

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n. 130/2018 R.G.Es.

promosso da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

- contro -

Giudice: Dott. Claudio Caruso

Udienza del 25/5/2021

PREMESSA

Il sottoscritto *Ing. Gianni IAGULLI* con studio in San Severo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia al n° 1928 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale al numero 296 della categoria 'Ingegneri', con provvedimento del 10/11/2019 veniva nominato Esperto nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese. All'udienza del 19/2/2020, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, lo scrivente veniva invitato dal Magistrato a rispondere ai quesiti dettagliati nel verbale di comparizione dell'esperto tramite la stesura di apposito elaborato peritale.

ACCERTAMENTI PERITALI

Lo scrivente, esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, acquisiva l'atto di pignoramento immobiliare del creditore procedente e l'istanza di vendita degli immobili pignorati. Sulla base della suddetta documentazione venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli

accertamenti atti a individuare le proprietà oggetto della procedura esecutiva. In particolare venivano effettuate indagini presso:

-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati;
-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Terreni;
-) Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
-) Ufficio Tecnico del comune di Foggia.

In data 23/2/2020 l'Esperto inviava comunicazione a mezzo pec ai difensori del creditore precedente e della ditta esecutata per comunicare che il giorno 7 marzo 2020 alle ore 9:00 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili pignorati, volte ad accertare la consistenza, la dislocazione e le caratteristiche generali dei beni utili alla stima del loro valore venale e alla stesura dei relativi attestati di prestazione energetica (vd. allegato n° 1). Il giorno del sopralluogo il sottoscritto, assistito dal proprio collaboratore, trovava presso i beni staggiti ubicati nel comune di Foggia in zona Villaggio Artigiani alla via Di Salsola n° 149 e n° 149/A il signor [redacted] nella qualità di legale rappresentante pro tempore della ditta [redacted], mentre nessuno interveniva per il creditore. Il signor [redacted] permetteva l'accesso all'interno degli immobili ove, alla continua presenza degli intervenuti, venivano eseguiti un'ispezione generale e un accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato di cui gli stessi fanno parte. Si effettuava altresì un accurato rilievo fotografico e planimetrico. Nel corso delle operazioni il signor [redacted] dichiarava che l'appartamento in primo piano ricevente accesso dal civico 149 di via Di Salsola non è dotato di certificazione energetica, e che lo stesso risulta attualmente occupato dalla signora [redacted] che ivi risiede in virtù di contratto verbale di comodato d'uso a titolo gratuito. Invece, ha precisato di essere nella piena disponibilità e possesso dell'immobile a pianoterra ricevente accesso dal civico 149/A di via Di Salsola. Alle ore 11:00 gli astanti si spostavano presso i capannoni industriali ubicati in via Di Salsola snc e identificati in catasto al foglio 75 particella n° 368 subalterni n° 1, n° 2 e n° 5, anche essi pignorati, al fine di attendere un operaio del signor [redacted] [redacted], attuale possessore nonché promittente acquirente dei suddetti cespiti. Il signor [redacted] si allontanava e nel frattempo sopraggiungeva il suddetto

operaio il quale, non dichiarando le proprie generalità, permetteva comunque allo scrivente e al proprio ausiliario l'accesso all'interno degli immobili pignorati ove venivano effettuate le dovute misurazioni e le operazioni peritali. Alle ore 13:00, tornato il signor _____, lo scrivente sospendeva le operazioni peritali e le differiva al giorno 28 marzo 2020 ore 9:00 per il loro prosieguo presso l'ultimo immobile da periziare, ovvero l'opificio ubicato in via Di Salsola già nn. 5 e 7, e provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva firmato e sottoscritto dai presenti (vd. allegato n° 2). In ottemperanza alle disposizioni assunte dai Giudici della Terza Sezione Civile con le circolari operative del 10 e del 20 marzo 2020, al fine di rispettare quanto prescritto dal DPCM del 08.03.2020 per l'emergenza sanitaria COVID-19, lo scrivente provvedeva ad annullare il secondo sopralluogo informando telefonicamente e a mezzo di messaggio sms il rappresentante della società esecutata. Persistendo ancora la normativa sulla sospensione degli accessi degli Esperti, lo scrivente in data 15 maggio 2020 depositava telematicamente un'istanza di assegnazione di un nuovo termine per il deposito dell'elaborato peritale. Con il provvedimento del 21 maggio 2020 il G.E. concedeva una proroga di 12 mesi.

Il sopralluogo presso l'opificio di via Di Salsola già n° 5 e n° 7 veniva effettuato, previo accordo telefonico con il sig _____, il giorno 3 ottobre 2020. In quella sede lo scrivente svolgeva regolarmente tutti gli accertamenti peritali, i rilievi planimetrici e fotografici, acquisendo altresì la documentazione utile a comprovare lo stato di occupazione dei cespiti e i titoli di provenienza, il tutto come meglio descritto nel verbale di accesso ai luoghi posto in allegato n° 3. In quella sede il s _____ dichiarava che i subalterni pignorati del succitato immobile, ovvero i subalterni nn. 10-11-12-13 della particella 378, non corrispondono esattamente all'originario subalterno n° 7 della stessa particella che fu concesso in garanzia con iscrizione di ipoteca volontaria in forza dell'atto di mutuo del 7 giugno 2010, estendendosi invero a unità immobiliari aggiuntive non derivate dal medesimo subalterno 7 (vd. allegato n° 3).

Infine, per le dovute verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili, l'Esperto in data 4 maggio 2020 inoltra all'Ufficio Tecnico del

comune di Foggia le istanze, per l'accesso ai fascicoli edilizi dei fabbricati in cui i beni pignorati risultano inseriti (vd. allegato n° 4). Dopo due incontri con gli impiegati dell'ufficio tecnico (avuti il 25 agosto e il 22 settembre 2020) e approfondite ricerche nei relativi archivi lo scrivente riusciva a recuperare le pratiche edilizie da cui si acquisiva la documentazione richiesta, che viene prodotta e allegata alla presente relazione.

Dopo aver esaminato gli atti e la documentazione contenuti nel fascicolo di causa, eseguiti i sopralluoghi e tutti gli accertamenti dovuti, e dopo aver condotto indagini sull'andamento dei prezzi medi di mercato sulla piazza di Foggia per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli pignorati, si procedeva alla stesura del presente elaborato peritale.

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Questo Esperto, riportandosi alla definizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare del creditore precedente e alla sua trascrizione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 29/3/2018 sotto i numeri 6999 R.G. e 5240 R.P., ha individuato i cespiti sottoposti ad esecuzione forzata in danno di:

- *per la piena proprietà.*

Gli immobili staggiti vengono descritti nell'atto di pignoramento così come di seguito riportato:

BENE A) *“fabbricato con ingresso dalla Via Di Salsola numero 149, sviluppatosi in piano terra, composto da un locale di un vano e servizi, adibito a laboratorio artigianale, ed in primo piano composto da un appartamento per abitazione, di tre vani ed accessori, il tutto in un sol corpo confinante detta Via di Salsola, con proprietà Elettroinstallazioni Giuttari s.n.c., con proprietà Loi, salvo altri, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, al foglio 75, mappali: 261 subalterno 8 – Via Di Salsola n. SN, piano T, lotto 2C, zona 1, categoria D/1, Rendita Catastale Euro 872,04; 261 subalterno 9 – Via Di Salsola n. SN, piano T-1, zona 1, categoria A/3, classe 4, vani 6,5, Rendita Catastale Euro 721,75”;*

BENE B) “capannone al piano terra, ad uso artigianale ed industriale, composto di un unico ampio vano con due piccoli vanetti ricavati ed accessori e con annesse, altresì, due pertinenze scoperte, una antistante e l'altra retrostante, quest'ultima con accesso dal capannone medesimo, ambedue a servizio del capannone e di complessivi metri quadri 260, il tutto in un sol corpo confinante con strada di accesso, con capannone di cui in seguito sub c), con capannone di cui inseguito sub d), salvo altri, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, al foglio 75, mappale 368 subalterno 2, Contrada Salnitro, piano terra, zona 1, categoria D/1, R.C. € 2.311,66”;

BENE C) “capannone al piano terra ad uso artigianale ed industriale, con tre ingressi dalla corte privata di cui in appresso, composto di tre vani, oltre annessi servizi, due locali uffici e locale deposito ricavati, con annessa attinenza scoperta di pertinenza esclusiva, recintata, sistemata a piazzale di circa mq. 778, il tutto in un sol corpo confinante con capannone di cui sopra sub b), con strada di accesso, con proprie, , salvo altri, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, al foglio 75, già mappale 368 subalterno 3, ora mappale 368 sub 4, Contrada Salnitro zona censuaria 1, cat. D/8, R.C. € 2.864,00”;

BENE D) “capannone al piano terra ad uso artigianale ed industriale, composto di tre vani di cui due con annessi servizi ed ufficio, di complessivi metri quadri 450, con annessa attinenza scoperta di pertinenza, recintata, sistemata a piazzale di circa metri quadri 750, il tutto in un sol corpo confinante con strade private, con capannone come sopra descritto b), con altra proprietà “
s.a.s.”, salvo altri, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, al foglio 75, mappale 368 subalterno 1, Contrada Salnitro, piano terra, zona 1, categoria D/1, Rendita Catastale Euro 2.457,30”;

BENE E) “opificio industriale destinato a laboratorio artigianale posto al piano terra, facente parte del complesso industriale sito in Foggia con ingresso alla via Di Salsola nn.5-7 al quale si accede da quattro ingressi posti sulla corte scoperta di pertinenza esclusiva del detto complesso

A tutto il 22 ottobre 2020 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato n° 8) i beni immobili si appartengono a:

➤ _____, per i diritti pari a 1/1

della piena proprietà;

come si evince dalla seguente **cronistoria**.

