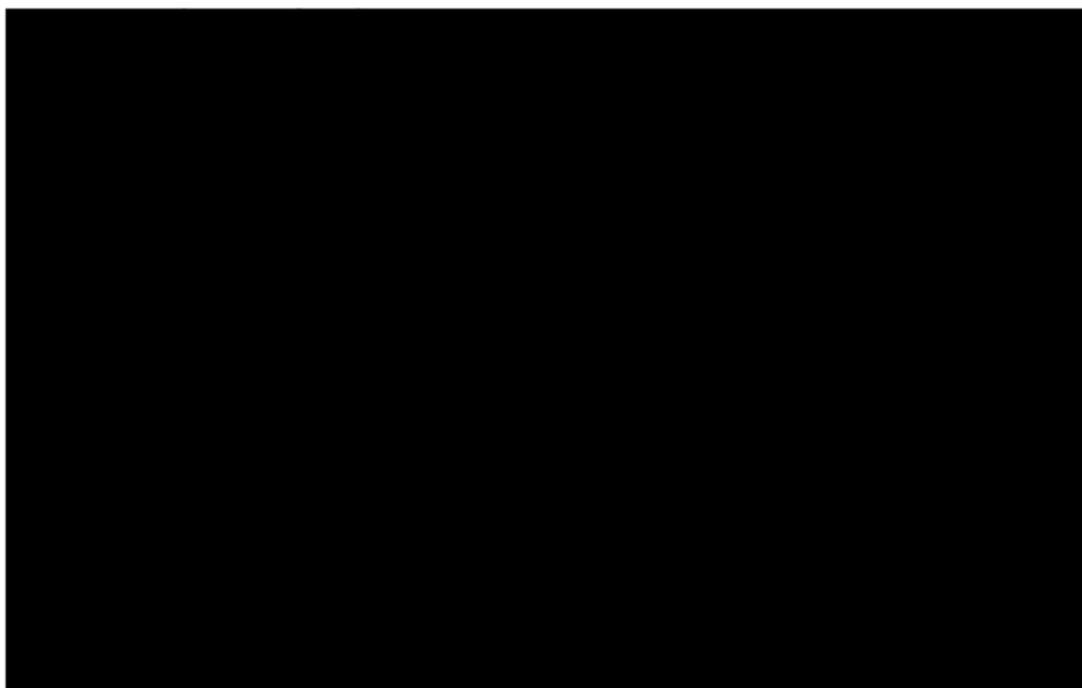
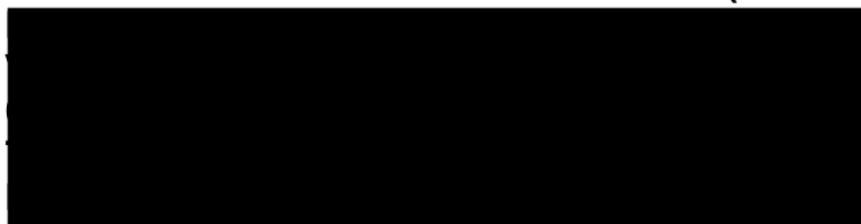


STUDIO TECNICO AGRARIO
DOTT. AGRONOMO MATTEO DELL'OGGIO
VIA M. ZANNOTTI N.223 - 71016 SAN SEVERO (FG)
CELL. 348/2439290
Email: dellogliomatteo@ibero.it
Pec: m.delloglio@cxonafpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 210/2020 R. G. Es.

CREDITORE PROCEDENTE:
UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A. (UBI BANCA)



RELAZIONE TECNICA DI STIMA
Giudice Esec. Dott. Michele Palagano

Udienza giuramento: 09/11/2021 – Udienza comparizione parti 05/09/2022

L'ESPERTO

Dott. Agronomo Matteo dell'Oglio



INDICE.....	2
ALLEGATI.....	3
PREMESSA	4
RELAZIONE TECNICA DI STIMA.....	12
VAORE DI STIMA LOTTO 001	37
VALORE DI STIMA LOTTO 002	42
RIEPILOGO.....	44
CONCLUSIONI PERITALI.....	46



ALLEGATI

1. Biglietto di Cancelleria telematico nomina Esperto del 18/05/2021;
2. Verbale conferimento incarico e relativi quesiti del 09/11/2021;
3. Comunicazione alle parti per sopralluogo del 17/02/2021;
4. N. 2 Verbali di sopralluogo del 15/11/2021 e 19/11/2021;
5. Richiesta accesso agli atti/rilascio documenti (Ufficio Urbanistico – Ufficio Tributi) Comune Foggia del 10/11/2021;

5/A. Licenza d'uso 25/11/1985;

5/B. Attestazione ultimazione lavori del 05/03/1996;

5/C. Certificato di agibilità del 05/03/2013;

[REDACTED]

6. Ortofoto degli immobili;

7. Planimetria generale con legenda specifica degli immobili;

8. Visura catastale storica dell'immobile;

8/A. Visure e planimetrie attuali a seguito di aggiornamenti catastali;

[REDACTED]

9/A. Punti di presa fotografica della [REDACTED] – Lotto 002;

[REDACTED]

[REDACTED]

12. n.1 Attestato APE – [REDACTED] – Lotto 002

13. Specifica onorario e competenze.



1- PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agronomo Matteo dell'Oglio, con Studio Tecnico in San Severo (FG) alla Via M. Zannotti n. 223/A, con decreto del 18/05/2021 la S.V., G. Es. del Tribunale di Foggia (allegato n.1) nominava quale Esperto, con invito a comparire in data 09/11/2021, presso l'Ufficio di competenza per l'accettazione dell'incarico e giuramento di rito (allegato n. 2).

Di tutto quanto riportato nel verbale di giuramento, il sottoscritto – escludendo quanto non pertinente al bene sottoposto a perizia – prende in considerazione quanto segue:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluoghi ed ispezioni del bene oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

Q U E S I T I

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, 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 riportare pedissequamente il



contenuto) 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 della 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'immobile;

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) – 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 SOGEI, 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 interne ed esterne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) alla stima dei beni, in base al loro 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 di 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 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 accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati nelle 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 delle quote spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore 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 dell'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 ed oneri, anche di natura condominiale, 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 della certificazione di destinazione urbanistica previsto della 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 di un tecnico certificatore, (le cui competenze saranno liquidate dal G. E. ai sensi 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 necessario.

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 presumibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi,



qualora necessari per l'eventuale emissione di decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della concessione edilizia, permesso di costruire 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 invece 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 a 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 dei 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 edilizie-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 di **giorni 90** per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui 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 imprecisazioni 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 il tal caso non sarà riconosciuto il diritto di 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;
- ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- a far uso del mezzo proprio.

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviare 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 teletrasmessi.

