

TRIBUNALE DI FOGGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.ma Giudice Dott.sa VALENTINA PATTI

Esecuzione Immobiliare R.G. n. **167/2022** III Sezione Civile

promossa da:

La S.V. Ill.ma Dott.sa Valentina PATTI, Giudice del Tribunale di Foggia,
rilevatane la opportunità nominava il sottoscritto Geom. Natalino

MELIOTA nato a

iscritto al Collegio dei Geometrie Geometri Laureati della provincia di
Foggia al n.1936 ed inserito nell'elenco dei periti del Tribunale di Foggia

con il n. 88/2002, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile

promossa dalla Società _____ . con sede in Roma alla via

Curtatone n. 3 P.iva 14978561000, rappresentata e difesa dall'Avvocato

Premessa

L'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia Dott.sa

Valentina PATTI nominava in data 21 febbraio 2024 il sottoscritto Geom.

Natalino MELIOTA quale esperto per il compimento delle indagini di cui

all'art.173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe.



Convocandomi per il giorno 07 marzo 2024 per il giuramento e la proposizione dei quesiti secondo la fascia oraria stabilita. L'Ill.ma Giudice Dott.sa Valentina PATTI poneva allo scrivente 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 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 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'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 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 rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) - alla stima dei beni 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 accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) 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 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 del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5000 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 dell'art.56 D.P.R. 115/2002) dalla 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 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 sono stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o 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 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 di vani ed accessori, numero civico, Via, 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-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.



Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e dopo averne verificato la sua completezza ai sensi dell'art. 567 comma 2, c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

➤ in data 11 marzo 2024 ha avanzato, a mezzo PEC, presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali) richiesta di documentazione catastale inerente il bene staggito, in data 25 marzo ne riceve copia (All. 02);

➤ in data 25 marzo 2024 ha fatto richiesta, presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Foggia, di copia degli atti di provenienza inerente il bene staggito, in data 02 aprile ne riceve copia (All. 08);

➤ in data 02 aprile 2024 ha avanzato, a mezzo PEC, presso l'Ufficio dello Stato Civile e dell'Anagrafe del Comune di Manfredonia (FG) richiesta di rilascio di certificati afferenti il Sig. _____ e ne riceve copie (All. 03);

➤ in data 03 aprile 2024 ha inviato la "Comunicazione inizio operazioni peritali" a mezzo Raccomandata R.R. al Sig. _____ nonché nota Pec all'Avv. _____, comunicando l'inizio delle operazioni peritali fissate per il 10 aprile 2024 alle ore 9:15 presso i luoghi di causa (All. 04);

➤ in data 11 aprile 2024 ha inviato la seconda "Comunicazione inizio operazioni peritali" a mezzo Raccomandata R.R. al Sig. _____ in quanto alla data del primo sopralluogo nessuno era presente per potermi far accedere all'immobile. Pertanto, comunicavo nuova data per l'inizio delle operazioni peritali fissandole per il 22 aprile 2024 alle ore 9:15 presso i



luoghi di causa (All. 05);

- in data 20 aprile 2024, raggiunto telefonicamente dal sigr. _____ mi comunica di essere impossibilitato a presenziare per la data fissata al 22 aprile c.m. chiedendomi di differire la data del sopralluogo al 24 aprile 2024;
- in data 24 aprile 2024 alle ore 9:15, il sottoscritto è sui luoghi di causa con la presenza del sigr. _____ Effettuo rilievo fotografico (All. 11), metrico dei luoghi oggetto della presente procedura e in fine redigo verbale che viene sottoscritto da me e dal sigr. _____ (All. 01);
- in data 04 maggio 2024 ha avanzato, tramite portale del Comune di Manfredonia richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica e ne riceve tramite PEC copia in data 15 maggio 2024 (All. 06).

Nell'arco temporale assegnato per la consulenza, ha eseguito indagini sulla commerciabilità dei beni allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale e ha verificato la rispondenza della quota di intestazione dei beni oggetto di stima.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dei relativi allegati.