BENE A)

- In epoca anteriore al ventennio l'immobile, che all'epoca era costituito solo dal locale a pianoterra e risultava censito in catasto al foglio 75 particella 261 sub. 4, si apparteneva alla società _____
' con sede in Foggia per averlo acquistato della società "Edil S.B.R. di Bonanno Giuseppe & C. snc" con sede in Foggia in virtù di atto di compravendita a firma del notaio dott. Antonio Pepe di Foggia dell'8/11/1991, rep. n° 10987 e racc. n° 6336, trascritto a Foggia in data 29 novembre 1991 ai nn. 22326/18197 (vd. allegato n° 9).
- In base alla variazione catastale per diminuzione della consistenza a seguito di realizzazione della scala e per variazione di toponomastica del 18/7/2002 n. 10944.1/2002 protocollo n. 164408 all'unità immobiliare in esame veniva assegnato il subalterno 8 in sostituzione dell'originario subalterno 4 a parità di particella e di foglio (vd. allegato n° 5).
- In forza di regolari permessi di costruire, nel periodo 2000-2002, la società _____, costruiva in sopraelevazione l'appartamento in primo piano quale unità afferente all'immobile sottostante.
- In base alla variazione catastale del 18/7/2002 n° 1297.1/2002 protocollo n° 164422 per costituzione e classamento all'immobile posto al primo piano veniva assegnato l'attuale identificativo catastale ovvero il mappale 261 subalterno 9 del foglio 75 (vd. allegato n° 5).
- In virtù di verbale societario e precisamente dell'atto di scissione a firma del notaio dott. Fabrizio Pascucci di Cerignola del 21/3/2012, rep. n° 14726, trascritto a Foggia in data 2 aprile 2012 ai nn. 6967/5394 la società esecutata acquistava la piena proprietà degli immobili in esame (vd. allegato n° 5).

BENE B) e BENE C)

- In epoca anteriore al ventennio gli immobili, che all'epoca risultavano censiti in catasto al foglio 75 particella 368 rispettivamente subalterno 2 e subalterno 3, si appartenevano alla società *Edil s.p.a.* con sede in Foggia per averli acquistati dalla società "soc. Edil s.n.c. di Fattibene Renato e C." con sede in Foggia in virtù di atto di compravendita a firma del notaio dott. Antonio Pepe di Foggia dell'1/3/1997, rep. n° 15061 e racc. n° 8749, trascritto a Foggia in data 15 marzo 1997 ai nn. 4386/3598 (vd. allegato n° 10).
- In base alla variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione di destinazione d'uso del 9/12/2009 n. 29686.1/2009 protocollo n. FG0388635 all'unità immobiliare contraddistinta con l'originario subalterno 3 veniva assegnato in sostituzione il nuovo subalterno 4 a parità di particella e di foglio (vd. allegato n° 6).
- In virtù di verbale societario e precisamente dell'atto di scissione a firma del notaio dott. Fabrizio Pascucci di Cerignola del 21/3/2012, rep. n° 14726, trascritto a Foggia in data 2 aprile 2012 ai nn. 6967/5394 la società esecutata acquistava la piena proprietà degli immobili in esame (vd. allegato n° 6).
- In base alla variazione catastale per variazione di destinazione d'uso dell'8/8/2018 n. 23173.1/2018 protocollo n. FG0113013 all'unità immobiliare contraddistinta con il subalterno 4 (già subalterno 3) veniva assegnato in sostituzione il nuovo ed attuale subalterno 5 a parità di particella e di foglio (vd. allegato n° 6).

BENE D)

- In epoca anteriore al ventennio l'immobile si apparteneva alla società *Edil s.p.a.* con sede in Foggia per averlo acquistato dalla società "Gielle s.a.s. di Corvino Loredana e C." con sede in Foggia in virtù di atto di compravendita a firma del notaio dott. Antonio Pepe di Foggia del 25/11/1997, rep. n° 15310 e racc. n° 8931, trascritto a Foggia in data 11 dicembre 1997 ai nn. 19408/14953 (vd. allegato n° 11).

- In virtù di verbale societario e precisamente dell'atto di scissione a firma del notaio dott. Fabrizio Pascucci di Cerignola del 21/3/2012, rep. n° 14726, trascritto a Foggia in data 2 aprile 2012 ai nn. 6967/5394 la società esecutata acquistava la piena proprietà dell'immobile in esame (vd. allegato n° 6).

BENE E)

- In epoca anteriore al ventennio il suolo su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono inseriti gli immobili esaminati, allora censito in Catasto Terreni al foglio 75 particella n° 308 di 3.333 mq, si apparteneva alla società _____ con sede in Foggia per averlo acquistato della signora _____ in virtù di atto di compravendita a firma del notaio dott. Antonio Pepe di Foggia del 15/3/1994, rep. n° 13145, e trascritto a Foggia in data 25 marzo 1994 ai nn. 4714/3625 (vd. allegato n° 7).
- In forza di regolari permessi di costruire, nel periodo 1994-1995, la società _____, costruiva il fabbricato in cui sono inseriti gli immobili in parola.
- In base alle variazioni catastali dell'8/6/1995 n. 1258.1/1995 per costituzione e tipo mappale e del 25/08/1995 n° A00321/1995 l'originaria particella n° 308 del foglio 75 del Catasto Terreni veniva soppressa e i nuovi identificativi catastali dell'intero fabbricato eretto sul predetto suolo divenivano la particella n° 378 subalterni 1 e 2 del Catasto Fabbricati dello stesso foglio (vd. allegato n° 7).
- In base a successive variazioni catastali per divisione e variazione di destinazione d'uso agli immobili pignorati, costituenti porzione del fabbricato di cui sopra e inclusi in maggiore consistenza nell'unità immobiliare originariamente contraddistinta con il subalterno 1, veniva assegnato prima il subalterno 3 (per variazione n° 9637.1/2009 del 30/03/2009), poi agli stessi beni venivano attribuiti, sempre in maggiore consistenza, i subalterni 6 e 7 (per variazione n° 8184.1/2010 del 19/04/2010 protocollo n. FG0104969), e successivamente venivano assegnati (per variazione n° 22686.1/2011 del 6/5/2011 protocollo n.

FG0127824) i subalterni 7 e 8 della stessa particella n° 378 e dello stesso foglio (vd. allegato n° 7).

- In virtù di verbale societario e precisamente dell'atto di scissione a firma del notaio dott. Fabrizio Pascucci di Cerignola del 21/3/2012, rep. n° 14726, trascritto a Foggia in data 2 aprile 2012 ai nn. 6967/5394 la società esecutata acquistava la piena proprietà degli immobili in esame (vd. allegato n° 7).
- In base alla variazione catastale del 24/3/2015 n. 26841.1/2015 protocollo n. FG0069901 per divisione fusione e variazione di destinazione d'uso alle unità immobiliari in esame (già subalterni 7 e 8) venivano assegnati i nuovi ed attuali subalterni 10, 11, 12 e 13 a parità di particella e di foglio (vd. allegato n° 7).

1 ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali del BENE A, del BENE B, del BENE D e del BENE E corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 29/3/2018 sotto i numeri 6999 R.G. e 5240 R.P..

Per l'unità immobiliare costituente il BENE C, invece, gli attuali identificativi catastali sono differenti da quelli riportati nella suddetta formalità in forza di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso dell'8/8/2018 n. 23173.1/2018 protocollo n. FG0113013 per cui all'unità immobiliare originariamente contraddistinta con il subalterno 4 (già subalterno 3) veniva assegnato in sostituzione il nuovo ed attuale subalterno 5 a parità di particella e di foglio (vd. allegato n° 6). Si precisa che la suesposta variazione catastale è intervenuta in periodi successivi alla trascrizione del pignoramento, che risulta formalmente corretta e rispondente agli effettivi e legittimi diritti di proprietà spettanti alla ditta esecutata, e che non ha determinato modifiche sul piano della consistenza degli immobili staggiti.

1 quater) VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

Gli immobili in esame non sono gravati da altre procedure esecutive in

corso.