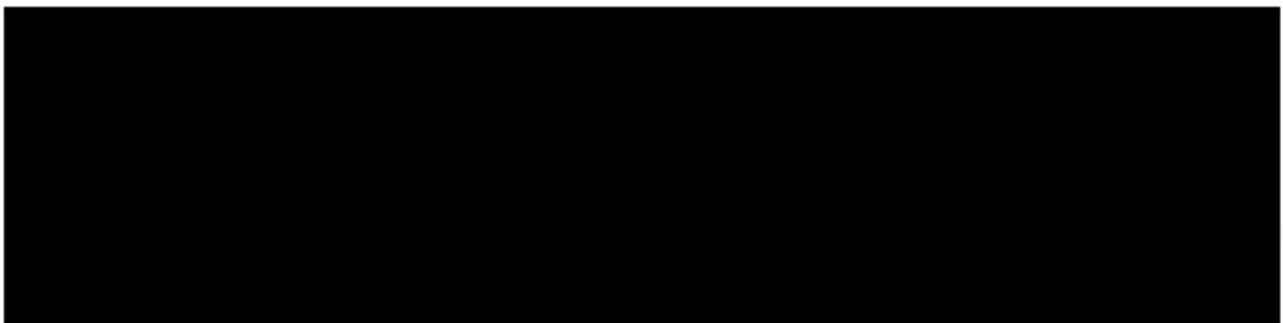
Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza per rendere chiarimenti.

Nel periodo, eseguiti gli accertamenti richiesti (Uffici Pubblici Amministrativi, Ufficio Urbanistica del Comune di Foggia, sopralluogo, rilievi planimetrici di confronto, rilievi fotografici, nonché la stima dell'immobile), il sottoscritto espone la presente nel rispetto dei quesiti posti.

2. RELAZIONE TECNICA DI STIMA

2.1. LE OPERAZIONE PERITALI

Previa convocazione delle parti del 10/11/2021, con comunicazione sia al debitore esecutato, che al procuratore del creditore precedente (allegato n.3).



2° sopralluogo

- Il giorno 19/11/2021 alle ore 10,00 con incontro sui luoghi è presente il [REDACTED], il quale si rendeva disponibile a fornire chiarimenti e documenti utili per il completamento degli atti.

Così come concordato in data 15/11/2021 si è proceduto alla rilevazione degli immobili eseguiti nella loro interezza, [REDACTED], che [REDACTED] con la esecuzione di un rilievo fotografico dettagliato (punti di presa fotografica dei rispettivi lotti) rimesso alla relazione tecnica di stima (allegato n. 9).

[REDACTED], in corso di sopralluogo, mi esibiva e consegnava tutta la documentazione relativi agli immobili staggiti [REDACTED] e precisamente:

- [REDACTED] **contratti di locazione a favore di:**



[REDACTED]

[REDACTED] del 15 ottobre 2020 al 14 settembre 2025
(durata sei anni, rinnovabile tacitamente salvo disdetta);

-Planimetrie e visure storiche aggiornate al Catasto urbano di Foggia;

[REDACTED]

-N.1 Attestato di Prestazione Energetica a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con scadenza 30/07/2029 (validità 10 anni) a
firma del Dott. Ing. Giovanni Panico (allegato 12).

Tutti i rilievi tecnici eseguiti nel sopralluogo sono stati riportati con
annotazioni su fogli a parte, che sono parte integrante della redigenda
relazione di stima.

Le operazioni peritali sui luoghi possono ritenersi conclusi, riservandosi il
sottoscritto un accesso per chiarimenti ulteriori, previo avviso alle parti per
vie brevi.

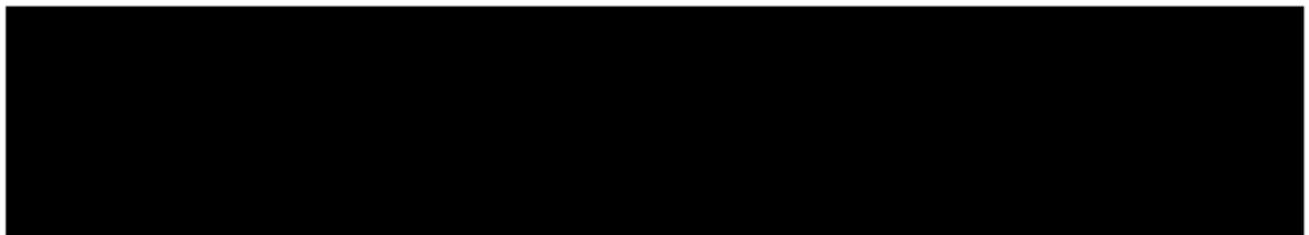
Del che, il presente verbale, previa lettura viene sottoscritto.



Subito dopo, il sottoscritto si portava presso l'Ufficio Tributi e Ufficio Urbanistica del Comune di Foggia per il ritiro di documenti (già richiesti con istanza del 10/11/2021 – protocollo 11/11/2021) (allegato n. 5).

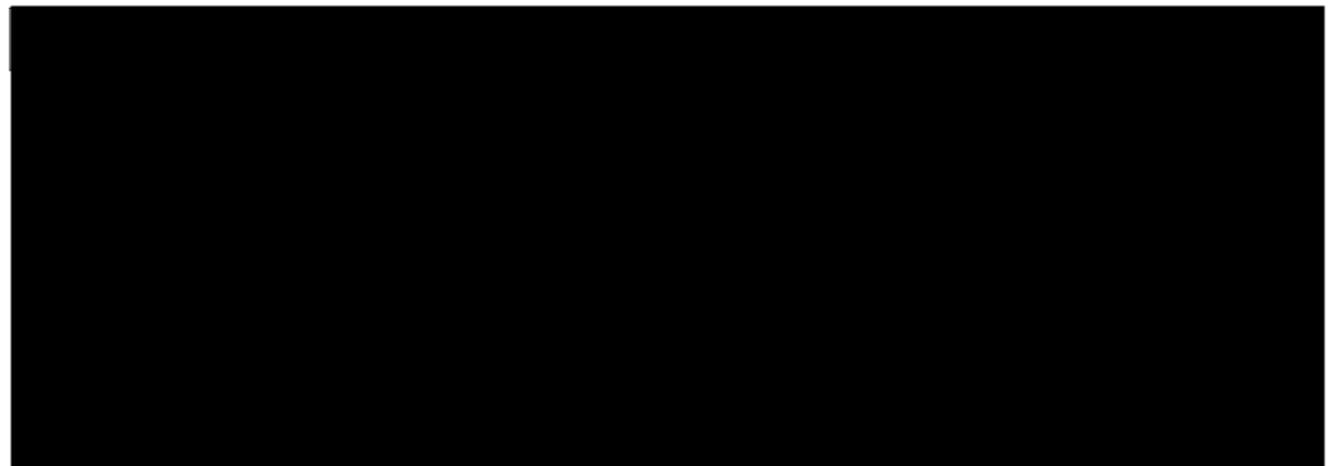
2.2. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI (ART. 567, COMMA 2, C.P.C.)