Risposta ai quesiti:

QUESITO N.1

- 1) Esaminati gli atti e verificati tutti gli elaborati allegati e trasmessi nella procedura il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali in quanto i



documenti allegati erano completi e dove lo stesso ne ha ritenuto opportuno, ha integrato ed estratto nuovi dati per la verifica e il confronto.

1)-bis: secondo la documentazione presente agli atti (Certificato Ipotecario) e dalla documentazione prodotta dallo scrivente ricevuta dall'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 31 maggio 2024 (All. 07), l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare non ha subito altre vicende nel ventennio antecedente al pignoramento; il bene oggetto della presente consulenza, risulta intestato per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

Il bene oggetto della presente relazione risulta libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue e che si riporta secondo i documenti depositati agli atti e dalla "Ispezione Ipotecaria" (All. 07) prodotta dallo scrivente:

-TRASCRIZIONE CONTRO - Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Foggia il 22 aprile 2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1833/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 maggio 2022, Registro Particolare 10078, Registro Generale 12833, in favore della Società

(per la quota di 1/1 di proprietà - bene personale).

ISCRIZIONE - Data presentazione 08/09/2007; Reg. Generale 22187; Reg. Particolare 3963 Antonio rep. 438/317 del 06/09/2007 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di



destinazione di officina facente funzione di autocarrozzeria. Trovasi ubicata nella zona industriale del "Parco industriale SOPIM" identificato con il lotto "L" sito nel comune di Manfredonia (FG), in Località Coppa del Fascione. L'intero immobile fa parte della porzione distinta con la sigla "L/3" così come rappresentata nella planimetria allegata all'atto di Vincolo a Parcheggio costituito in data 12 dicembre 2006 not.

in Manfredonia rep. 35439 racc.22850 reg. a Manfredonia il 18 dicembre 2006 al n. 3722. Fa parte dell'intero capannone industriale realizzato con Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Manfredonia in data 15 aprile 2003 n. 61 e successivo 27 novembre 2006 n. 388 e successiva variante prot. 22116 del 18 maggio 2007. Data ultimazione lavori del 21 febbraio 2008 prot. 5223 e richiesta Agibilità presentata il 29 maggio 2020.

È un corpo di fabbrica, suddiviso in quattro unità distinte aventi accesso autonomo direttamente sulla nuova strada di lottizzazione che in pianta ha una forma rettangolare. Si sviluppa su unico piano terra con pertinenziali aree scoperte di cui parte delle stesse vincolate a parcheggio. L'unità oggetto della presente relazione, distinta con la sigla "L/3", ha una superficie coperta di circa 257,00 m² oltre a 163,00 m² come aree scoperte di cui 42,00 m² destinati a parcheggio. L'unità abitativa è collocata nella zona Industriale del Parco della città di Manfredonia (FG), confina a Sud-Ovest con nuova strada di lottizzazione dal quale si accede, a Nord-Ovest con altra unità facente parte dello stesso capannone, a Nord-Est con altre unità presenti sulla p.lla 686 e a sud-Est con altre unità facente parte dello stesso capannone.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (FG)



con i seguenti dati catastali:

-Foglio 42, Particella 827 sub. 3, Categoria D/1, Zona censuaria 2, Rendita Euro 1.635,92, Contrada Coppa del Fascione snc., Piano T;

L'unità immobiliare, destinata ad uso Opificio di tipo artigianale, ha unico ingresso direttamente da nuova strada di lottizzazione posta nell'area industriale ' ' senza numero civico. Vi si accede tramite cancello scorrevole che funge da protezione sia all'area anteriore annessa che all'unità immobiliare destinata ad autocarrozzeria. Posteriormente vi è anche un'altra area di pertinenza esclusiva, che si accede solo dall'interno dell'unità. Le aree annesse risultano regolarmente recintate. Si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 24 aprile 2024, lo stato dei luoghi dell'immobile, nel suo insieme, risulta leggermente difforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti e depositata in data 22 giugno 2007 prot. FG278514, generata telematicamente dallo scrivente in data 11 marzo 2024 e identificata al n. T249064 (All. 02). Le variazioni non sostanziali, (ne aumento di volumetria, ne diversa distribuzione interna dell'unità) riguardano essenzialmente nell'indicazione delle porte di ingresso alla zona ufficio e bagno, che nella planimetria catastale risultano poste sulla parte sinistra, ed indipendenti uno dall'altro, mentre nello stato di fatto l'ingresso risulta unico. Vi si accede direttamente dalla zona destinata ad ufficio e dal suo interno si accede alla zona anti-wc e wc. Gli ambienti sono tra di loro sono posti in maniera continua e concatenati. Secondo la planimetria di progetto depositata ed allegata alla richiesta di Agibilità presentata da tecnico professionista, tali aperture corrispondono allo stato di fatto presente sul posto. Le piccole difformità