1 quinquies) VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE

Trattandosi di beni pignorati in danno di una società il presente quesito non è applicabile.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

BENE A)

Porzione di fabbricato urbano ubicato nel comune di Foggia in zona Villaggio Artigiani alla via Di Salsola n° 149 e n° 149/A costituito da appartamento ad uso abitativo posto al primo piano, ricevente accesso indipendente con scalinata privata da portoncino sporgente al civico 149 della suddetta strada pubblica, composto di soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere da letto, un balcone e un terrazzo a livello, per una superficie complessiva coperta, comprensiva del vano scala, di circa 125,8 mq e una superficie scoperta di circa 66 mq; nonché da sottostante locale a pianterreno adibito a laboratorio artigianale, ricevente accesso indipendente e diretto dal civico 149/A della predetta strada pubblica e comunicante con il vano scala che conduce al piano superiore, composto di un ampio vano con disimpegno e servizi igienici e un piccolo soppalco per una superficie complessiva coperta di circa 168,1 mq e 16,5 mq di soppalco, il tutto in un sol corpo confinante con altro fabbricato in aderenza, con altre unità immobiliari di proprietà altrui su due lati e prospiciente via Di Salsola, salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di Foggia in ditta *_____* proprietaria per 100/100, con i seguenti identificativi catastali (vd. allegati n° 5 e n° 12):

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
75	261	8	1	D/1	---	---	---	872,04
75	261	9	1	A/3	4	6,5 vani	Totale: 130 mq Totale escluse aree scoperte: 121 mq	721,75

BENE B) + C) + D)

Capannone a semplice elevazione destinato ad attività artigianali o industriali sito nell'abitato del comune di Foggia in zona Villaggio Artigiani alla via Di Salsola s.n.c., suddiviso in 3 campate contigue e composto di due ampi vani attualmente adibiti ad autorimessa con annessi quattro piccoli bagni e un locale ad uso ufficio, di una officina meccanica con accessorio di bagnetto, di un deposito con annessi locali ad uso ripostiglio bagno e spogliatoio, e di una attigua struttura coperta originariamente destinata a corridoio di collegamento del suddetto capannone con il BENE E di cui appresso, il tutto posto a pianterreno per una superficie complessiva coperta di circa 1377 mq, nonché di annessa area esterna pertinenziale recintata e sistemata a piazzale per una superficie complessiva scoperta di circa 1720 mq, il tutto in un sol corpo confinante con strade private, con altre unità immobiliari di proprietà altrui, con piazzale di pertinenza del BENE E) di cui appresso e con via Di Salsola, salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di Foggia in ditta a _____, proprietaria per 100/100, con i seguenti identificativi catastali (vd. allegati n° 6 e n° 13):

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
75	368	2	1	D/1	---	---	---	2.311,66
75	368	5	1	D/1	---	---	---	2.863,00
75	368	1	1	D/1	---	---	---	2.457,30

BENE E)

Opificio per attività produttive sito nell'abitato del comune di Foggia in zona Villaggio Artigiani alla via Di Salsola s.n.c. (già n° 5 e n° 7) costituito da un capannone di due piani fuori terra adibito in parte ad attività commerciale e in parte a laboratorio artigianale, da una attigua struttura coperta originariamente destinata a corridoio di collegamento del suddetto capannone con il BENE D di cui sopra, da una porzione della palazzina di tre piani fuori terra e un piano sottostrada ad uso ufficio e servizi al personale posta in aderenza e intercomunicante con il succitato capannone, nonché da annessa area esterna pertinenziale recintata e sistemata con aiuole. Le suddette aree esterne si estendono su una superficie scoperta complessiva di circa 1552 mq. La porzione della palazzina uffici, dotata di una scala interna, un ascensore a 4 fermate, e due

scale esterne, occupa sui quattro livelli una superficie coperta complessiva di circa 657,9 mq, e precisamente: -) 275 mq in piano interrato per locali tecnici, locale adibito al soggiorno dei dipendenti, una mensa con accessori di bagno, ripostiglio e cucina; -) 226,9 mq al pianterreno per reception, 4 uffici, 3 bagni e 2 disimpegni; -) 86 mq al primo piano per tre locali adibiti ad uffici e sala riunione con accessori di corridoio e bagno; -) 70 mq al secondo piano per un archivio documentale, scala interna, un disimpegno e un bagno. Il capannone dotato di un montacarichi a 2 fermate e due scale esterne in ferro di emergenza, occupa sui 2 livelli una superficie complessiva coperta di circa 1920 mq, e precisamente: -) 344,5 mq al pianterreno per deposito, negozio/zona vendita con annessi servizi igienici e spogliatoi di prova, un locale adibito ad ufficio e disimpegno; -) 615,5 mq al pianterreno per un ampio locale adibito a laboratorio artigianale con accessori di bagni e ripostigli; -) 960 mq al primo piano per due ampi locali adibiti alla produzione artigianale con annessi servizi igienici e ripostigli. La struttura coperta a semplice elevazione originariamente adibita a corridoio di collegamento occupa in pianta una superficie complessiva di circa 36 mq. Il tutto in un sol corpo confinante, con altre unità immobiliari di proprietà altrui, con piazzale di pertinenza del BENE D) di cui sopra, con via Di Salsola e traversa di via Di Salsola con cui forma angolo, salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di Foggia in ditta

....., proprietaria per 100/100, con i seguenti identificativi catastali (vd. allegati n° 7 e n° 14):

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
75	378	10	1	D/1	---	---	---	3.482,00
75	378	11	1	D/1	---	---	---	9.314,00
75	378	12	1	D/1	---	---	---	1.448,00
75	378	13	1	D/8	---	---	---	3.155,00

Si precisa che all'interno del complesso edilizio che costituisce l'opificio sono presenti altre quattro unità immobiliari facenti parte del medesimo corpo di fabbrica ma non oggetto di pignoramento pur se di proprietà della ditta esecutata, e precisamente due abitazioni in secondo piano ed annesso lastrico solare di accesso, e un ambiente in primo piano destinato a scuola professionale ricevente accesso dalla scala interna della palazzina uffici e comunicate con altri

locali oggetto di pignoramento; immobili questi ultimi censiti in catasto rispettivamente ai subalterni 2, 4, 5 e 9 della particella n° 378. Allo stato attuale l'accesso alle suddette unità immobiliari dalla strada pubblica può avvenire solo attraversando aree di pertinenza o accessori dell'opificio pignorato ovvero la corte esterna, la scala esterna, la reception, la scalinata interna e l'ascensore.

2 bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Al fine di individuare e localizzare i cespiti oggetto di pignoramento oppure i fabbricati in cui gli stessi sono inseriti lo scrivente ha predisposto tre elaborati grafici in scala, posti in allegato n° 15, n° 16 e n° 17, recanti la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e le ortofoto prodotte dallo Sportello Telematico della Provincia di Foggia (vd. figure n° 1, n° 2 e n° 3).



Figura 1. Sovrapposizione del foglio di mappa catastale n° 75 sulla fotografia aeroplanimetrica con indicazione del fabbricato in cui è inserito il BENE A (particella 261).



Figura 2. Sovrapposizione del foglio di mappa catastale n° 75 sulla fotografia aeroplanimetrica con indicazione dei BENI B, C e D (particella 368).



Figura 3. Sovrapposizione del foglio di mappa catastale n° 75 sulla fotografia aeroplanimetrica con indicazione del fabbricato in cui è inserito il BENE E (particella 378).

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

3.1) *Descrizione sommaria dei fabbricati in cui sono inseriti i beni*

I cespiti staggiti sono tutti ubicati in zona periferica urbana dell'abitato di Foggia, denominata Villaggio Artigiani, avente destinazione artigianale - industriale e commerciale, caratterizzata da traffico moderato, limitate aree di parcheggio, e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

BENE A)

Le unità immobiliari in esame ubicate nell'abitato di Foggia alla via Di Salsola n° 149 e n° 149/A costituiscono porzione di un più ampio fabbricato adibito ad uso promiscuo (artigianale, commerciale e abitativo) realizzato negli anni '80-'90 e ampliato in sopraelevazione negli anni 2000, confinante nel suo insieme con via Di Salsola e traversa di via Di Salsola con cui forma angolo, con via D'Arignano e con altro fabbricato in aderenza, salvo altri e migliori confini (vd. figura n° 1 e allegati n° 15 e n° 18).

Il suddetto stabile ha forma in pianta di tipo trapezoidale ed è composto da un pianterreno e solo parzialmente da un primo piano. Esso ha struttura portante costituita da intelaiatura in cemento armato e da solai interpiani realizzati in latero-cemento. La copertura è piana. I muri di tompagno e i tramezzi interni sono in muratura.

Il corpo di fabbrica risulta suddiviso complessivamente in 3 unità immobiliari ad uso abitativo poste al piano superiore e riceventi accesso indipendente dai civici 145 e 149 di via Di Salsola e dal civico 6 di via D'Arignano, nonché da 8 unità immobiliari a pianterreno adibite prevalentemente ad attività artigianali e commerciali e riceventi accessi indipendenti e autonomi da più civici delle predette strade pubbliche. Le facciate del fabbricato sono realizzate con mattoni faccia a vista ad eccezione delle fasce interpiano e dei pilastri che risultano intonacati e pitturati. Il parapetto dei balconi è realizzato in cemento intonacato e pitturato con sovrastante ringhiera in metallo verniciato. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dello stabile è buono (vd. figura n° 4).



Figura n° 4. Fotografie del fabbricato sito in via Di Salsola n° 149 e n° 149/A.

BENE B) + C) + D)

Le unità immobiliari in esame consistono in un ampio capannone industriale di tre campate a semplice elevazione attualmente adibito ad autorimessa, deposito e officina (catastalmente ad opificio) con perimetrale accessorio e pertinenziale piazzale recintato, in parte occupato da una struttura coperta in disuso, ubicato nell'abitato di Foggia alla via Di Salsola s.n.c., e confinante nel suo insieme con la succitata strada pubblica e con altri fabbricati e relative pertinenze di proprietà altrui su tre lati, e con BENE E di cui appresso salvo altri e migliori confini (vd. figura n° 2, e allegati n° 16 e n° 19). In figura n° 5 e nell'allegato n° 20 viene riportata la planimetria generale del capannone e delle relative aree esterne di pertinenza.

