere dalla data odierna sino a tutto il 28.02.2021*”, potendosi ritenere, sempre “testualmente” che : “*Il Contratto, si riterrà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodi di sei anni qualora una delle parti non ne dia formale comunicazione di disdetta almeno quattro mesi prima della scadenza.*”

Considerato che, da quanto riferito dall’esecutato e da quanto rilevato nel corso della ispezione al locale, lo stesso immobile è ancora attualmente detenuto [REDACTED] [REDACTED] deve desumersi l’avvenuto tacito rinnovo del Contratto di locazione sino alla data di scadenza naturale che resta fissata al 28.02.2027.

LOTTO N.2 – Il locale individuato come P.Illa n.580/sub.90 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]





LOTTO N.3 – Il locale individuato come P.lla n.580/sub.91 è detenuto dalla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], in forza di Contratto di Locazione (accluso in copia alla presente come [REDACTED]) stipulato in data 5.03.2015 (quindi in epoca antecedente alla Trascrizione del Pignoramento Immobiliare avvenuta in data 15.07.2017) con la esecutata [REDACTED] registrata presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia in data [REDACTED], con codice identificativo [REDACTED]

Dall’esame del Contratto si rileva “testualmente”, al punto n.4, che *“La durata del presente Contatto è inizialmente fissata in anni 6 a decorrere dalla data odierna sino a tutto il 28.02.2021”*, potendosi ritenere, sempre “testualmente” che : *“Il Contratto, si riterrà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodi di sei anni qualora una delle parti non ne dia formale comunicazione di disdetta almeno quattro mesi prima della scadenza.”* Considerato che, da quanto riferito dall’esecutato e da quanto rilevato nel corso della ispezione al locale, lo stesso immobile è ancora attualmente detenuto dalla Società [REDACTED] [REDACTED]” deve desumersi l’avvenuto tacito rinnovo del Contratto di locazione sino alla data di scadenza naturale che resta fissata al 28.02.2027.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI

5.1. ISCRIZIONI :

Attraverso l'esame della documentazione agli atti si evince che gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono così gravati :

1) con nota n. [REDACTED] Registro Generale e [REDACTED] Registro Particolare, del 25.07.2006, veniva iscritta Ipoteca Volontaria [REDACTED]

[REDACTED]

2) con nota n. [REDACTED] Registro Generale e [REDACTED] Registro Particolare, del 20.05.2009, veniva iscritta Ipoteca Volontaria per [REDACTED]

[REDACTED]

5.2. TRASCRIZIONI contro :

1) con nota n. [REDACTED] Registro Generale e n. [REDACTED] Registro Particolare, del 9.06.2015, a favore [REDACTED]

veniva trascritta domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, a carico della

[REDACTED]

2) con nota n. [REDACTED] Registro Generale e n. [REDACTED] Registro Particolare, del 15.07.2017, a favore di "[REDACTED]" veniva trascritto il Pignoramento

[REDACTED]



6. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico edilizia:

La costruzione del complesso edilizio ove sono compendiate le unità immobiliari oggetto di procedura e costituenti i LOTTI di vendita N.1-2-3, fu autorizzata dal Sindaco del Comune di Foggia con rilascio, in data 12.03.2004, dell'originario Permesso di Costruire n.19/2004, nonché, dal Comune di Foggia A.S.A. n.14 Servizi Integrati per lo Sviluppo del Territorio, del provvedimento di conclusione del provvedimento n.19/2004.

In data 15.07.2005 [REDACTED] ha presentato al Comune di Foggia la Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'Art.22 del D.P.R. n.380/2001, per la realizzazione di variazioni di distribuzione interna.

Sia le opere relative al Permesso di Costruire n.19/2004 che quelle in variante della DIA presentata in data 15.07.2005, furono ultimate in data 14.09.2005 e, in data 6.10.2005, la stessa [REDACTED] ha inoltrato richiesta di rilascio da parte del Comune del Certificato di Agibilità, corredandola della dovuta documentazione tecnica, così come prescritto dalla vigente normativa.

6.2. Conformità Catastale :

Tutte le unità immobiliari oggetto di procedura espropriativa si presentano già regolarmente censite in Catasto e nessun intervento di adeguamento è necessario (vedi documentazione negli acclusi Allegati), fatto salvo le riferite e modeste modifiche di tramezzature e/o altro, le quali, ancorchè prive di specifico provvedimento di tipo amm.vo, quindi da rimuovere, sono tutte contemplate nello strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Foggia, quindi, eventualmente sanabili, e restano ricomprese nel Lotto di Vendita.

7. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Premesso che la legislazione italiana, per allinearsi alla normativa europea in tema di efficienza energetica e riduzione dei consumi energetici, ha provveduto alla emissione del decreto legislativo 192/2005, che attua la direttiva comunitaria 2002/91/CE.