sono meglio evidenziate nella planimetria stato dei luoghi allegata alla presente relazione (All 10). Nell'atto di acquisto dell'unità immobiliare avvenuta in data 06 settembre 2007 notaio _____ di Manfredonia, rep. 437 racc. 316, vi è allegata la "TABELLA MILLESIMALE PER RIPARTO SPESE CONSORZIO _____" che per l'immobile in oggetto è pari a 8,602 millesimi (All 08).

2)- bis Il bene immobiliare oggetto della presente relazione peritale, è correttamente individuato sulle mappe catastali, (All. 02) in quanto a seguito di tipo mappale registrato all'Agenzia del Territorio in data 25 ottobre 2006 n. 208562/2006 (All. 13) è stato introdotto in mappa la sagoma del fabbricato con la relativa area annessa. Anche sulle ortofoto è regolarmente individuato (All.09). Così come sulle mappe Google in quanto in tale opificio vi è un attività artigianale.

QUESITO N.3

Si correda la presente perizia di visure, planimetrie catastali, estratto di mappa ed elaborato planimetrico con elenco descrizione dei subalterni del bene staggito (All.02), nonché della planimetria risultante dal sopralluogo con i rilievi eseguiti (All.10) e di riproduzioni fotografiche dell'immobile staggito (All.11).

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nella zona "Parco Industriale _____" in Manfredonia (FG) in località Coppa del Fascione. Fa parte di un opificio artigianale avente destinazione di autocarrozzeria. È posto al piano terra dell'intero capannone e regolarmente censito con foglio 42 p.lla 827 sub. 3. La struttura portante dell'intero opificio è realizzata con pilastri in c.a. precompresso le tamponature esterne sono realizzate con



pannelli prefabbricati così come le tramezzature interne che dividono le varie unità. La copertura a falde inclinate è anch'essa realizzata con pannelli in c.a. e intervallata da 2 pannelli in policarbonato che fungono da lucernaio. La pavimentazione interna è del tipo industriale per tutto il capannone ad esclusione della zona del piccolo ufficio e bagno che è in ceramica. Le pareti dell'intero immobile sono idro dipinte con intonaco, così come le pareti dell'ufficio, ad esclusione delle pareti del bagno che sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di mt 2,40 circa. All'immobile si accede dopo aver varcato il cancello in ferro del tipo scorrevole che è a protezione del piazzale anteriore, tramite portone in ferro del tipo scorrevole. All'interno lo stesso è costituito da unico ambiente e nella parte destra in fondo allo stesso vi è un piccolo ambiente che funge da ufficio e al suo interno è presente un piccolo ambiente dove vi è un antibagno e bagno dotato di tutti i sanitari. Dall'interno del capannone nella parte posteriore vi è un altro portone scorrevole in ferro che permette l'accesso al cortile retrostante, sempre di pertinenza esclusiva. Entrambe le aree di pertinenza sia quella posteriore che quella anteriore sono regolarmente recintate. Quella posteriore è realizzata con muretto in mattoni precompressi sormontati con pannelli in ferro del tipo grigliato zincato orso grill, mentre quella anteriore è realizzata la parte anteriore in calcestruzzo mentre le pareti laterali che dividono le proprietà sempre in mattoni precompressi intonacati e sormontati sempre da pannelli in ferro del tipo grigliato zincato orso grill. Sulla facciata di ingresso, lateralmente al portone di ingresso vi sono due ampie finestre del tipo fisse che permettono solo l'illuminazione naturale all'interno dello stesso. Anche sulla facciata posteriore le finestre sono del tipo fisse e percorrono l'intera