Il corpo di fabbrica realizzato negli anni '90, e oggetto di successivi interventi edili e impiantistici, risulta edificato con struttura portante verticale e orizzontale costituita da elementi prefabbricati in cemento armato precompresso. La copertura è realizzata con tegoli nervati prefabbricati in c.a. a doppia pendenza e appoggiati su travi. Le chiusure perimetrali esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati di cemento armato rifiniti esternamente con graniglie di marmo. I pannelli esterni di tamponamento sono finestrati per l'intera lunghezza con infissi realizzati con telai in metallo e inserti in vetro singolo o pannelli in policarbonato. Internamente i corpi finestrati sono dotati di inferriata metallica antintrusione. L'intero capannone risulta suddiviso complessivamente in 3 campate principali parallele riceventi tutte accesso diretto dal piazzale di pertinenza e comunicanti tra di loro a mezzo di due vani porta realizzati nelle tramezzature che delimitano le campate. I portoni di accesso sono in metallo verniciato, carrabili e del tipo scorrevole (vd. figura n° 6). Per garantire l'illuminazione naturale alla campata centrale del capannone i relativi tegoli prefabbricati di copertura sono dotati di lucernari con inserti in policarbonato. Lungo il perimetro del capannone è presente un marciapiede largo circa 1 metro (vd. figura n° 6).

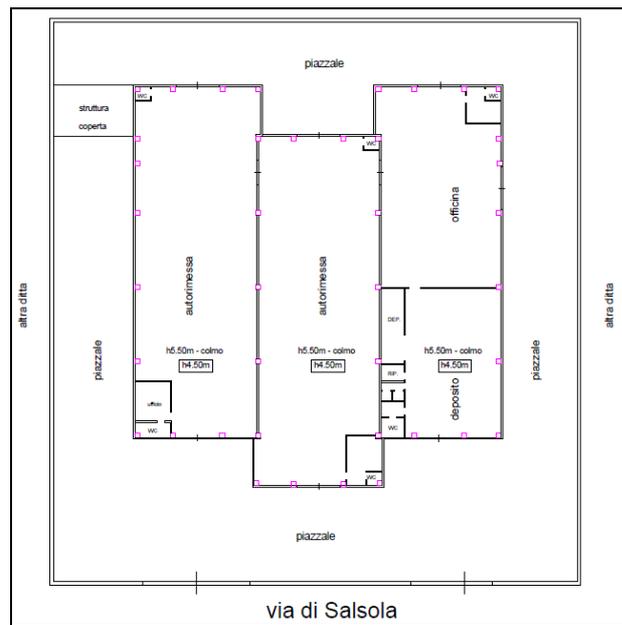


Figura n° 5. Planimetria generale del capannone e del relativo piazzale sito in Foggia alla via Di Salsola s.n.c..

Il piazzale è completamente asfaltato. Esso risulta delimitato da una recinzione realizzata con un muro in cemento armato a tutt'altezza nel tratto posteriore, con muretto in cemento armato sormontato da pannelli grigliati in acciaio zincato tipo orso grill sui lati longitudinali e con muretto in cemento armato sormontato da pannelli metallici verniciati sul lato fronte strada. Si precisa che in sede di sopralluogo è stato riscontrato che una porzione lunga circa 21 m del muro in cemento armato della recinzione posteriore risulta totalmente demolita e rimossa, e che in tale zona sono in corso lavori edili volti a creare un varco di comunicazione e di passaggio con le aree esterne di pertinenza del complesso edilizio confinante di proprietà altrui.

L'accesso dalla via pubblica al piazzale di pertinenza avviene tramite due cancelli metallici carrabili con automatismi per l'apertura e chiusura. Il piazzale è dotato di corpi illuminanti e di telecamere di video sorveglianza a circuito chiuso e allarme (vd. figura n° 6). Sul piazzale insiste una struttura chiusa a semplice elevazione realizzata in acciaio zincato con volta a botte in policarbonato, poggiante su uno zoccolo in muratura dell'altezza di 1,1 m eOMPagnata con telai metallici e inserti in vetro a formare infissi continui, che in origine era utilizzata come corridoio di collegamento e passaggio tra il capannone in parola e quello ubicato nella proprietà attigua anch'essa di

proprietà della ditta esecutata e costituente il BENE E di cui appresso. Detta struttura, non più utilizzata, occupa in pianta una superficie di circa 41 mq. Nel piazzale è presente un lavandino con rubinetto e scarico idrico (vd. figura n° 6).

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale del capannone e del relativo piazzale è buono (vd. figura n° 6).



Figura n° 6. Fotografie del capannone industriale e del relativo piazzale: recinzione e cancelli di accesso sul fronte strada (a); recinzione dei lati longitudinali (b); recinzione posteriore e tratto di muro demolito (c); facciate del capannone e piazzale asfaltato (d); struttura coperta in disuso (e).

BENE E

L'unità immobiliare in esame consiste in un opificio per attività produttive composto da due fabbricati edificati in aderenza e precisamente da un

capannone di 2 piani fuori terra adibito in parte ad attività commerciale e in parte a laboratorio artigianale e da una palazzina di tre piani fuori terra e un piano sottostrada ad uso ufficio e servizi per il personale, nonché da una attigua struttura coperta oggi in disuso e da annessa area esterna pertinenziale recintata e sistemata con aiuole, ubicato nell'abitato di Foggia in zona Villaggio Artigiani alla via Di Salsola s.n.c. (già n° 5 e n° 7), e confinante nel suo insieme con altre unità immobiliari di proprietà altrui, con piazzale di pertinenza del BENE D) di cui sopra, con via Di Salsola e traversa di via Di Salsola con cui forma angolo, salvo altri e migliori confini (vd. figura n° 3, e allegati n° 17 e n° 19).

In figura n° 7 e nell'allegato n° 21 viene riportata in scala la planimetria generale del complesso edilizio con l'indicazione di tutti i manufatti di cui è costituito, la rispettiva posizione e l'estensione in pianta.

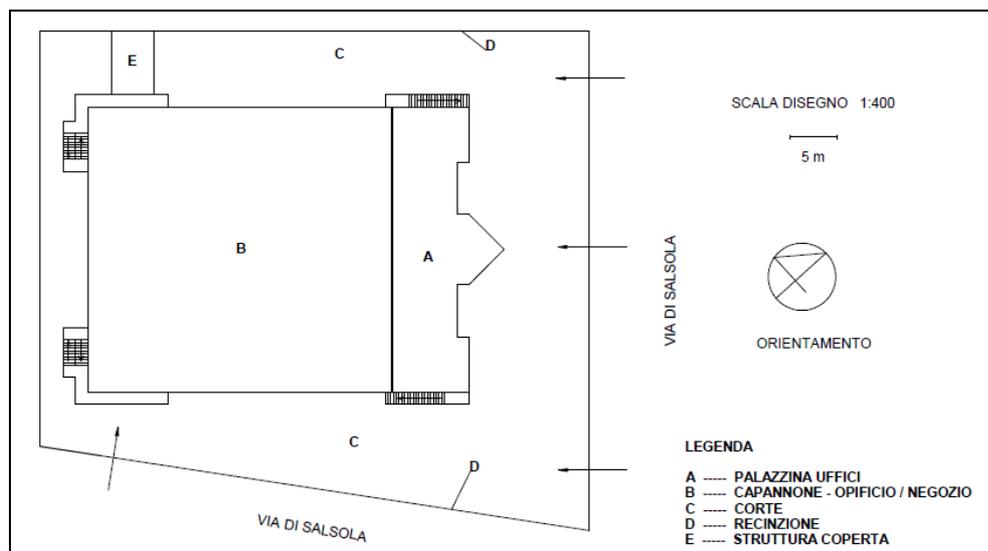


Figura n° 7. Planimetria generale dell'opificio per attività produttive e commerciali sito in Foggia alla via Di Salsola s.n.c. (già n° 5 e n° 7).

I corpi di fabbrica che costituiscono l'opificio furono realizzati nel 1992-95 e ristrutturati/ampliati nel 2000. Essi hanno forma in pianta di tipo rettangolare e si sviluppano in aderenza con interposto un giunto tecnico di 15 cm. La loro struttura portante è realizzata con intelaiatura in cemento armato su fondazioni continue a travi rovesce e solai di interpiano in latero-cemento. Le pareti di tamponatura sono realizzate in muratura e pannelli in calcestruzzo. Le tramezzature interne sono in laterizio, la copertura è piana praticabile. Il capannone è adibito ad attività commerciale e a laboratorio artigianale al pianoterra, mentre è destinato ad attività artigianale al primo piano. Esso è

servito da due scale esterne di emergenza in metallo zincato e da un montacarichi interno a due fermate. Le pareti di tamponamento risultano finestrate per l'intera lunghezza con infissi realizzati con telai di alluminio sia a livello del pianoterra che al primo piano. Le facciate risultano in calcestruzzo faccia a vista. L'accesso al pianoterra avviene direttamente dalla corte esterna tramite 4 portoni in metallo. Anche al primo piano si accede tramite due portoni di metallo con presa dai pianerottoli delle due scale esterne (vd. figura n° 8).