Come previsto dall'Art. 567, comma 2, c.p.c., il creditore procedente **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A. (UBI BANCA)** con sede legale in



Nella nota di trascrizione contrassegnata col numero [REDACTED] Registro generale e numero [REDACTED] - Registro particolare presentata col n. [REDACTED] il [REDACTED] è riportato che:

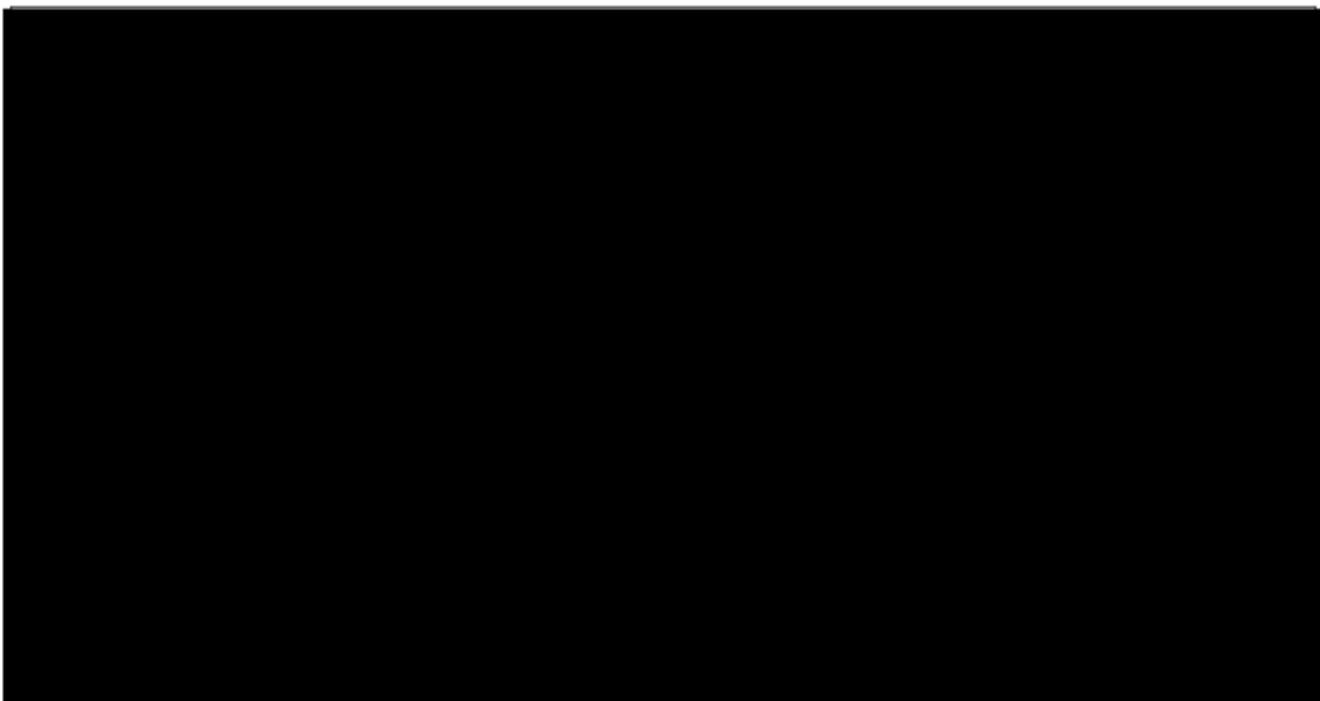
- alla data del 14/08/2020, presso L'Agenzia delle Entrate di Foggia (Ufficio Territorio), il creditore procedente [REDACTED] [REDACTED] ha iscritto VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n. [REDACTED], nel quale sono riportati nella sezione B – immobili - n. 1 unità immobiliare con i seguenti dati distinti utilmente in due lotti e precisamente:

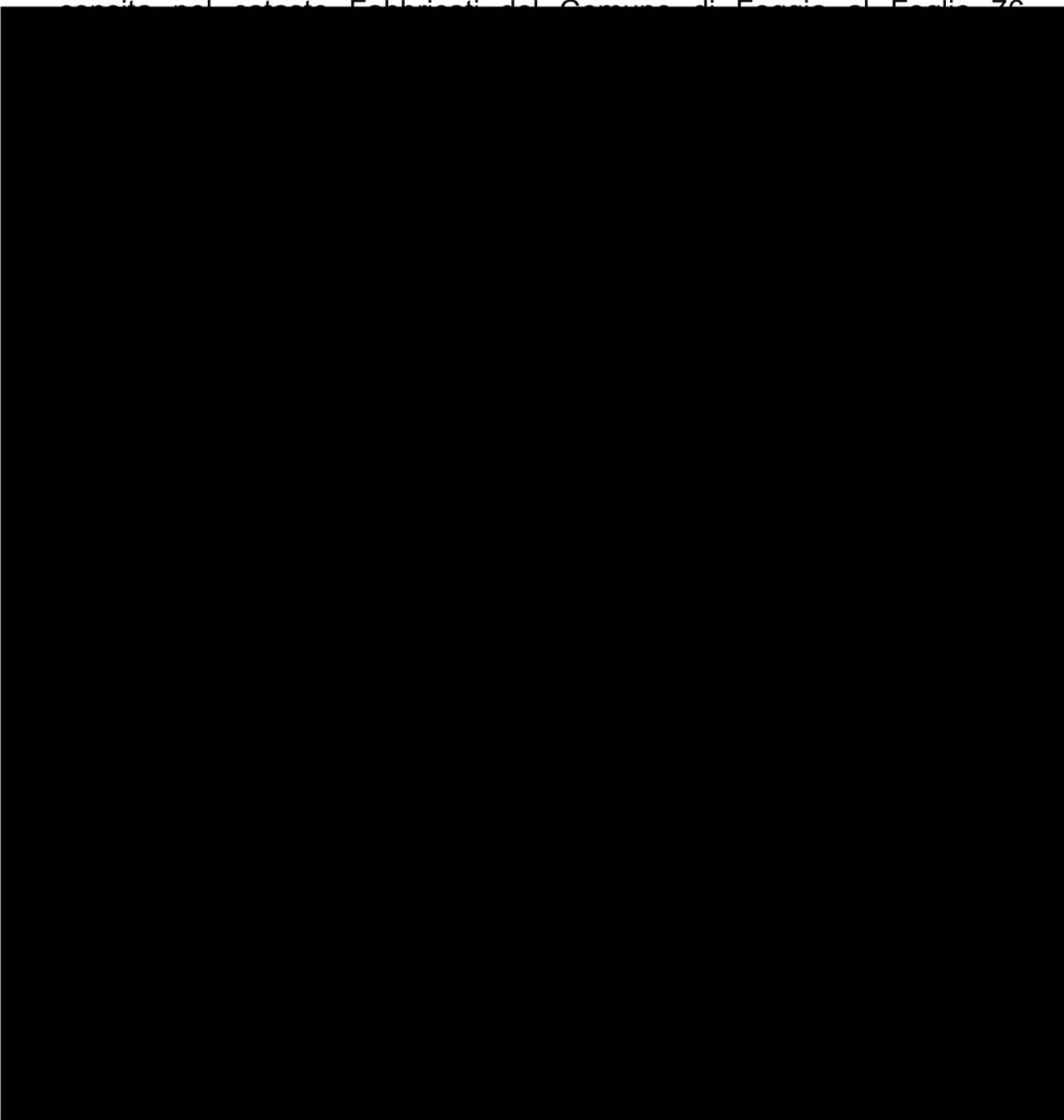


- LOTTO 002 -	
<i>Immobile di proprietà della</i> [REDACTED]	
<i>Comune</i>	<i>D643 – FOGGIA</i>
<i>Catasto</i>	<i>Fabbricati</i>
<i>Sezione Urbana</i>	<i>Foglio 76 particella 410 sub 49 cat. D8</i>
<i>Natura</i>	<i>Capannone costruito per esigenze commerciali</i>
<i>Ubicazione</i>	<i>località Salnitro – accesso privato dalla via S. Giuliano</i>
<i>Pianoterra</i>	

.....Previa visione del fascicolo di causa e i documenti ritirati presso gli Enti Pubblici (Agenzia del territorio di Foggia, Ufficio Urbanistico, Ufficio Tributi del Comune di Foggia, inerenti la presente procedura esecutiva immobiliare, la quale risulta completa in ogni sua parte, si procede nella redazione della presente relazione tecnica di stima.