Tale decreto, è stato successivamente modificato più volte, con una serie di novità sulle prestazioni energetiche degli edifici, sino alla introduzione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica.)

Tanto premesso e avuto riguardo dell'articolo 3 del predetto decreto legislativo 192/2005, che statuisce che non è obbligatorio redigere l'Attestato di Certificazione Energetica nei casi di :

“b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

e) edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter”, attesa la natura degli immobili oggetto di procedura espropriativa appare evidente che non ricorre nessun obbligo di produzione della Attestazione.

8. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

8.1. Criterio di Stima (LOTTI N.1-2-3)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di procedura ed indicati come LOTTO N°1-2-3 si è ritenuto opportuno procedere con un metodo per confronto prendendo come base di riferimento le quotazioni del Mercato Edilizio relative al Comune di Foggia, attraverso indagini esperite presso privati, pubblici uffici e agenzie del settore immobiliare.

In particolare, considerate anche le finalità della stima ed al fine di documentare nella maniera più obiettiva possibile quanto oggetto di consulenza, ci si è avvalsi delle quotazioni di mercato espresse dall'Osservatorio Immobiliare (ossia da un organismo ufficialmente riconosciuto e visitabile sul sito internet www.agenziaterritorio.it), relative alle Fascie/Zone che maggiormente si avvicinano, come posizione e come destinazione



urbanistica, a quella ove sono ubicati gli immobili oggetto di procedura.

Per la precisione la posizione degli immobili é individuabile essenzialmente in quella di Foggia definita Periferica D.10, interessante unità di tipo commerciale, destinate ad attività produttive o destinata al terziario, mentre il periodo di riferimento è l'ultimo edito, ossia il Primo Semestre 2021 (vedi schede accluse alla presente nell'Allegato B).

Il sottoscritto, quindi, per comparazione, è partito da quotazioni “unitarie”, valore di 1 mq. di superficie, (si precisa che, in generale, la superficie di eventuali aree pertinenziali, balconi, terrazze a livello o altro, ai fini del computo totale della superficie commercializzabile, viene calcolata in misura variabile da 1/2 a 1/5, in funzione della sua estensione e sommata a quella lorda dell'immobile) per giungere a valori “globali” che sono da intendersi, comunque, sempre del tipo sintetico, a “**corpo**” e non “a misura”.

Per giungere ai valori globali e conclusivi, il sottoscritto C.T.U., si é avvalso anche, per un più sereno confronto, di parametri correttivi dipendenti da elementi soggettivi caratterizzanti gli immobili quali: tipo di struttura, obsolescenza, posizione rispetto al nucleo urbano del Comune, altezza, orientamento, limitazioni derivanti da pesi e gravami, abusi edilizi, necessità di adeguamenti etc. i quali incidono in misura sensibile sulla stima dei beni, contenendone o elevandone il valore finale.

Prima di procedere concretamente alla valutazione del bene è opportuno fare alcune considerazioni circa i motivi che suggeriscono allo scrivente l'utilizzo del metodo per confronto nella stima del bene.

Tale metodo, infatti, essendo da un punto vista temporale riferito al momento della stima ed essendo fondato su valori estrapolati direttamente dal mercato edilizio attraverso operatori ed organi ufficiali che provvedono al monitoraggio costante e tempestivo del territorio apprezzandone significativamente la variabilità delle esigenze del consumatore e delle sue conseguenti richieste, rispecchia fedelmente lo spirito del quesito posto dal Sig.Giudice ai fini della risoluzione della procedura esecutiva.

Si dissente dalla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili attraverso metodi analitici in quanto essi finiscono con il rappresentare prevalentemente una



manipolazione di numeri asettici e tabellati e non la ricerca del corrispettivo monetario che un individuo medio sarebbe disposto a spendere per assicurarsi l'immobile.

Dopo quanto relazionato, sulla scorta delle risultanze delle indagini di mercato eseguite e facendo riferimento anche alle quotazioni espresse dall'Osservatorio Immobiliare, che, si precisa, sono riferite al 1° semestre del 2021, si individua, in una forchetta complessiva compresa tra 450,00 e 700,00 €/mq. il valore commerciale di immobili, sia ad uso laboratori artigianali che per deposito (vedi Schede OMI accluse nell'Allegato B).

Per la loro valutazione il sottoscritto ha anche provveduto ad esaminare ogni circostanza favorevole che accentua la loro appetibilità e, parimenti, quelle circostanze che ne deprimono il valore complessivo.

Tra le circostanze favorevoli sono da annotare :

- le caratteristiche costitutive e la semplicità delle linee architettoniche con la conseguente maggiore possibilità di sfruttamento funzionale;
- la notevole possibilità di variazione di offerta commerciale conferitagli dai grossi volumi sviluppati al suo interno e dalla flessibilità favorita dalle forme lineari;
- la facilità di accesso attraverso viabilità interne al paese e dall'esterno, tutte completamente asfaltate.
- la loro posizione che li pone, al tempo stesso, defilati rispetto al traffico ma egualmente accessibili da ogni direzione e con qualsiasi mezzo essendo la zona facilmente raggiungibile anche con mezzi a motore.