lunghezza del prospetto. L'altezza interna dell'autocarrozzeria è di mt. 6,20 alla parte anteriore e posteriore, mentre nella parte centrale di mt. 7,45. L'ufficio così come la zona servizi ha un'altezza interna di mt. 3,00. Al di sopra della zona ufficio e servizi, sul solaio che funge da copertura, è stato ricavato un piccolo ambiente dove sono presenti degli scaffali per lo stivaggio dei pezzi di ricambio e piccoli componenti, oltre che di attrezzature varie. Vi si accede tramite scala in ferro ancorata al pavimento e al solaio. All'interno dell'unità vi sono varie attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività di autocarrozzeria, come carro ponte, banconi da lavoro, aspiratore polveri, e una cabina di verniciatura realizzata con pannelli endotermici coibentati. All'esterno nella parte posteriore vi è il motore, con il relativo aeratore, per la cabina di verniciatura. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero opificio artigianale risulta essere in mediocre stato di conservazione. Lungo la parete anteriore, entrando sulla destra, vi sono delle macchie di umidità di risalita. L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08, per la zona visionata. L'immobile non è provvisto di impianto di riscaldamento in quanto trattasi di struttura del tipo artigianale.

QUESITO N.4.

-La superficie complessiva lorda **dell'immobile destinato ad opificio artigianale** risulta essere di mq. 257,00 oltre a mq. 163,00 per le due aree esterne pertinenziali.

Nella stima dei beni si è individuato per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli. Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di



un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche. Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc. Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile. Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima, nonché la riduzione del valore di mercato praticata per vizi dei beni, nel caso specifico le stime sono state adeguate agli importi necessari essendoci interventi tali da giustificare l'utilizzo. Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato. Parametri di riferimento sono stati acquisiti anche dal sito dell'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari" Valori OMI con riferimento alle quotazioni del 2° semestre 2023 come ultimo valore di riferimento disponibile, da pubblicazioni di agenzie immobiliari per immobili simili ubicati a Manfredonia (FG) in detta zona, dal "Borsino Immobiliare", da atti di



vendita di unità immobiliari ubicate nella zona, opportunamente adeguato alla situazione attuale del mercato e delle condizioni d'uso dell'immobile:

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Capannoni industriali	OTTIMO	400	550	L	2	2,5

Risultato interrogazione: Anno **2023** - Semestre **2**

Provincia: FOGGIA

Comune: MANFREDONIA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni Industriali

Destinazione: Produttiva

media dei valori di mercato € 475,00 al mq./sup. lorda

4) - bis

La superficie da prendere in considerazione per il calcolo della complessiva superficie commerciabile vendibile è così determinata:

- **immobile ad uso capannone artigianale** censito al foglio 42, particella 827, sub. 3 superficie totale commerciale mq. 273,00 (di cui mq 257,00 capannone artigianale più 1/10 di mq. 163,00 per le aree scoperte di



pertinenza);

QUESITO N.5

La quota di appartenenza dell'immobile in oggetto viene considerata al Sig.

per i diritti di proprietà per 1/1 bene personale. In quanto nell'atto di acquisto del 06 settembre 2007 not.

o rep. 437 racc. 316, (art. 11) il sig. pur essendo sposato in regime di comunione legale dichiara che tale acquisto è destinato all'esercizio della propria impresa ed in quanto tale è soggetto alla disciplina di cui all'art. 178 cod. civ.