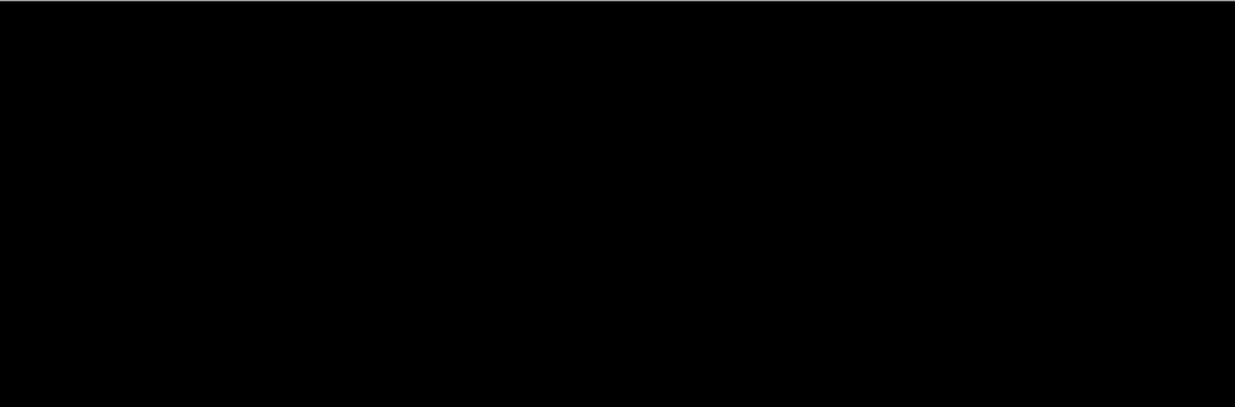
2.3. ASPETTI GIURIDICI DEGLI IMMOBILI ESECUTATI IN SEQUENZA CRONOLOGICA NEL PRECEDENTE VENTENNIO.





L'entità immobiliare di cui sopra, attualmente censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 76, particella 410 subalterni 49, 52, 53, 54 e 55 tutti rinvenienti dall'entità immobiliare già censita nel catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, particella 410 sub 50 (oggi soppressa):
- dal 25 febbraio 1992 risultava identificata e censita nel catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, particella 410 sub. 18, Nuova di Piano,





L'immobile attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, particella 410, sub. 49:

...dal 22 gennaio 1992, risultava identificato e censito nel Catasto fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, particella sub 16, via da denominare, piano Terra, z.c. 1, categoria C/2, classe 4, **consistenza mq. 484**, rendita Euro 1.974,72, giusto classamento del 22 gennaio 1992 in atti 19 maggio 1997 (n. 53.2/1992);

...dal 7 dicembre 2006 , risultava identificato e censito nel Catasto fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, particella sub 37, via dedi San Giuliano, piano Terra, z.c. 1, categoria D/8, rendita Euro 3.554,00 giusta variazione del 7 dicembre 2006 prot. n. FG0256029 in atti dal 7 dicembre 2006 ampliamento –

...dal 23 marzo 2007 risultava identificato e censito nel Catasto fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, particella sub 37, via di San Giuliano, piano Terra, z.c. 1, categoria D/8, rendita Euro 3.554,00, giusta variazione del 23 marzo 2007 prot. n. FG0184369 in atti dal 23 marzo 2007 dichiarazione porz. u.i.u. (n. 11546.1/2007);

...dal 12 aprile 2007, risultava identificato e censito nel Catasto fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, particella sub 37, via di San Giuliano snc, piano Terra, z.c. 1 categoria D/8, senza rendita, giusta variazione del 12 aprile 2007 inserimento annotazione docfa (n. 13205,1/20079) con annotazione porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del foglio 76

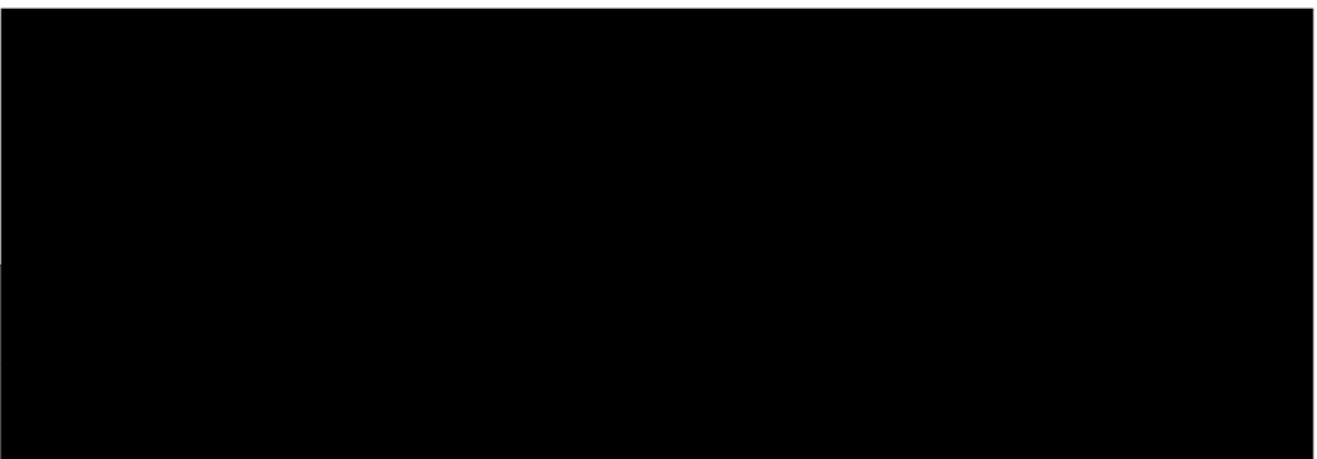


particella 410 sub. 38 – rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai soli fini fiscali – a completamento docfa prot. n. 184369;

...dal 17 maggio 2007, risultava identificato e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, particella sub 37, via di San Giuliano, piano Terra, z.c. 1, categoria D/8 rendita Euro 3.554,00, giusta variazione del 17 maggio 2007 prot. n. FG0237652 in atti 17 maggio 2007 convalida class. prop. prot. n. 184369/07 (n.16586. 1/2007), con annotazione porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del foglio 76 particella 410 sub. 38 – rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai soli fini fiscali – a completamento docfa prot. n. 184369 del 23 marzo 2007;

...dal 23 luglio 2019, risultava identificato e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, particella sub 49, via di San Giuliano, piano Terra, z.c. 1, categoria D/8 rendita Euro 3.554,74, giusta variazione del 22 luglio 2019 prot. n. FG0096786 da dichiarazione porz. di u.i.u. a u.i.u. autonoma (n. 17480.1/2019);

...dal 12 maggio 2020, risultava identificato e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, particella sub 49, via di San Giuliano, piano Terra, z.c. 1, categoria D/8 rendita Euro 3.554,70, giusta variazione nel classamento del 12 maggio 2020 prot. n. FG0040122 in atti 12 maggio 2020 (n. 9159. 1/2020).