Tra le condizioni che ne deprimono in una certa misura il valore vi è da annotare:

- la posizione periferica, rispetto al nucleo centralissimo della città, che, in buona sostanza, gli fa perdere buona parte della loro indipendenza.

Per quanto attiene alla condizione locativa dei locali va evidenziato che la stessa può ritenersi appartenere ad una situazione sia di maggiore che di minore appetibilità essendo la stessa direttamente connessa e dipendente dalla attuale contingenza economica e dalle aspettative del potenziale acquirente, pertanto modesta influenza esprime circa il valore.



8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio (ex Catasto) di Foggia, Ufficio Tecnico edilizia privata del Comune di Foggia, Agenzie del settore Immobiliare di Foggia.

8.3. Valutazioni delle superfici

IMMOBILE	Superf. Complessiva	Superf. Commercializzabile
LOTTO N°1 (Locale laboratorio artigianale)	174,00 mq.	158,00 mq.
LOTTO N°2 (Locale laboratorio artigianale)	174,00 mq.	158,00 mq.
LOTTO N°3 (Locale laboratorio artigianale)	175,00 mq.	148,00 mq.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Come già espresso nel punto 4.1 gli adeguamenti sono già conglobati all'interno del parametro medio di stima al mq. e nessun ulteriore correzione deve essere apportata. A tal proposito si precisa che nella valutazione sono compresi tutti i diritti, sulle parti comuni.

8.5. Valutazione Prezzo a Base d'asta dei Lotti di vendita

IMMOBILI	Sup. Commercializzabile	Valore medio stima	Valore Finale
LOTTO N°1 (Locale laboratorio artigianale)	158,00 mq.	650,00 / 700,00 €/mq.	€. 110.000,00
LOTTO N°2 (Locale laboratorio artigianale)	158,00 mq.	650,00 / 700,00 €/mq.	€. 106.000,00
LOTTO N°3 (Locale laboratorio artigianale)	148,00 mq.	650,00 / 700,00 €/mq.	€. 100.000,00



9. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto d'Ufficio può concludere riferendo che il valore stimato dei beni immobili in esecuzione ammonta complessivamente a :

€.316.000,00 (Euro trecentosedicimila/00)

Va evidenziato che le quote di proprietà dei beni immobili in esecuzione stimati e da porre come base d'asta per la loro vendita sono la totalità e così distinte :

LOTTO VENDITA	VALORE STIMATO	QUOTA IN ESECUZIONE
LOTTO N°1 (Locale laboratorio artigianale)	€. 110.000,00	1/1 = €.110.000,00
LOTTO N°2 (Locale laboratorio artigianale)	€. 106.000,00	1/1 = €.106.000,00
LOTTO N°3 (Locale laboratorio artigianale)	€. 100.000,00	1/1 = €. 100.000,00

Certo di aver adempiuto al mandato affidatogli in tutte le sue parti con assoluta buona fede e coscienza, restando disponibile per ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, ringrazia il Sig.Giudice delle Esecuzioni e l'Onorevole Tribunale di Foggia per l'incarico conferitogli e rassegna la presente C.T.U. che viene trasmessa in via telematica sia al Creditore procedente che al debitore esecutato presso gli indirizzi telematici del legale costituito e del titolare della esecutata Società DP Immobiliare S.r.l.

All'elaborato sono allegati i seguenti documenti :

Allegato A : Verbali delle Operazioni Peritali ed accesso agli immobili;

Allegato B : Quotazioni Zona Periferica Produttiva - D.10 Foggia;

Quotazioni Zona Periferica Commerciale - D.10 Foggia;

Allegato 1 : Documentazione a corredo del LOTTO N.1

1.1) Rilievi Fotografici Unità Immobiliare costituente il Lotto N.1;



- 1.2) [REDACTED];
1.3) Planimetria catastale Unità Immobiliare P.IIa n.580/sub.89 - F.lio n.76;

[REDACTED]

Allegato 2 : Documentazione a corredo del LOTTO N.2

- 2.1) Rilievi Fotografici Unità Immobiliare costituente il Lotto N.2;
2.2) [REDACTED]
2.3) Planimetria catastale Unità Immobiliare P.IIa n.580/sub.90 - F.lio n.76;
2.4) [REDACTED]

Allegato 3 : Documentazione a corredo del LOTTO N.3

- 3.1) Rilievi Fotografici Unità Immobiliare costituente il Lotto N.3;
3.2) [REDACTED]
3.3) Planimetria catastale Unità Immobiliare P.IIa n.580/sub.91 - F.lio n.76;
3.4) [REDACTED]

Foggia li 4 novembre 2021

L'Esperto d'Ufficio
(Dott.Ing. **Gerardo FINELLI**)

