



**Studio Tecnico di Ingegneria**

*dott. ing. Michele FESTA*

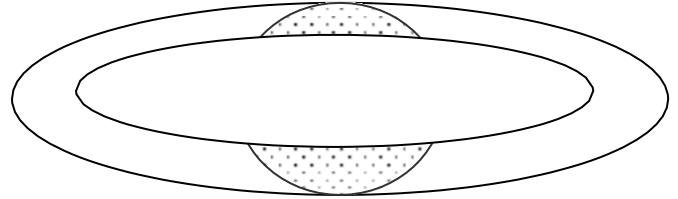
via Penta, 13, 71029 - TROIA (FG)

tel. /fax: 0881/970848

cell.: 340-6874604 e 331-6500841

P.I.: 02360290718 - C.F.: FST MHL 68L25 D643A

ing.michelefesta@gmail.com



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



OGGETTO:

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 93/2015 R.G.E. PROMOSSA DA**

**BANCA POPALARE di PUGLIA E BASILICATA  
SOCIETA' COOP. per AZIONI**

**CONTRO**



Elaborato:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
INTEGRAZIONE n. 2**

**COMMITTENTE: Tribunale di FOGGIA.**

**G.E.: dott. CARUSO Claudio.**

**IL C.T.U.**

**Data: \_\_/06/2022**

(dott. ing. Michele FESTA)



## **INDICE GENERALE**

<b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</b>	<b>Pag. 2</b>
□ <b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
- <i>quesito</i>	<b>4</b>
□ <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO</b>	<b>4</b>
□ <b>RISPOSTE AL QUESITO</b>	<b>6</b>
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>Pag. 8</b>



# **TRIBUNALE DI FOGGIA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 93/2015 RUOLO GENERALE ESECUZIONI**

**PROMOSSA DA**

*BANCA POPOLARE di PUGLIA e BASILICATA Società*

*Coop. per Azioni*

**CONTRO**

[REDACTED]

**G.E. – dott. CARUSO Claudio**

**C.T.U. – dott. ing. Michele FESTA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**INTEGRAZIONE n. 2**

## **PREMESSA**

Con disposizione del G.E. dott. CARUSO Claudio all'udienza del 04/05/2022, il sottoscritto ing. Michele FESTA, veniva invitato ad integrare la propria relazione di stima depositata il 16/03/2018 e successiva prima integrazione del 17/09/2019 relativa alla Procedura Esecutiva n° 93/15 R.G.E. promossa dalla BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro [REDACTED]

[REDACTED].

La necessità della 2^ perizia integrativa, è scaturita a seguito della regolarizzazione urbanistica relativa alle tre unità immobiliari originariamente costituenti il compendio



pignorato (F. 39, p.la 2489 sub. 17-8-9 rispettivamente cat. A/4, C/2 e C/2) che sono state fuse in un'unica unità immobiliare con cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale (F.39, p.la 2489 sub. 19 cat. C/1). Pertanto, il G.E. dott. Caruso Claudio all'udienza del 04/05/2022, disponeva "*l'aggiornamento del valore di stima del compendio pignorato così come regolarizzato*".

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO**

Il sottoscritto, previo contatto telefonico con il delegato alla vendita e Custode Giudiziario avv. Piscone Alessia, concordava l'accesso agli immobili pignorati siti in Apricena, via F.lli Bandiera nn. 4 ed 8, per il giorno 27/06/2022 alle ore 16:00.

Il giorno 27/06/2022 all'ora stabilita, avveniva l'incontro oltre che con il Custode Giudiziario avv. Piscone Alessia, anche con la parte esecutata sig. [REDACTED] e con il tecnico di fiducia ing. [REDACTED].

Si procedeva all'accesso all'interno degli immobili pignorati, dove venivano eseguite le ricognizioni del caso e il rilievo fotografico.

Si prendeva atto che il consulente della parte esecutata, aveva già trasmesso al Custode Giudiziario copia del titolo autorizzativo **P.d.C. prot. 9361 del 17/05/2021** e copia della **Agibilità n. 27 prot. 507 del 27/04/2022**, con aggiornamento della planimetria catastale.

I beni pignorati indicati nella relazione peritale originaria del 2018, erano rappresentati da:

- **un appartamento per civile abitazione** a Piano Terra, avente superficie commerciale di circa mq 102 e superficie netta di circa mq 87, ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, sito nel Comune di Apricena (FG) in zona periferica di vecchia costruzione, in area completamente urbanizzata, con ingresso indipendente dalla strada pubblica via Fratelli Bandiera civico n. 8,



composto da n. 4 vani principali oltre a n. 1 piccolo Wc e n. 1 ripostiglio. Dal punto di vista catastale era distinto al F. 39, p.lla 2489 sub. 17, cat. A/4, classe 2<sup>^</sup>, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale mq 104, R.C. € 290,51 – Ubicazione via F.lli Bandiera n. 8, P.T.