Alla data del sopralluogo del 11/11/2021, così come si evince dai contratti esibitomi gli immobili esegutati risultano frazionati e **locati** rispettivamente:



[REDACTED]

- Capannone e uffici (in area soppalco), censito al catasto fabbricati di Foggia al Foglio 76 – particella 410 – sub 49 a favore di [REDACTED]

2.5. INTESTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTANTE DAGLI ATTUALI REGISTRI CATASTALI

Gli immobili esegutati, dalla documentazione depositata nella procedura risultano registrati all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio, così come riportato nelle tabelle (1) e (2) distinti per lotti:

LOTTO 002 - [REDACTED]

COMUNE DI FOGGIA - CATASTO FABBRICATI								
N.	Dati identificativi		Dati di Classamento				Rendita	
	Foglio	Part.IIa	Unità	Cat.	Zona	Consistenza mq.		
1	76	410	Sub 37	D/8	1	470	Euro	3.554,00

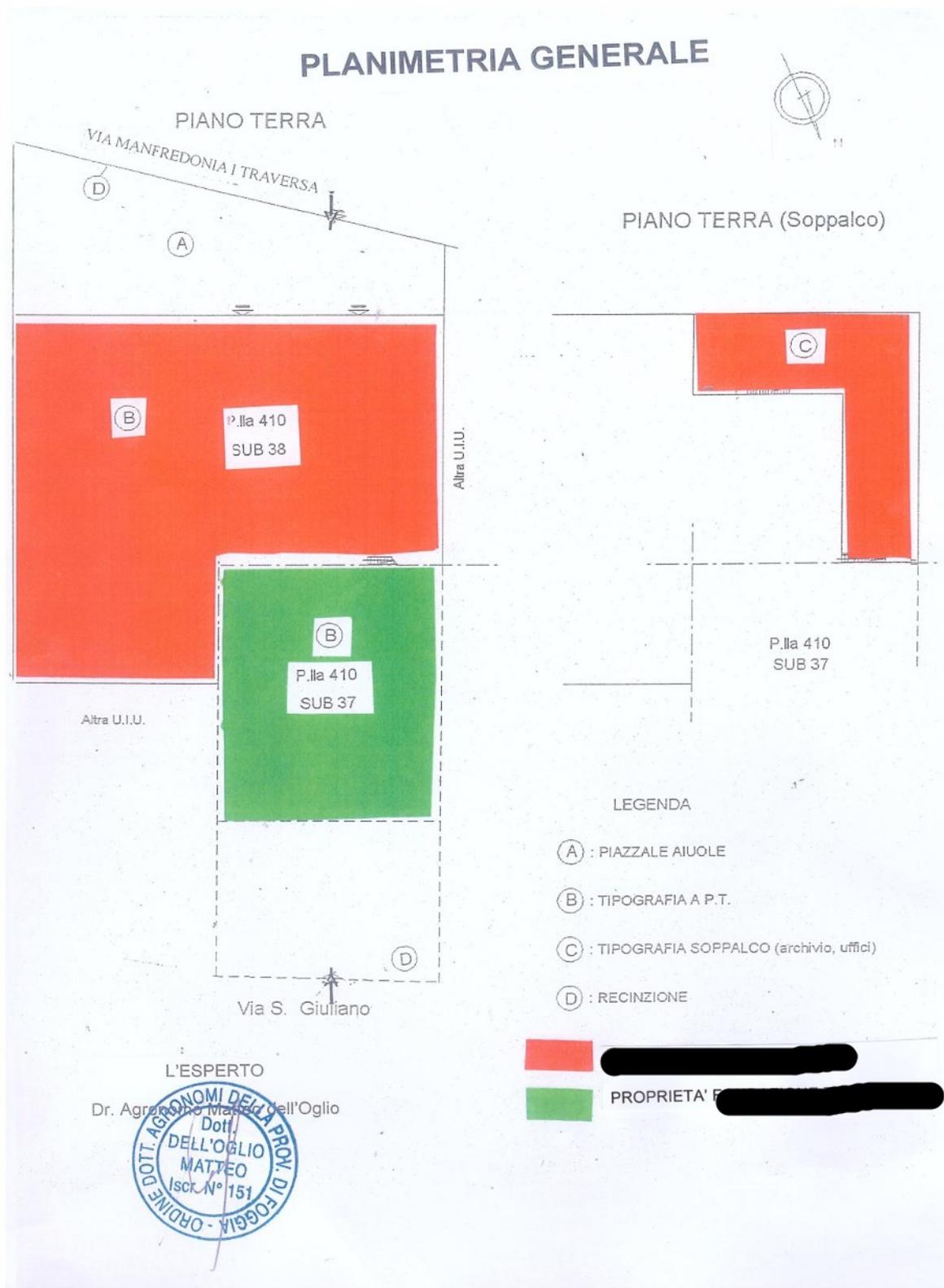
TABELLA (2)