QUESITO N.6

Oggetto della presente perizia è un immobile avente destinazione di opificio per attività artigianale del tipo autocarrozzeria. È ubicato nella zona industriale di Manfredonia (FG) in contrada Coppa del Fascione snc. Lo si raggiunge percorrendo la strada provinciale 141 che collega la strada statale 89 Foggia/Manfredonia a Siponto. Percorrendo successivamente strade consortili della zona del Parco Industriale si arriva all'opificio oggetto della presente relazione. Come detto, l'immobile è parte di un intero capannone suddiviso in subalterni, con annesso aree scoperte poste anteriormente e posteriormente alle singole unità. Nella presente perizia sarà considerato come **unico lotto** da porre in vendita. È censito al Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia (FG) con i seguenti dati catastali di foglio 42 p.lla 827 sub. 3, contrada Coppa del Fascione snc, piano T, Z.C. 2, categoria D/1, rendita catastale 1.635,92. Confina a Sud-Ovest con nuova strada di lottizzazione dal quale si accede, a Nord-Ovest con altra unità



facente parte dello stesso capannone individuata con porzione L/2, a Nord-Est con altre unità presenti sulla p.lla 686 e a sud-Est con altra unità facente parte dello stesso capannone individuata con porzione L/4.

La superficie lorda commerciale da porre in vendita per l'immobile in oggetto è di mq. 273,00.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO: € 129.675,00 (centoventinovemilaseicentosettantacinque/00). A tale importo andrebbe eventualmente decurtato la spesa necessaria per la rettifica della planimetria catastale.

QUESITO N.7

LOTTO UNICO. Il capannone artigianale avente destinazione di opificio artigianale del tipo autocarrozzeria è ubicato nel parco industriale "S in località Coppa del Fascione in Manfredonia (FG), alla data del sopralluogo si presenta nello stato di possesso del Sig. nato a Manfredonia (FG) il 09 ottobre 1979 c.f.

Il possesso del bene è a lui attribuito, in quanto lo stesso vi esercita la sua attività artigianale. Ed inoltre le intestazioni delle utenze domestiche di fornitura elettrica a servizio dell'unità immobiliare sono a lui intestate (All. 12). Lo stesso dichiara che è in regola con i pagamenti delle quote millesimali delle spese del consorzio , oltre che in regola con i pagamenti delle utenze comunali.

QUESITO N.8

Dalle ulteriori verifiche effettuate in data 31 maggio 2024 presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare) non vi sono altre formalità, vincoli ed oneri di qualsiasi natura



pendenti e precedenti alla procedura oltre a:

TRASCRIZIONE CONTRO: Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Foggia il 22 aprile 2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1833/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 maggio 2022, Registro Particolare 10078, Registro Generale 12833, in favore della Società

(per la quota di 1/1 di proprietà - bene personale);

ISCRIZIONE CONTRO - Data presentazione 08/09/2007; Reg. Generale 22187; Reg. Particolare 3963 – not. rep.

438/317 del 06/09/2007 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario; TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 08/09/2007; Reg. Generale 22186; Reg. Particolare 14718 – not. rep. 437/316 del 06/09/2007 Atto di

Compravendita; TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 19/12/2006; Reg. Generale 29245; Reg. Particolare 19923 – not.

rep. 35439/22850 – Costituzione vincolo di destinazione. L'immobile in oggetto fa parte del "Consorzio Parco

industriale ; lo stesso è stato interamente acquistato e venduto al sigr. I con atto di compravendita stipulato in data 6

settembre 2007 rep. 437 racc. 316. Nello stesso atto sono stati richiamati i precedenti atti (not. del 5 maggio 2004 rep.

32438 racc. 20715) di costituzione del "Consorzio Parco Industriale

con tutti i vincoli, la manutenzione, la riparazione, la sostituzione, la rete di



illuminazione ecc, a servizio e di interesse comune. Inoltre, è stato costituito sempre a servizio dell'immobile la superficie a parcheggio presente all'interno dell'area di pertinenza anteriore esclusiva con atto not.

l data 14 dicembre 2006 rep. 35439 racc. 22850 reg. a

Manfredonia il 18 dicembre 2006 al n. 3722 e trascritto a Foggia il 19 dicembre 2006 al n. 29245 reg. gen. e n. 19923 reg. part.

QUESITO N.9

Non vi sono formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto della presente perizia iscritti precedentemente alla procedura, né tantomeno vincoli ed oneri di natura condominiale.