- **un locale deposito** a Piano Terra (adiacente al precedente immobile), avente superficie commerciale totale di circa mq 70 e superficie netta di circa mq 66, ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, sito nel Comune di Apricena (FG) in zona periferica di vecchia costruzione, in area completamente urbanizzata, con ingresso indipendente dalla strada pubblica via Fratelli Bandiera civico n. 4, composto da n. 2 vani collegati tra di loro. Dal punto di vista catastale era distinto al F. 39, p.lla 2489 sub. 8, cat. C/2, classe 2<sup>^</sup>, Consistenza mq 50, Sup. Catastale mq 58, R.C. € 175,60 – Ubicazione via F.lli Bandiera n. 8, P.T. e F. 39, p.lla 2489 sub. 9, cat. C/2, classe 2<sup>^</sup>, Consistenza mq 16, Sup. Catastale mq 20, R.C. € 56,19 – Ubicazione via F.lli Bandiera n. 8, P.T.

Nella perizia di valutazione del 2018, in base alla situazione riscontrata in sito e allo stato dei luoghi, si propose la formazione di n. 2 lotti così formati:

*Piena proprietà di:*

**LOTTO N. 1** - *“Appartamento per civile abitazione situato in Apricena (FG), via Fratelli Bandiera n. 8, ubicato a piano Terra, distinto in catasto al foglio n° 39, p.lla n° 2489 sub. 17 (ex p.lla 2489 sub. 15 e sub. 16), categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4,5 – Sup. Catastale mq 104 - Rendita Catastale € 290,51 - avente superficie netta di circa mq 87, con superficie commerciale totale di circa mq 102”. Prezzo proposto a base d’asta: € **73.600,00** (euro settantatremilaseicento/00).*

**LOTTO N. 2** - *“Locale Deposito situato in Apricena (FG), via Fratelli Bandiera n. 4 (catastalmente civico n. 8), ubicato a piano Terra, avente superficie netta di circa mq 66,*



con superficie commerciale totale di circa mq 70, distinto in catasto al foglio n° 39: a) p.lla n° 2489 sub. 8, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 50 – Sup. Catastale mq 58 - Rendita Catastale € 175,60; b) p.lla n° 2489 sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 16 – Sup. Catastale mq 20 - Rendita Catastale € 56,19". Prezzo proposto a base d'asta: **€ 42.300,00** (euro quantaduemilatrecento/00).

### **RISPOSTA AL QUESITO INTEGRATIVO**

Dopo aver effettuato il sopralluogo, è stato riscontrato all'interno dell'immobile la parziale conclusione di alcuni collegamenti elettrici nella zona del civico n. 4, la parziale finitura della controsoffittatura e la mancanza dei sanitari.

Per quanto riguarda l'aggiornamento della valutazione immobiliare rispetto a quella proposta nella relazione del 2018 (Lotto N. 1 – Valore proposto a base d'asta € 73.600,00 e Lotto N. 2 – Valore proposto a base d'asta € 42.300,00), e nella prima relazione integrativa del 2019, occorre considerare che vi è stato un miglioramento delle condizioni generali degli immobili pignorati a seguito delle lavorazioni effettuate e il loro cambio di destinazione urbanistica ad attività commerciale C1.

Inoltre, constatata la fusione di fatto realizzata tra i due lotti originari proposti a base d'asta, occorre predisporre quindi un unico lotto da mettere in vendita formato da un'unica unità immobiliare.

Pertanto la vendita immobiliare riguarda un unico lotto formato da:

**locale per attività commerciale** a Piano Terra, avente superficie commerciale di circa mq (102 + 70) = mq 172 e superficie netta di circa mq (87 + 66) = mq 153, sito nel Comune di Apricena (FG) in zona periferica di vecchia costruzione, in area completamente urbanizzata, con ingresso indipendente dalla strada pubblica via Fratelli Bandiera civico n. 4 e 8, composto da n. 5 vani principali oltre a n. 2 piccoli Wc e n. 2



disimpegni. Dal punto di vista catastale è distinto al: **F.39, p.IIa 2489 sub. 19, via F.III Bandiera nn. 4-8, categoria C/1, classe 2<sup>A</sup>, consistenza mq 180, R.C. € 1.766,28.**

La stima dei beni oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell’area di ubicazione dell’immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base alla ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall’attuale richiesta di mercato, da un minimo di 600,00 €/mq a un massimo di 850,00 €/mq.

Tale valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall’Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: APRICENA

Fascia/zona: Periferica/V.LE P. GIOVANNI XXIII, V. LOMBARDI,V. VOLTA,V. QUASIMODO,V. VERDI,V.LE DI VITTORIO,V. GIOTTO,V. BATTIPAGLIA,V.SACCO E V.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	600	L	2	3	N
Negozi	NORMALE	700	900	L	4,1	5,8	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell’unità immobiliare.

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione del bene stesso, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale, di €/mq 900,00 (Euro/mq novecento/00).

Il valore venale del bene pignorato incluso nell'unico **Lotto**, risulta quindi dato da:  
mq 172,00 x €/mq 900,00 = **€ 154.800,0** (euro centocinquantaquattromilaottocento/00)

**Prezzo proposto a base asta: € 155.000,0** (euro centocinquancinquemila/00)

Data: \_\_/06/2022

IL PERITO



\_\_\_\_\_  
(dott. ing. Michele FESTA)

### ***ELENCO ALLEGATI***

Allegato n° 1 - Visura catastale attuale dell'immobile pignorato;

Allegato n° 2 - Pianta catastale attuale dell'immobile pignorato;

Allegato n° 3 - Documentazione fotografica stato attuale;

Data: \_\_/06/2022

IL PERITO



\_\_\_\_\_  
(dott. ing. Michele FESTA)