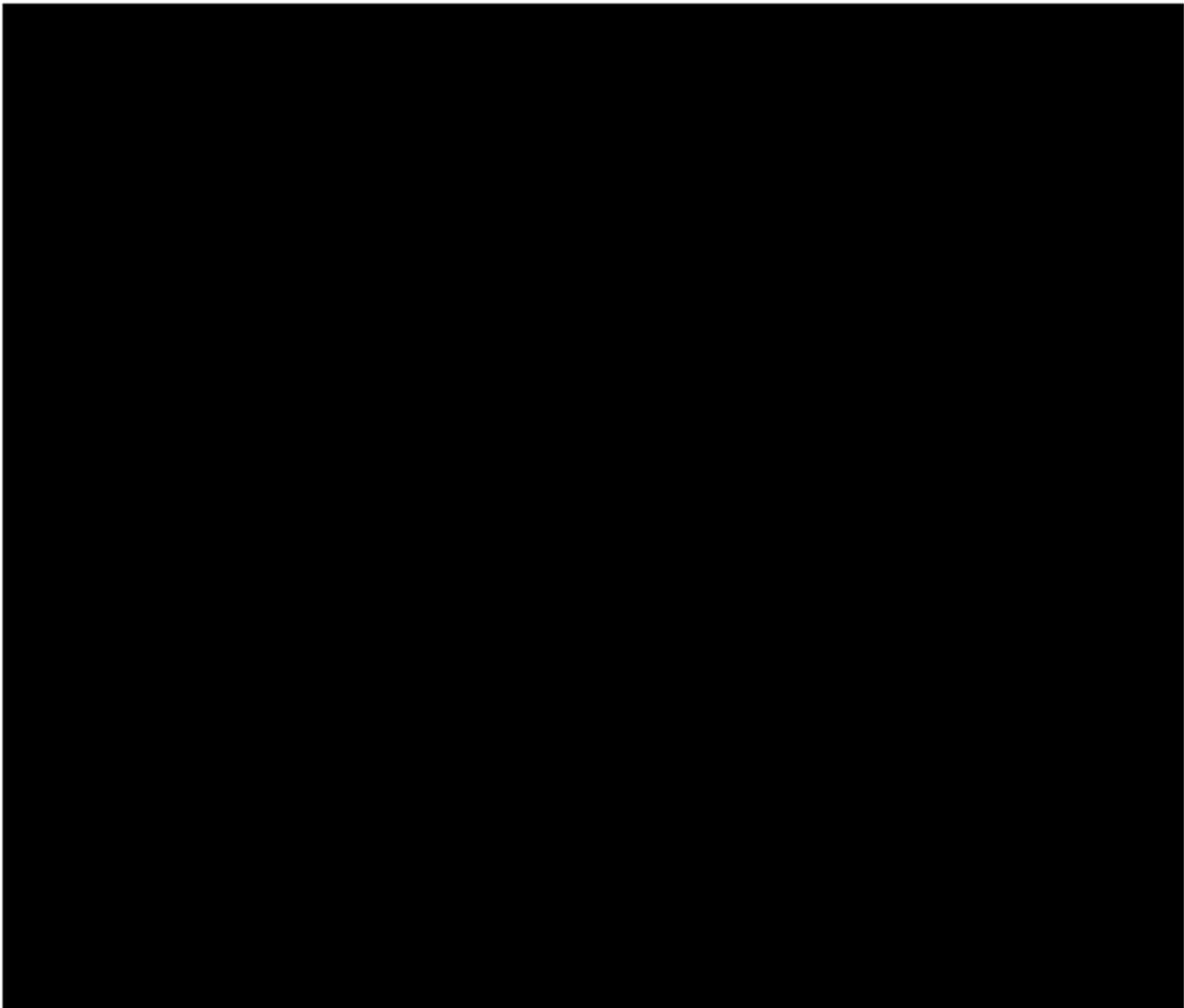


2.6. RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA DI FATTO

LOTTO 002.

- La colorazione verde indica la proprietà della



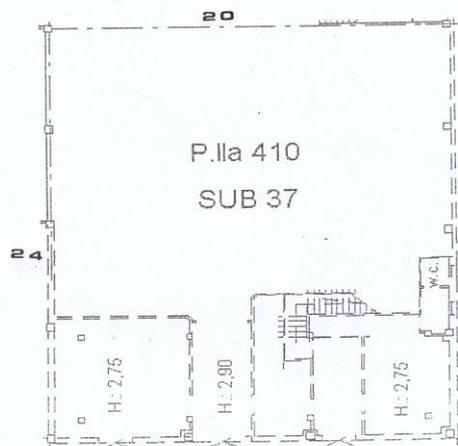


LOTTO 002 - [REDACTED]

costituita da:

A/1 - PIANO TERRA (Capannone e uffici) = mq. 480





A/2 – SOPPALCO (UFFICI) = mq. 152

A/3 - PIAZZALE (corte) = mq. 300

A/4 – RECINZIONE A VISTA = ml. 55



2.10. FORMATO TABELLARE DELLE STRUTTURE

LOCALI—SUP.CIE NETTA-COEFF.	SUP. COM.LE ESPOS.- MANUTENZIONE-FONDAZIONI					
mq. /ml.	mq./ml.					
A1	470	100%	470	Nord	Ottima	Struttura portante in c.a.
A2	152	100%	152	Nord	Ottima	Struttura portante in c.a.
A3	300	100%	300	Nord	Ottima	Bitumata
A4	ml. 67	100%	ml. 67	Nord	Ottima	Recinzione a vista

Tutte le strutture risultano interamente recintate (vedi punti di presa fotografica).

2.11. DESCRIZIONE SINTETICA E COERENZE

L'immobile eseguito [REDACTED] è formato da un unico corpo a forma rettangolare, costituito da un ampio locale capannone al piano terra e un'area soppalco ad uso uffici.

COERENZE:

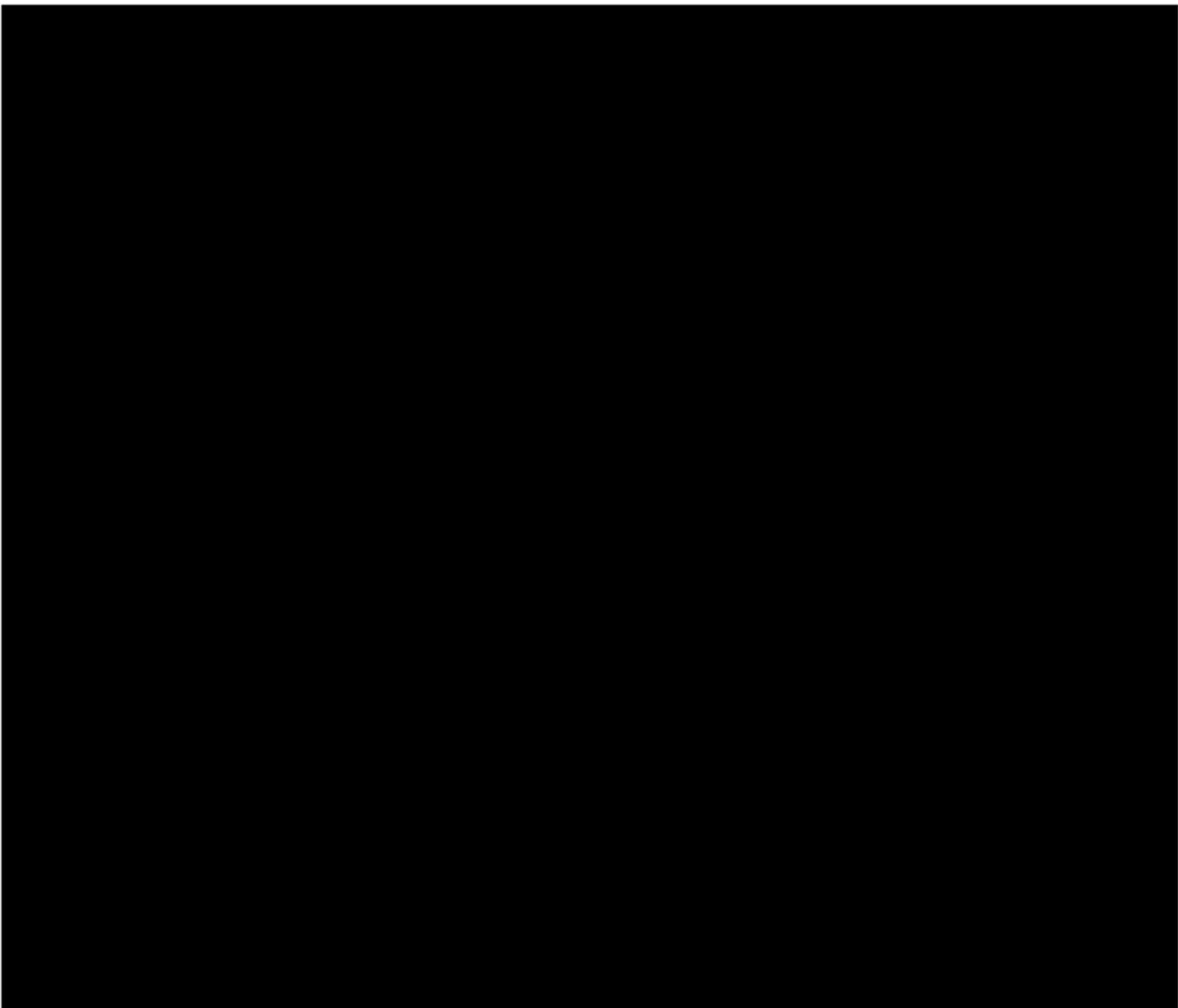
- A **nord** con piazzale di proprietà, prospiciente la via S. Giuliano dalla quale trae accesso;
- Ad **ovest** con palazzine originariamente già [REDACTED]
[REDACTED]
- A **Sud** in aderenza all'immobile eseguito di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
- Ad **est** con altra u.i.u. (capannone) di proprietà non meglio identificata.