La palazzina uffici riceve accesso al pianoterra direttamente dalla corte esterna tramite un portone con telaio metallico e inserti in vetro e successiva porta scorrevole in alluminio e vetro. Mentre al piano sottostrada si accede tramite due scale esterne e portoncini in ferro. Le facciate del fabbricato sono rivestite di mattonelle di ceramica tranne nella porzione centrale del prospetto principale che è invece rivestita con pannelli di vetro su telaio metallico. Tutti gli infissi esterni sono realizzati con telai in alluminio anticorrosione e inserti in vetro doppio (vd. figura n° 8).

L'area esterna di pertinenza risulta ben illuminata con lampioni e faretto ed è completamente delimitata da una recinzione realizzata per tre lati con un muretto in cemento armato e sovrastanti pannelli grigliati in acciaio zincato tipo Orsogrill, mentre sul lato posteriore, ovvero sul confine posto a Sud-Ovest, la recinzione è costituita da un muro di cemento armato alto circa 2,5 m. La corte è prevalentemente asfaltata a meno della zona su cui prospetta la facciata principale della palazzina uffici che invece risulta pavimentata. Essa inoltre risulta adeguatamente provvista di sistema di raccolta e scarico delle acque di prima pioggia. L'accesso dalla via pubblica avviene tramite 3 cancelli metallici carrabili dotati di automatismi per l'apertura e chiusura oppure attraverso un cancello metallico pedonale (vd. figura n° 8). La corte esterna dell'opificio è dotata di alcune aree 'verdi', infatti oltre alle siepi di pungitopo che delimitano l'intero compendio, costeggiando la recinzione, sono presenti anche due aree adibite a giardino, la prima con prato all'inglese e alcuni alberi e piante ornamentali è posta nella zona prospiciente la facciata principale della palazzina uffici, e la seconda dotata di alberi da frutto è posta sul lato posteriore del capannone. La corte è dotata di impianto di video sorveglianza a circuito chiuso

e di allarme, oltre all'impianto idrico e di irrigazione delle aiuole (vd. figura n° 8). Sulla corte insiste una struttura chiusa a semplice elevazione realizzata in acciaio zincato con volta a botte in policarbonato, poggiante su uno zoccolo in muratura dell'altezza di 1,1 m e tompagnata con telai metallici e inserti in vetro a formare infissi continui, che in origine era utilizzata come corridoio di collegamento e passaggio tra il capannone in parola e quello ubicato nella proprietà attigua anch'essa di proprietà della ditta esecutata e costituente il BENE D di cui sopra. Detta struttura, non più utilizzata, occupa in pianta una superficie di circa 36 mq.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'opificio è molto buono (vd. figura n° 8).





Figura n° 8. Fotografie dell'opificio per attività produttive e commerciali sito in Foggia alla via Di Salsola s.n.c. (già n° 5 e n° 7): recinzione perimetrale e cancelli di accesso (a); facciate principali dei fabbricati (b); corte esterna (c); struttura coperta in disuso (d); ingressi al pianterreno della palazzina uffici e del capannone (e); scale esterne (f).

3.2) Descrizione degli immobili pignorati

BENE A)

Trattasi di appartamento al primo piano adibito ad abitazione sito nel comune di Foggia al civico 149 di via Di Salsola, ricevente accesso autonomo dalla predetta strada pubblica a mezzo di portoncino e scalinata privata, che si

compone nel suo insieme di soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere da letto, un balcone e un terrazzo a livello, nonché di sottostante locale a pianterreno adibito a laboratorio artigianale (attualmente usato come magazzino), ricevente accesso indipendente e diretto dal civico 149/A della predetta strada pubblica e comunicante con il vano scala che conduce al piano superiore, composto di un ampio vano con disimpegno e servizi igienici e un piccolo soppalco. Dal confronto delle planimetrie degli immobili rilevate in sede di sopralluogo e riprodotte in scala negli allegati n° 22 e n° 23 con quelle di progetto e catastali (vd. allegati n° 12 e n° 31) emerge che il locale a pianterreno possiede un soppalco con relativa scala metallica di accesso non riportati nelle planimetrie originali di progetto (vd. figure n° 9 e n° 10).

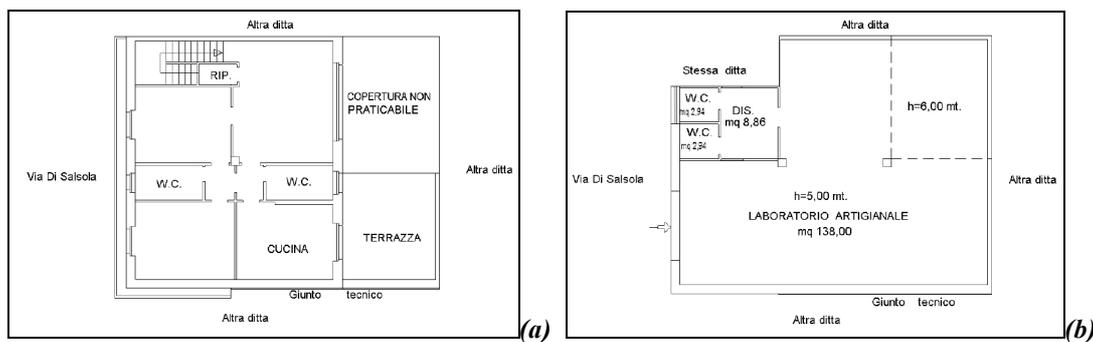


Figura n° 9. Planimetrie catastali degli immobili ubicati in via Di Salsola n° 149 e n° 149/A: abitazione in primo piano (a); locale a pianterreno (b).

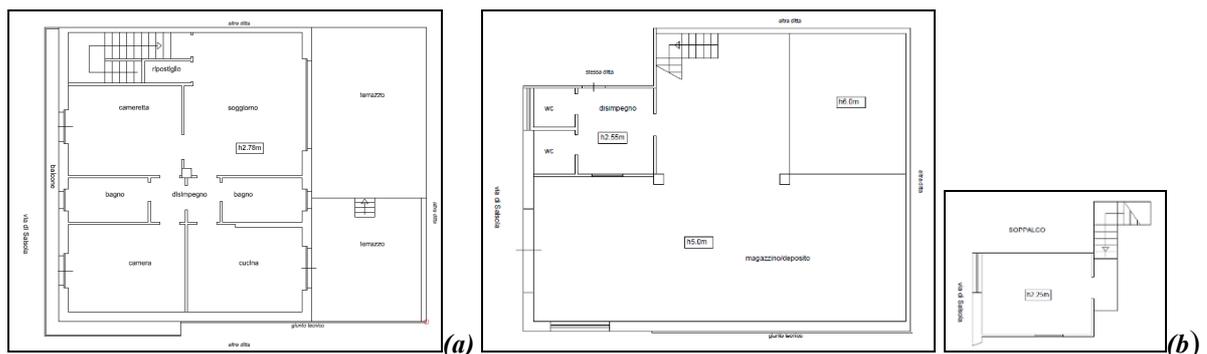


Figura n° 10. Planimetrie attuali degli immobili ubicati in via Di Salsola n° 149 e n° 149/A: abitazione in primo piano (a); locale a pianterreno (b).

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e termosifoni in ghisa, di impianto idrico/fognante ed elettrico. Questi ultimi sono in comune con il locale a piano terra. L'immobile posto al piano superiore possiede anche l'impianto citofonico, l'antenna per la televisione, due condizionatori con split a parete e l'impianto di illuminazione di

emergenza. L'impianto elettrico dell'appartamento è a norma mentre quello del laboratorio non lo è. L'impianto di allarme del laboratorio non è funzionante.

La pavimentazione dell'appartamento è uniforme e risulta realizzata con mattonelle di gres porcellanato. Sul balcone e sul terrazzo la pavimentazione è in ceramica per esterni. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura ducotone. I due bagni hanno le pareti e le pavimentazioni rivestite con piastrelle di ceramica. I sanitari sono in vetro ceramica di tipo commerciale. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con maniglie metalliche. Gli infissi esterni sono in anticorodal ad effetto legno con vetro camera e risultano dotati di tapparelle con motorini elettrici di sollevamento. La scalinata interna è rivestita di pietra naturale ed è dotata di ringhiera metallica. Le pareti e il soffitto del vano scala sono intonacati a civile e pitturati con ducotone e tempera. Il portoncino di accesso al civico 149 e la porta che mette in comunicazione il vano scala con il locale a pianoterra sono in metallo, mentre la porta caposcala dell'appartamento è blindata. L'altezza utile interna dell'appartamento è di 2,78 m. Il laboratorio a pianterreno ha la pavimentazione uniforme realizzata con marmette di graniglia di marmo. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura a tempera. L'immobile è dotato di due bagni con antistante disimpegno. Le loro pareti e le pavimentazioni sono rivestite con piastrelle di ceramica. I sanitari sono in vetro ceramica di tipo economico. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con maniglie metalliche. Gli infissi esterni sono in ferro con vetro singolo. Al disopra dei bagni è stato realizzato un vano in piano soppalcato raggiungibile con una scala metallica che si diparte dal pianterreno. La pavimentazione di quest'ultimo vano è realizzata in mattonelle di ceramica. L'accesso al locale avviene direttamente dal civico 149/A, il cui serramento esterno è costituito da una serranda avvolgibile metallica con motorino elettrico per l'apertura/chiusura, mentre internamente è presente un infisso in ferro con inserti in vetro singolo. L'altezza utile interna è di 5 m e di 6 m nel locale, di 2,55 m nel disimpegno e bagni, e di 2,25 m sul piano soppalcato.