QUESITO N.10

Si è effettuata la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene staggito, effettuando ricerche negli archivi comunali, e confrontandole con quelle già indicate e dichiarate nell'atto di acquisto not.

del 6 settembre 2007 rep. 437 racc. 316. Le concessioni

rilasciate dal comune di Manfredonia che riguardano l'immobile in oggetto sono: Permesso di Costruire n. 61 del 15 aprile 2003. Successivamente altro Permesso di Costruire n. 388 del 27 novembre 2006, facendo avvertenza che per l'immobile in oggetto i lavori erano stati ultimati ad eccezione dell'impianto elettrico. I lavori di variante sono stati assentiti con pratica presentata al comune di Manfredonia in data 18 maggio 2007 prot. 22116. In data 31 luglio 2007 al n. 32190/07 è stato rilasciato dal comune di Manfredonia il certificato di consistenza. In data 21 febbraio 2008 è stato rilasciato dal comune di Manfredonia il Certificato di ultimazione lavori prot. 5223. Successivamente in data 29 maggio 2020 è stata richiesta da parte



del sigr. _____ al comune di Manfredonia l'Agibilità dell'immobile. Il sottoscritto ha avanzato richiesta al comune di Manfredonia del Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 06) sia della particella 827 censita al Catasto Fabbricati, che della particella 100 censita al Catasto Terreni che ha generato la particella 667 a seguito di frazionamento e tipo mappale (All. 13) prot. 2810 del 18 dicembre 1997 e a sua volta ha generato la particella 685 a seguito di tipo mappale (All. 13) prot. 1766 del 13 ottobre 1998, sulla quale è stato accatastato l'intero capannone (oggi censito con la particella 827) a seguito di tipo mappale (All. 13) prot. 208562 del 25 ottobre 2006. In tale certificato si evince che le particelle, originari e scaturite a seguito dei vari frazionamenti, sul quale è stato realizzato l'intero capannone dove è presente l'immobile oggetto della presente relazione, risultano essere ubicate in "Zona Produttiva Terziaria del tipo D 12 50" industriali con limitazioni Impianto di tipo vario, e con destinazione finale d'uso di tipo industriale artigianale, così come citato nel Piano Regolatore Generale approvato dal Comune di Manfredonia (All. 06).

QUESITO N.11

È stato redatto Attestato di Prestazione Energetica relativo alla unità immobiliare ubicata in Manfredonia (FG) avente i seguenti identificativi catastali: -Foglio 42, Particella 827, sub. 3, contrada Coppa del Fascione snc, Piano T; L'unità immobiliare adibita ad opificio artigianale risultata di classe energetica "G" EP gl, nren 205,154 KWh/mq anno (All. 14).

a) L'unità immobiliare, risulta regolarmente accatastata, ed individuata con regolare foglio, particella, categoria, zona censuaria e rendita catastale. Si precisa che l'unità immobiliare è in linea con lo stato rilevato in fase di



sopralluogo, a meno della porta di ingresso dell'ufficio che è stata spostata rispetto a quanto raffigurato sulla planimetria catastale ed è stata realizzata sulla parete di fronte rispetto all'ingresso, ma la dimensioni e la distribuzione interna corrisponde sia alla planimetria depositata in catasto in data 22 giugno 2007 prot. FG278514 (All 02) che allo stato dei luoghi (All 10).

b) L'unità immobiliare, come detto, al punto a) non risulta conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale agli atti dal 22 giugno 2007.

La piccola difformità consiste solo nella rappresentazione della porta di ingresso alla zona riservata all'ufficio presente all'interno dell'intero opificio. Tale difformità non pregiudica nessun aumento di superficie ne tantomeno diversa distribuzione interna.

c) L'unità immobiliare facente parte della presente procedura risulta essere stata costruita in data successiva al 01 settembre 1967. Di fatti è stata costruita con Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Manfredonia in data 15 aprile 2003 n. 61 e successivo 27 novembre 2006 n. 388 e successiva variante prot. 22116 del 18 maggio 2007. Data ultimazione lavori del 21 febbraio 2008 prot. 5223 e richiesta Agibilità presentata il 29/05/2020.