2.12. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del [REDACTED], iscritto col numero di repertorio [REDACTED], presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia, notificato al [REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED] in data 03/08/2020 dalla UNIONE DI BANCHE ITALIANE s.p.a. [REDACTED] oltre spese legali ed occorrenti tutte ed ulteriori interessi di mora.



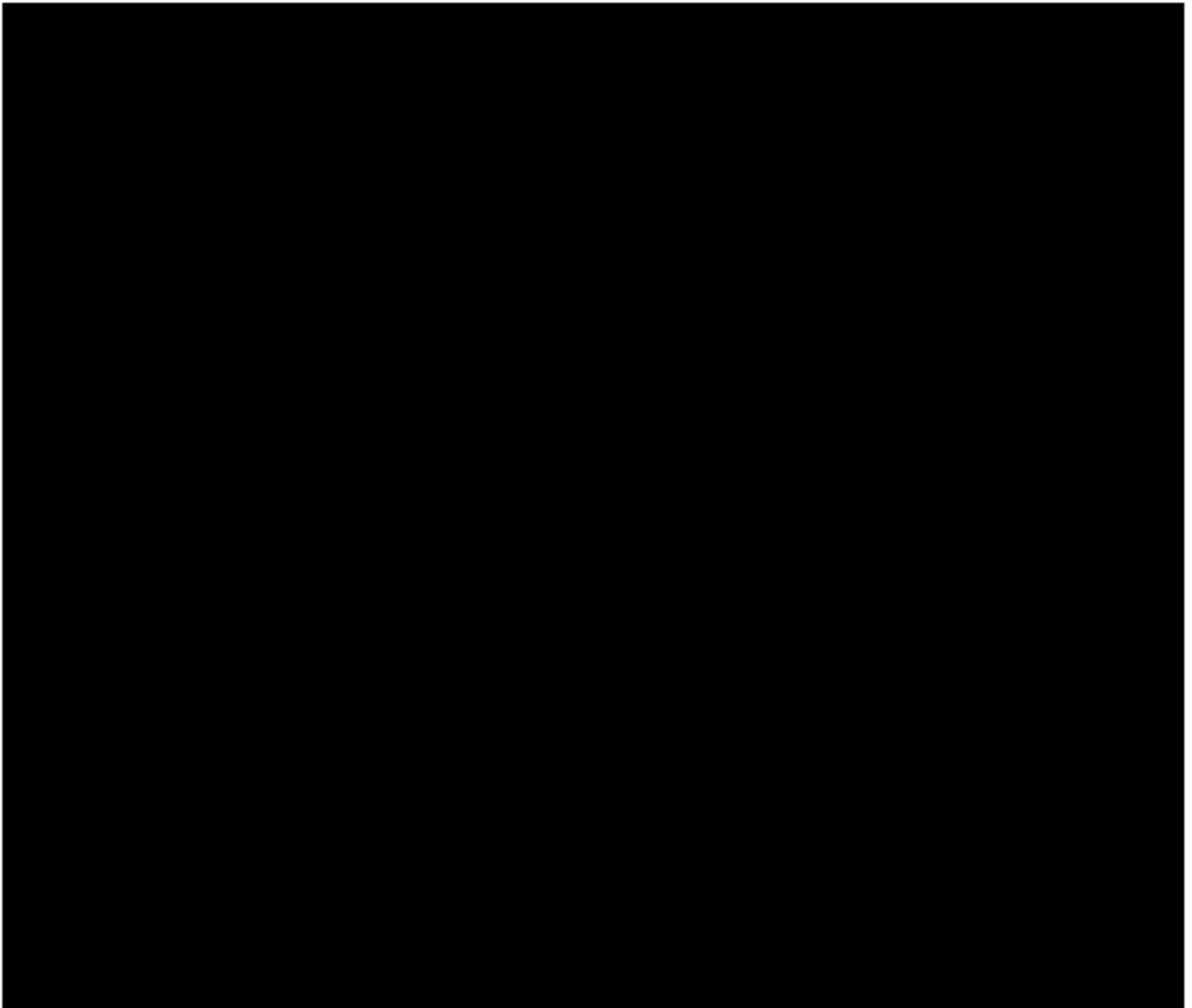
3.3. Impatto ambientale

Nell'elaborazione del progetto di tale insediamento produttivo sono stati debitamente previsti possibili effetti negativi dovuti all'impatto ambientale, definendo preventivamente le fasi di attività dell'esercizio ed i sistemi ecologici direttamente legati a tale attività.

PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICA DEL LOTTO 001

(allegato n. 9).

4. STIMA DEL LOTTO 001: CRITERI E VALUTAZIONE





5. LOTTO 002

5.1 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato di proprietà della [REDACTED] è ubicato nel Comune di Foggia alla via S. Giuliano da cui tra accesso.



Dalla documentazione allegata alla procedura l'immobile risulta allibrato presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Foggia nel Comune nel Catasto Fabbricati del Foglio 76 - particella: nr. 410 – sub 38.

Attualmente l'immobile a seguito di Avvenuta Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati presso L'Agenzia delle Entrate di Foggia del 20/08/2020 – prot. n. FG0066268 risulta così allibrato:

- Foglio 76 particella n. 410 sub 49 via S. Giuliano s.n.c. – piano terra – Rendita €. 3.554,70.

L'immobile costituente il **lotto 002**, concesso in locazione alla [REDACTED] risulta formato dai seguenti locali:

- Locale capannone posto al piano terra già utilizzato a laboratorio tipografico di **mq. 470** (foto n. 2 – 3 – 4);
- Locale ufficio, archivio, rampa scala (foto nn. 5 – 6 - 7) un disimpegno e un w.c. (foto n. 8), posti in soppalco per complessivi **mq. 152**;
- Piazzale asfaltato con verde/aiuole (foto n. 3) di **mq. 300**.
- Recinzione a vista dell'altezza di mt. 3,50 (foto nn. 4 – 5) di **ml. 55**;

5.2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

Trattasi di un capannone ubicato nella periferia del Comune di Foggia a circa un chilometro di distanza, con accesso da via S. Giuliano s.n.c., ad uso commerciale/artigianale. Il tutto come evidenziato nello stralcio catastale, con la tipologia riportata nell'ortofoto (allegato n. 6) e le caratteristiche, nei punti di presa fotografica (allegato n. 9/A), dove sono visibili, tutti i locali e le rispettive destinazioni (foto nr. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 . 8 – 9 – 10).

L'intero **lotto 002 di proprietà** [REDACTED] è costituito da un unico corpo di fabbrica, così come riportato nella planimetria generale (area colorata in verde) i cui locali sono distinti per destinazione e livello di piano.



Strutture

Tutte le strutture portanti dei corpi di fabbrica (capannone) posti al piano terra, sono realizzati in conglomerato cementizio armato prefabbricato del tipo "SIPREM", con pilastri a sezione quadra di mt. 0,50 x 0,50.

I tamponamenti esterni sono realizzati in conglomerato di cemento prefabbricato dello spessore di mt. 0,20.

Su tali tamponamenti sono state realizzate, in fase di costruzione, le varie aperture costituite da porte e finestre.

Il pavimento è realizzato in battuto di cemento industriale liscio a civile di colore rosso (foto n. 4).

Impianto elettrico

Gli impianti elettrici sono "a norma", risultano inscatolati e connessi intimamente con le macchine installate per il loro funzionamento.