Complessivamente le rifiniture dei cespiti sono di livello medio. Materiali, rivestimenti, sanitari e infissi sono di qualità e grado economici. Lo stato di conservazione e manutenzione generale degli immobili è buono (vd. figura n° 11

e allegato n° 24).





Figura n° 11. Fotografie degli immobili siti alla via Di Salsola n° 149 e n° 149/A: portoncino e scalinata di accesso dell'appartamento (a); soggiorno (b); camere (c); cucina (d); bagni (e); balcone e terrazzo (f); serranda di accesso al pianterreno (g); laboratorio (h); bagno (i); scala metallica e soppalco (l).

BENE B) + C) + D)

Trattasi di capannone industriale di tre campate a semplice elevazione adibito ad autorimessa, deposito e officina (catastalmente ad opificio) con perimetrale accessorio e pertinenziale piazzale asfaltato e recintato. Il fabbricato risulta composto di due ampi ambienti adibiti ad autorimessa (rispettivamente due intere campate del capannone) con annessi quattro piccoli bagni e un locale ad uso ufficio, di una officina meccanica con accessorio di bagnetto, di un deposito con annessi locali ad uso ripostiglio bagno e spogliatoio, e di una attigua struttura coperta originariamente destinata a corridoio di collegamento del suddetto capannone con il BENE E di cui appresso. Al capannone si accede da sette ingressi posti sul piazzale di pertinenza.

Dal confronto delle planimetrie dell'immobile rilevate in sede di sopralluogo, e riprodotte in scala nell'allegato n° 25, con quelle di progetto e catastali emerge che sussiste una differente distribuzione e destinazione degli spazi interni (vd. figure n° 12 e n° 13).

Il capannone è dotato di impianto elettrico esterno, idrico/fognate, di allarme e di videosorveglianza a circuito chiuso. L'immobile non è dotato di

impianto di riscaldamento e l'acqua calda per uso sanitario è prodotta con scaldabagni elettrici collocati nei bagnetti. L'impianto di illuminazione interna è realizzato con corpi illuminanti a neon. L'impianto elettrico è a norma.

Il fabbricato risulta completo di rivestimenti e rifiniture di tipo industriale. La pavimentazione è in cemento liscio. I bagni hanno le pareti e le pavimentazioni rivestite con piastrelle di ceramica. I sanitari sono in vetro ceramica di tipo economico. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con maniglie metalliche. L'altezza interna alla gronda del capannone è di 4,50 m, mentre all'intradosso del colmo della copertura è di circa 5,50 m.

Complessivamente le rifiniture dell'immobile sono di livello medio. I materiali, rivestimenti, sanitari e infissi sono di qualità e grado economici. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile è buono (vd. figura n° 14 e allegato n° 24).

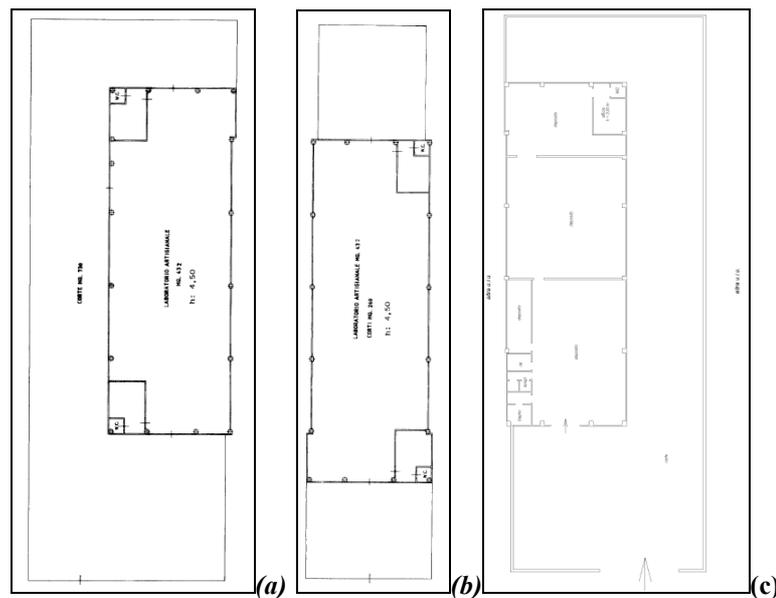


Figura n° 12. Planimetrie catastali delle 3 campate del capannone: particella 368 subalterno 1 (a); particella 368 subalterno 2 (b); particella 368 subalterno 5 (c).



Figura n° 13. Planimetrie attuali delle 3 campate del capannone: particella 368 subalterno 1 (a); particella 368 subalterno 2 (b); particella 368 subalterno 5 (c).

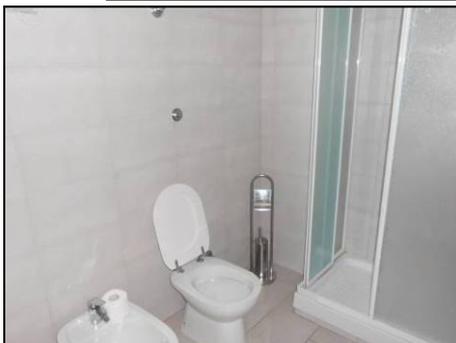
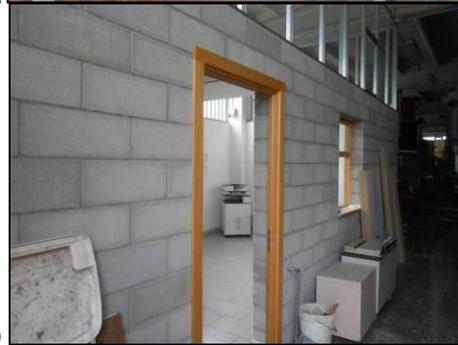




Figura n° 14. Fotografie del capannone industriale sito in via Di Salsola s.n.c.: prima e seconda campata adibite ad autorimessa (a); locale adibito ad ufficio con accessorio di bagno (b); bagni e servizi igienici (c); locale adibito ad officina meccanica (d); ripostiglio del locale deposito (e).

BENE E

Trattasi di opificio per attività produttive ubicato nell'abitato di Foggia in zona Villaggio Artigiani alla via Di Salsola s.n.c. (già n° 5 e n° 7), composto da un capannone adibito in parte ad attività commerciale e in parte a laboratorio artigianale e da una palazzina ad uso ufficio e servizi per il personale, nonché da una attigua struttura coperta oggi in disuso (originariamente destinata a corridoio di collegamento del suddetto capannone con il BENE D di cui sopra) e da annessa area esterna pertinenziale recintata e sistemata con aiuole.

Il capannone che si sviluppa in 2 piani fuori terra risulta composto a pianterreno di un ampio locale adibito a laboratorio artigianale con accessori di bagni e ripostigli, nonché di un negozio per la vendita al dettaglio dotato di deposito, servizi igienici, spogliatoi di prova, e un locale adibito ad ufficio con disimpegno; e di sovrastanti 2 ampi ambienti adibiti alla produzione artigianale con annessi servizi igienici e ripostigli al primo piano (vd. figura n° 15). La palazzina, che sorge in aderenza al capannone, si sviluppa su 3 livelli fuori terra e uno interrato e si compone, in piano seminterrato, di 3 locali tecnici, un locale adibito al soggiorno dei dipendenti, una mensa con accessori di bagno,

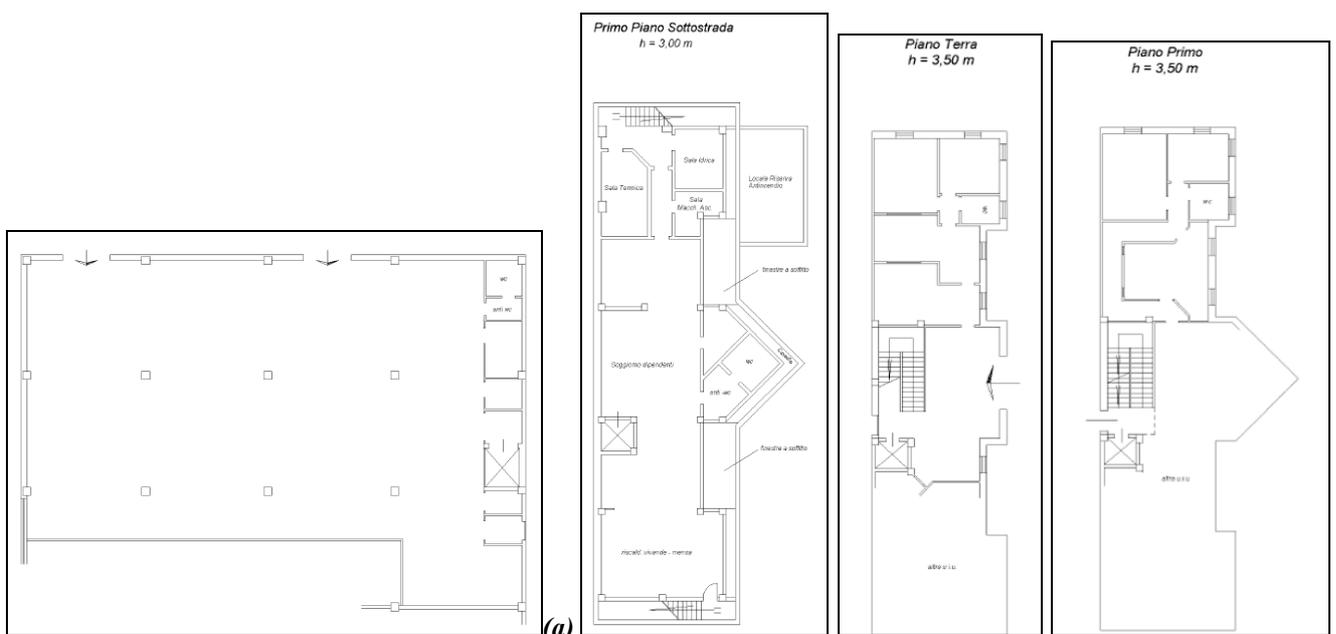
ripostiglio e cucina; al pianterreno di una reception, 4 uffici, 3 bagni e 2 disimpegni; al primo piano di tre locali adibiti ad uffici e sala riunione con accessori di corridoio e bagno, nonché di altra unità immobiliare intercomunicante con i succitati vani ma non oggetto del presente pignoramento e censita al subalterno 9 della particella 378; al secondo piano di un archivio documentale, scala interna, un disimpegno e un bagno, nonché di altre 3 unità immobiliari non oggetto del presente pignoramento e precisamente due abitazioni, censite ai subalterni 2 e 4 della particella 378, e il lastrico solare, censito al subalterno 5 dello stesso mappale (vd. figura n° 15).