d) Per quanto riguarda il rispetto delle norme edilizie le stesse sono state rispettate e assentite in base al progetto e alle concessioni rilasciate dal Comune di Manfredonia e ai titoli abilitativi richiamati anche all'interno dell'atto di acquisto.

e) La piccola difformità presente riguarda solo come descritto nella sola indicazione della porta di ingresso alla zona destinata ad ufficio. Ma tale difformità non comporta nessuna variazione in aumento di superficie ne di diversa distribuzione interna delle murature. Tale piccola difformità



destinata a parco industriale in località Coppa del Fascione nel comune di Manfredonia (FG). È un unico corpo di fabbrica che in pianta ha una forma rettangolare formato da solo piano terra. Annesso allo stesso vi sono due aree scoperte, una posta anteriormente e l'altra posteriormente all'unità, e sono di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

SOMMARIA DESCRIZIONE: L'unità immobiliare, destinata a opificio del tipo artigianale avente destinazione di autocarrozzeria è collocato nella zona del Parco Industriale nel comune di Manfredonia (FG). L'ingresso avviene direttamente dalle pubbliche strade realizzate e a servizio degli immobili presenti in tale zona. Si accede dopo aver varcato cancello in ferro scorrevole a protezione dell'area anteriore di pertinenza esclusiva. Tramite portone in ferro scorrevole si entra direttamente all'interno dell'opificio artigianale, dove al suo interno si svolge l'attività di autocarrozzeria. Nel suo interno posto in fondo sulla destra vi è un piccolo ambiente che funge da ufficio e dal suo interno si accede al piccolo ambiente anti-bagno e bagno, dotato di tutti i sanitari e servizi. Nella parte posteriore dell'opificio vi è un'altra area scoperta e facente parte integrale dell'unità immobiliare. Si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 24 aprile 2024, lo stato dei luoghi dell'immobile, nel suo insieme, risulta difforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti e depositata in data 22 giugno 2007 per la sola indicazione della porta di accesso alla zona ufficio e bagno. L'unità immobiliare ad uso attività artigianale si sviluppa su unico piano terra. La struttura portante



dell'intero opificio è realizzata con pilastri in c.a. precompresso le tamponature esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati così come le tramezzature interne che dividono le varie unità. La copertura a falde inclinate è anch'essa realizzata con pannelli in c.a. e intervallata da 2 pannelli in policarbonato che fungono da lucernaio. La pavimentazione interna è del tipo industriale per tutto il capannone ad esclusione della zona del piccolo ufficio e bagno che è in ceramica. Le pareti dell'intero immobile sono idro dipinte con intonaco, così come le pareti dell'ufficio, ad esclusione delle pareti del bagno che sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa 2,40 mt. Nella parte posteriore dell'immobile vi è un'altra area di pertinenza esclusiva, che risulta regolarmente recintata e delineata. L'altezza interna dell'autocarrozzeria è di mt. 6,20 alla parte anteriore e posteriore, mentre nella parte centrale di mt. 7,45.

COMUNE DI UBICAZIONE, VIA, LOCALITA', CONFINI,

ESTENSIONE E DATI CATASTALI: Comune di Manfredonia (FG);

Località Coppa del Fascione snc; confina a Sud-Ovest con nuova strada di lottizzazione dal quale si accede, a Nord-Ovest con altra unità facente

parte dello stesso capannone, a Nord-Est con altre unità presenti sulla

p.lla 686 e a sud-Est con altre unità facente parte dello stesso capannone;

la superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 273,00. L'immobile è

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (FG): -Foglio

42, Particella 827, Subalterno 3 Categoria D/1, Zona censuaria 2, Rendita

Euro 1.635,92, Contrada Coppa del Fascione, Piano T.



ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA

DEL BENE: L'unità immobiliare risulta intestata al Sig.

per i diritti pari ad 1/1 bene personale (comunione de
residuo).

PROVENIENZA DEL BENE: Atto di acquisto del 06 settembre 2027

notaio / sede di Manfredonia (FG) Rep. n.