L'impianto idrico e fognario è "a norma" nel rispetto degli attuali regolamenti sanitari.

Gli infissi esterni, porte e finestre sono realizzate in metallo zincato.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Le finiture e la manutenzione sono realizzate a regola d'arte.

I locali realizzati al piano soppalco sono costituiti da vari ambienti, i cui particolari sono visibili nelle foto riportate nei punti di presa fotografica.

La struttura interna dei locali è realizzata in pannelli coibentati idoneamente dimensionati. Gli infissi interni, porte e finestre sono realizzate in materiale plastico di tipo PVC idoneamente colorati in bianco.

Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo. Le finiture sono realizzate a regola d'arte.

Il pavimento nel capannone è realizzato in battuto di cemento liscio a civile, mentre quelli nel soppalco sono realizzate con piastrelle di ceramica (foto nn.6 - 7).



Le pareti ed il soffitto sono intonacati a civile e tinteggiati a ducotone, fatta eccezione del bagno (foto n. 8), le cui pareti sono rivestite a tutt'altezza con mattonelle ceramicate.

Tutti i locali che costituiscono il soppalco sono provvisti di impianto di riscaldamento e raffrescamento a "pompa di calore" (foto nn. 9 e 10).

L'impianto elettrico si sviluppa scatolato sovrapposto alle pareti con interruttore centralizzato "salvavita".

L'impianto idrico e fognario è "a norma" nel rispetto degli attuali regolamenti sanitari.

L'immobile è ubicato nella zona periferica artigianale/commerciale del Comune di Foggia, con accesso da via S. Giuliano s.n.c. ed è asservito da varie strutture pubbliche, ben collegato alle principali strade urbane ed extraurbane.

L'attività immobiliare della zona, malgrado l'attuale crisi economica è buona ed offre un discreto mercato di compravendita.

L'immobile esecutato, pertanto risulta appetibile da parte degli imprenditori locali ed è facilmente commerciabile considerata la sua ubicazione e tipologia strutturale.

La ubicazione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile staggito vengono riportate nelle foto di cui ai:

PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICA DEL LOTTO 002

(allegato n. 9/A).

Il capannone descritto, si eleva per un'altezza di 6 mt. su una superficie a forma rettangolare. Le finestre laterali si affacciano sul lato ovest all'area adiacente privata. Le porte di accesso al capannone e le finestre si affacciano sul piazzale e l'adiacente via S. Giuliano (foto nn. 1 - 2).



Nel complesso l'intero immobile è completo in ogni sua parte ed in condizioni tali da essere agibile sia per quanto concerne le strutture che le opere di finitura.

5.4. Impatto ambientale

Nell'elaborazione del progetto di tale insediamento produttivo sono stati debitamente previsti possibili effetti negativi dovuti all'impatto ambientale, definendo preventivamente le fasi di attività dell'esercizio ed i sistemi ecologici direttamente legati alle attività da esercitare.

Tra gli obiettivi dello studio di compatibilità ambientale si rammenta l'analisi della complessa relazione che intercorre tra l'intervento e il territorio nell'interesse della salvaguardia dell'ambiente e nella necessità di garantire un'adeguata tutela, in particolare di quei processi lavorativi che presentano evidenti problematiche di natura produttiva. Nel corso dei sopralluoghi non si è riscontrata la presenza di rifiuti speciali o nocivi.

6. STIMA DEL LOTTO 002: CRITERI E VALUTAZIONE

6.1. Criterio di stima del lotto 002

Considerato che nel lotto vi sono diverse tipologie di beni da stimare, si determinerà per ognuna il valore/mq, tipico della zona, convergendo il tutto in un'unica valutazione.

Considerato che la stima analitica per la capitalizzazione dei redditi non approderebbe ai livelli di valore di comune commercio del mercato fondiario, dato che tra i redditi e valori fondiari non esiste più rispondenza, trattandosi nella fattispecie, di redditi derivanti da canoni fissati ed avulsi, quindi, dalla reale redditività fondiaria, si ritiene pertanto che, nelle attuali condizioni di mercato, il più probabile valore degli immobili possa essere



meglio quantificato con una procedura comparativa per “valori medi unitari” desunti da atti di compravendita.

Tale procedimento è senz’alcun dubbio aderente alla tendenza del mercato fondiario attuale per beni simili. Si sono pertanto rilevati i dati di compravendita e quelli della banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Foggia in cui si trovano gli immobili oggetto di stima allo scopo di ricostruire l’andamento del mercato fondiario.

I valori unitari più recenti, ricavati presso studi notarili, catasto di Foggia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, intermediari di zona e professionisti operatori specifici, sono quelli riportati di seguito.

6.3. Valore di stima del lotto 002

Da quanto innanzi, il valore complessivo dei beni costituenti il lotto 002 è il seguente:

- Locale capannone =	mq. 470 x €.	650/mq =	€.	305.500
- Soppalco Uffici =	mq. 152 x €.	850/mq =	€.	129.200
- Piazzale e parcheggio =	mq. 300 x €.	500 mq =	€.	150.000
- Recinzione a vista	ml. 55 x €.	200/ml =	€.	11.000

	Valore Totale =			€.595.500

(Euro cinquecentonovantacinquemila/500)

A tale valore occorre applicare un escomio dello 0.80 causa la non disponibilità del possesso dell’immobile locato da cui:

$$\mathbf{\text{€. 595.500} \times \mathbf{0,80} = \mathbf{\text{€. 476.400,00}}$$

(Euro quattrocentosettantaseiquattrocentomila/00)

che rappresenta il valore dell’immobile da porre a base d’asta



LOTTO 002

- Ubicazione: Comune di Foggia con accesso da via S. Giuliano s.n.c.

- Consistenza:

- Uffici in soppalco =	152 mq.
- Capannone =	470 mq.
- Pertinenza (piazzale e aiuole) =	300 mq.
- Recinzione a vista =	55 ml.

- Confini:

A **nord** con piazzale di proprietà, prospiciente la via S. Giuliano dalla quale trae accesso;

- Ad **ovest** con palazzine originariamente di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

- A **sud** in aderenza all'immobile esecutato di proprietà [REDACTED]
[REDACTED];

- Ad **est** con altra u.i.u. (capannone) di proprietà non meglio identificata.

- Dati catastali: Foglio 76 p.IIa 410 sub 49 – D/8 – Rendita €3.554,70.

- Attestato di prestazione Energetica (APE) – Classe “F”.

- Superficie complessiva **770 mq.**

Il valore attuale a base d'asta del LOTTO 002 è di Euro 476.400,00



(Euro quattrocentosettantaseiquattrocentomila/00).

8. Conclusioni peritali

Dai dati precedentemente riportati risulta il seguente valore da porre a base d'asta, distinto per lotto:

[REDACTED]		
[REDACTED]		
- LOTTO 002 =	Euro	476.400,00

[REDACTED]		
[REDACTED]		

Dopo quanto su esposto, il sottoscritto ritiene di aver assolto al mandato conferitogli che in tutta scienza e coscienza, rimette alla S.V. l'elaborato peritale comprensivo del fascicolo allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi o eventuale chiarimento ed integrazione.

La presente relazione viene depositata agli atti in cancelleria unitamente al fascicolo allegati e specifica a parte)

San Severo, li 10 gennaio 2022

L'ESPERTO

Dr. Agronomo Matteo dell'Oglio