Si fa rilevare quindi che all'interno del complesso edilizio che costituisce l'opificio sono presenti altre quattro unità immobiliari facenti parte del medesimo corpo di fabbrica ma non oggetto di pignoramento pur se di proprietà della ditta esecutata, e precisamente due abitazioni in secondo piano con annesso lastrico solare di accesso, e un ambiente in primo piano destinato a scuola professionale comunicante con altri locali oggetto di pignoramento posti allo stesso livello. Questi immobili al secondo piano ricevono accesso tramite la scala esterna in metallo che si diparte dalla corte di pertinenza del laboratorio artigianale, mentre all'unità immobiliare del primo piano si accede tramite la scala interna e l'ascensore della palazzina uffici. Allo stato attuale l'accesso alle suddette unità immobiliari dalla strada pubblica può avvenire solo attraversando aree di pertinenza o accessori dell'opificio pignorato ovvero la corte esterna, la scala esterna, la reception, la scalinata interna e l'ascensore, e quindi in caso di vendita all'asta i summenzionati immobili resterebbero interclusi.

Per eliminare l'interclusione, a valle della vendita, bisognerà frazionare l'attuale subalterno 11 della particella 378 (oggetto di pignoramento) per generare 2 nuovi subalterni da classare come "bene comune non censibile". Il primo servirà a garantire l'accesso all'immobile adibito a scuola professionale posto al primo piano e sarà composto da: un vialetto largo circa 1,5 metri che si diparte dal cancelletto pedonale che sporge sulla strada pubblica e arriva all'ingresso principale della palazzina uffici (staccando circa 23 mq dall'attuale corte esterna di pertinenza della palazzina uffici), e da un androne a piano terra comprensivo di vano scala e ascensore (staccando circa 53 mq dall'attuale

consistenza della palazzina uffici). Il secondo nuovo subalterno servirà a garantire l'accesso alle unità immobiliari poste al secondo piano e sarà composto da: un vialetto largo circa 1,5 metri che si diparte dal cancelletto carrabile che si apre sulla strada pubblica e costeggiando la recinzione posta a Nord arriva fino alla scala esterna di metallo adiacente alla parete Ovest del capannone (staccando circa 94 mq dall'attuale corte esterna di pertinenza del laboratorio), e da un corridoio interno alla struttura coperta in disuso (staccando circa 7 mq dall'attuale consistenza della struttura coperta).

Dal confronto delle planimetrie dell'immobile rilevate in sede di sopralluogo con quelle di progetto e catastali emerge che non sussistono differenze sostanziali e significative nello stato dei luoghi (vd. figura n° 15 e allegati n° 14, n° 21 e n° 31).



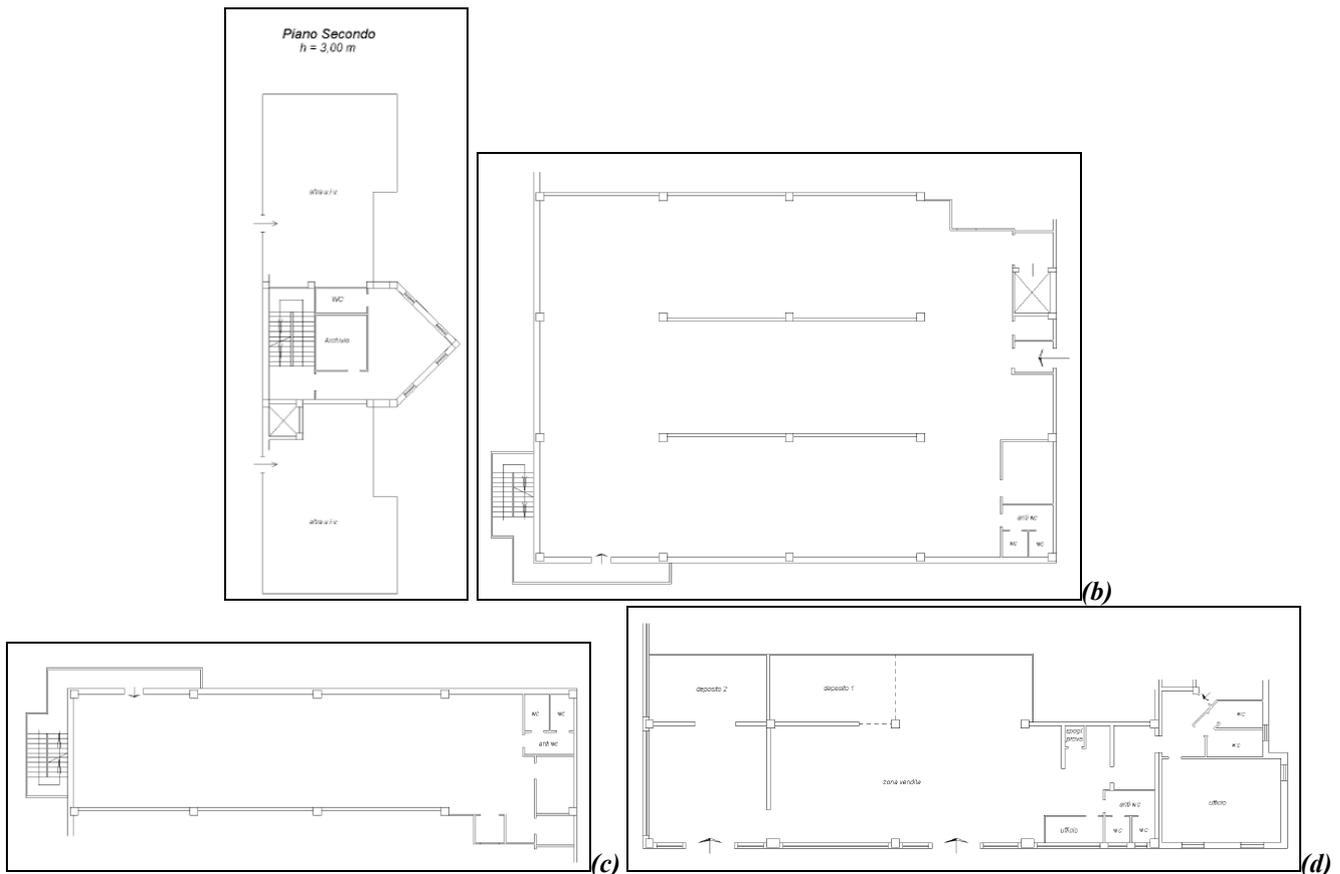


Figura n° 15. Planimetrie catastali dell'opificio sito in via Di Salsola s.n.c. (già n° 5 e n° 7): particella 378 subalterno 10 – capannone PT laboratorio (a); particella 378 subalterno 11 – palazzina uffici S1 PT P1 P2 e capannone P1 laboratorio (b); particella 378 subalterno 12 – capannone P1 laboratorio (c); particella 378 subalterno 13 capannone PT negozio (d).

Il cespite è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico/fognate, di allarme, di videosorveglianza a circuito chiuso, antincendio, di illuminazione di emergenza, videocitofonico, di climatizzazione ambientale (di riscaldamento e di raffrescamento) centralizzato, nonché di condizionatori con split a parete nel negozio e in un ufficio a pianterreno. L'impianto di climatizzazione ambientale è realizzato con terminali del tipo UTA a fan coil (o ventilconvettori) alimentati da una caldaia a gas metano per il riscaldamento e da una macchina per il raffrescamento. In sede di sopralluogo è stato riscontrato che gli impianti di climatizzazione ambientale non sono funzionanti e che l'impianto termico è scollegato dalla rete di fornitura/distribuzione del gas metano. L'impianto di illuminazione interna è realizzato con corpi illuminanti a neon nel capannone e con lampade a incandescenza e/o a led nella palazzina uffici. L'impianto elettrico è a norma.