437 racc. 316 trascritto in data 08 settembre 2007 Reg. Generale 22186

Reg. Particolare 14718.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUI MEDESIMI BENI

GRAVANTI:

- TRASCRIZIONE CONTRO Pignoramento immobiliare notificato dal

Tribunale di Foggia il 22 aprile 2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 1833/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di

Foggia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 maggio 2022,

Registro Particolare 10078, Registro Generale 12833, in favore della

(per la quota di 1/1 di proprietà - bene
personale).

ISCRIZIONE CONTRO - Data presentazione 08/09/2007; Reg.

Generale 22187; Reg. Particolare 3963 - not.

rep. 438/317 del 06/09/2007 Ipoteca Volontaria derivante da

Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario;

TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 08/09/2027; Reg.



Generale 22186; Reg. Particolare 14718 – not.

rep. 437/316 del 06/09/2007 Atto di Compravendita;

TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 19/12/2006; Reg.

Generale 29245; Reg. Particolare 19923 – not.

rep. 35439/22850 – Costituzione vincolo di destinazione.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è attualmente occupata dal Sig _____

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE: dall'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Manfredonia si evincono che le regolarità urbanistiche sono state assentite con: Permesso di Costruire n. 61 del 15 aprile 2003. Successivamente altro Permesso di Costruire n. 388 del 27 novembre 2006. I lavori di variante sono stati assentiti con pratica presentata al comune di Manfredonia in data 18 maggio 2007 prot. 22116. In data 31 luglio 2007 al n. 32190/07 è stato rilasciato dal comune di Manfredonia il certificato di consistenza. In data 21 febbraio 2008 è stato rilasciato dal comune di Manfredonia il Certificato di ultimazione lavori prot. 5223. Successivamente in data 29 maggio 2020 è stata richiesta da parte del sigr. _____ al comune di Manfredonia l'agibilità dell'immobile.

CONFORMITA' CATASTALE: le difformità rispetto alla planimetria catastale sono riferite alla piccola indicazione della porta di ingresso all'ufficio. La modesta modifica e difformità, che comunque non pregiudica ne aumento di superficie all'interno dello stesso opificio, né diversa distribuzione delle mura, può essere regolarizzata presentando



pratica DO.C.FA. presso l'Agenzia delle Entrate provinciale di Foggia – Territorio. In quanto, la stessa piccola modifica è stata già rappresentata nella planimetria presentata al comune di Manfredonia (FG) per la richiesta di Agibilità dell'immobile presentata in data 29 maggio 2020.

ABITABILITA' E AGIBILITA': l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione è dotata di Certificato di Agibilità presentata in data 29 maggio 2020.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA,

PRECISANDO DIRITTO E QUOTA: il valore del bene è di

€ 129.675,00 (centoventinovemilaseicentosettantacinque/00)

decurtandolo eventualmente della somma di € 400,00 (quattrocento/00)

oltre iva e cassa previdenziale, per eventuale presentazione della nuova

planimetria catastale, spese tecniche, diritti da versare al Catasto e tutto

quanto già descritto.

Il prezzo finale per il LOTTO, destinato ad opificio artigianale è di €

129.675,00 (centoventinovemilaseicentosettantacinque/00).

La quota di appartenenza è pari a 1/1 di proprietà per Il Sig.

pertanto, il valore da porre a base d'asta è di € 129.675,00

(centoventinovemilaseicentosettantacinque/00).

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 32 facciate dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.sa Valentina PATTI per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;



2) Planimetria, visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico

e descrizione subalterni;

3) Certificati stato civile e certificati anagrafici ricevuti dal Comune di

Manfredonia;

4) 1° Raccomandata del 03 aprile 2024;

5) 2° Raccomandata del 11 aprile 2024;

6) Certificato di Destinazione Urbanistica;

7) Ispezioni Ipetecarie;

8) Copie atti di provenienza;

9) Sovrapposizione catastale/ortofoto;

10) Planimetria stato dei luoghi;

11) Foto stato dei luoghi;

12) Bolletta fornitura elettrica;

13) Copie frazionamenti e tipo mappale per l'individuazione in mappa

dell'immobile oggetto di pignoramento;

14) Attestato di Prestazione Energetica.

Foggia, 02 giugno 2024

f.to geom. Natalino MELIOTA