La pavimentazione del capannone e della palazzina è realizzata con

mattonelle di ceramica e gres porcellanato di media qualità ad eccezione del piano interrato dove è presente il cotto per interni. La pavimentazione degli ambienti destinati a laboratorio artigianale posti al primo piano del capannone presenta molte mattonelle scollate rotte e sconnesse. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura ducotone ad eccezione dell'angolo cottura a piano sottostrada che invece risulta rivestito di piastrelle di ceramica. I bagni hanno le pareti e le pavimentazioni rivestite con piastrelle di ceramica. I sanitari sono in vetro ceramica di tipo commerciale. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato laccato con maniglie metalliche nella palazzina uffici, mentre sono in anticorodal nel capannone. Gli infissi esterni sono in anticorodal non a taglio termico con vetro doppio rivestito con pellicola adesiva anti UV e oscurante. A pianoterra le finestre sono dotate di inferriate antintrusione. La scalinata interna è rivestita di mattonelle ed è dotata di ringhiera metallica. L'ascensore della palazzina uffici è a 4 fermate e con portata di 4 persone. Il capannone e la palazzina uffici sono intercomunicanti a mezzo di porte REI tagliafuoco. Nella mensa e cucina a piano interrato è presente un caminetto rivestito e un forno a legna.

L'altezza utile interna è di circa 3,40 m a piano terra, di circa 3,34 m al primo piano, di circa 2,87 m al secondo piano e di circa 2,62 m al piano sottostrada.

Complessivamente le rifiniture dell'immobile sono di livello medio. I materiali, rivestimenti, sanitari e infissi sono di buona qualità e grado. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile è buono a meno della pavimentazione del laboratorio artigianale che richiede un ripristino e degli impianti di climatizzazione ambientale che necessitano di un intervento di riparazione (vd. figura n° 16 e allegato n° 24).



Ing. Gianni Iagulli

Via Cerulli 1^a traversa scala F, 71016 San Severo (FG)

Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu



(a)



(b)



(c)



(d)



(e)



(f)



(g)



Figura n° 16. Fotografie dell'opificio sito in via Di Salsola s.n.c. (già n° 5 e n° 7): uffici e bagni al piano terra della palazzina (a); reception scalinata interna e ascensore (b); uffici corridoio e bagno al primo piano della palazzina (c); bagno e archivio al secondo piano della palazzina (d); mensa cucina bagno e locali tecnici al piano sottostrada della palazzina (e); negozio deposito bagno e disimpegno al piano terra del capannone (f); laboratorio artigianale e bagno al piano terra del capannone (g); laboratorio artigianale ripostiglio e bagno al primo piano del capannone (h).

4 bis) DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI BENI

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e in accordo con le planimetrie redatte dallo scrivente (vd. allegati n° 20, n° 21, n° 22, n° 23 e n° 25) è stato possibile determinare la consistenza complessiva degli immobili staggiti, la Superficie Commerciale Vendibile, calcolata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI e applicando i criteri di calcolo definiti dalla principale normativa vigente (Norma UNI 10750:2005 e DPR 138/1998), così come di seguito dettagliato in forma tabellare:

Immobile	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Raguaglio	Superficie Commerciale (mq)
BENE A) Appartamento in primo piano	Superficie coperta – Piano I	125,8	1	125,8
	Superficie scoperta – balcone e terrazzo	66	0,3 per 25 mq 0,1 oltre	7,5 4,1
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				137 mq

(*) approssimata al metro quadro

Immobile	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Raguaglio	Superficie Commerciale (mq)
----------	--------------	-----------------------	---------------------------	-----------------------------

BENE A) Laboratorio a pianterreno	Superficie coperta – Piano T	168,1	1	168,1
	Superficie coperta – soppalco	16,5	0,5	8,3
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				176 mq

(*) approssimata al metro quadro

Immobile	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
BENE B) + C) + D) Capannone Industriale	Superficie coperta – Piano T	1.336	1	1.336
	Superficie scoperta – piazzale asfaltato	1.720	0,1	172
	Superficie coperta – PT struttura annessa	41	0,25	10,3
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				1.518 mq

(*) approssimata al metro quadro

Immobile	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
BENE E) Opificio – attività commerciale	Superficie coperta - PT negozio	221	1	221
	Superficie coperta - PT deposito e pertinenze accessorie	123,5	0,5	61,8
	Superficie scoperta - Corte di pertinenza	587	0,2	117,4
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				400 mq

(*) approssimata al metro quadro

Immobile	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
BENE E) Opificio – laboratorio artigianale	Superficie coperta - PT e P1 laboratorio	1575,5	1	1575,5
	Superficie coperta – PT struttura annessa	36	0,5	18
	Superficie scoperta - Corte di pertinenza	581	0,1	58,1
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				1652 mq

(*) approssimata al metro quadro

Immobile	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
BENE E) Opificio – uffici e servizi al personale	Superficie coperta - PT e P1 uffici	312,9	1	312,9
	Superficie coperta – S1 mensa, servizi al personale e locali tecnici	275	0,5	137,5
	Superficie coperta - P2 archivio e pertinenze accessorie	70	0,5	35

	Superficie scoperta - Corte di pertinenza	384	0,1	38,4
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				524 mq

(*) approssimata al metro quadro

4) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

4.1) Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per determinare il valore venale dei cespiti pignorati, basandosi su quanto disposto dalla corrente scienza e tecnica estimativa per beni di tal sorta, consiste nel *metodo sintetico-comparativo*, che è volto a determinare il più probabile valore di mercato o commerciale dei beni, ovvero il valore ipotizzabile nel libero mercato immobiliare locale e attuale sulla base delle più ragionevoli e probabili previsioni di commercializzazione al momento della stima dei cespiti. Tale criterio si basa su considerazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e sull'attuale andamento del mercato per beni immobiliari della stessa specie. A tale scopo sono state condotte indagini atte a formare classi di beni similari di valore noto, per riconoscere l'appartenenza degli immobili da stimare ad una delle classi considerate. Sulla base di tale classificazione si individua il valore medio di mercato dei beni nella ipotesi che gli stessi versino in condizioni di normalità e ordinarietà. Per tener conto, infine, di eventuali peculiari caratteristiche negative o positive degli immobili rispetto alle condizioni ordinarie e normali, il valore di mercato viene corretto apportando adeguate detrazioni e aggiunte.

4.2) Valore di mercato dei beni

Dagli accertamenti effettuati e dalle considerazioni tecniche sin qui riportate, risulta che il grado di appetibilità e commerciabilità delle unità immobiliari in esame è buono in relazione alle zone in cui sono ubicate, alla consistenza (superficie vendibile), al livello e grado delle rifiniture presenti, alla destinazione d'uso, alle pertinenze e dotazione di impianti, nonché allo stato di conservazione e manutenzione generale in cui versano.

Dalle indagini esperite presso le diverse fonti sulle quotazioni correnti del mercato immobiliare è emerso che, per immobili della stessa fattispecie e destinazione d'uso di quelli in esame e ubicati nella medesima zona, i prezzi

medi unitari di vendita sono:

- a) 1.124,00 €/mq e 671,00 €/mq rispettivamente per abitazioni e laboratori artigianali, 551,00 €/mq per capannoni industriali, 1.132,00 00 €/mq e 823,00 €/mq rispettivamente per uffici e attività commerciali (agenzie immobiliari di Foggia, prezzi medi di vendita a maggio 2020, allegato n° 26),
- b) 1.137,00 €/mq e 549,00 €/mq rispettivamente per abitazioni e laboratori artigianali, 451,00 €/mq per capannoni industriali, 1.098,00 €/mq e 1.059,00 €/mq rispettivamente per uffici e attività commerciali (borsino immobiliare.it - quotazioni maggio 2020, allegato n° 26),
- c) 1.150,00 €/mq e 575,00 €/mq rispettivamente per abitazioni e laboratori artigianali, 450,00 €/mq per capannoni industriali, 1.150,00 €/mq e 850,00 €/mq rispettivamente per uffici e attività commerciali (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio - quotazioni del 2° semestre anno 2019, allegato n° 26).

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e considerate le caratteristiche generali degli immobili in parola, si ritiene opportuno adottare come prezzo di vendita dell’unità di superficie (mq) un valore unitario medio pari a 1.137,00 €/mq e 598,00 €/mq rispettivamente per l’appartamento e i laboratori, 484,00 €/mq per i capannoni industriali, 1.126,00 €/mq e 910,00 €/mq rispettivamente per gli uffici e l’attività commerciale, ritenuti i più congrui per i beni oggetto della presente valutazione.

Il valore di mercato delle tre unità immobiliari, riferito alle superfici commerciali vendibili e ai valori unitari individuati, è riportato nella tabella sottostante:

Immobile	Superficie Commerciale Vendibile (mq)	Prezzo Unitario €/mq	Valore Commerciale (€) (*)
BENE A - appartamento	137	1.137,00	155.800,00
BENE A - laboratorio	176	598,00	105.200,00
BENE A			261.000,00
BENE B+C+D	1.518	484,00	734.700,00
BENE B+C+D			734.700,00
BENE E - uffici	524	1.126,00	590.000,00
BENE E - laboratorio	1.652	598,00	987.900,00
BENE E - negozio	400	910,00	364.000,00
BENE E			1.941.900,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

A conclusione del presente quesito si riferisce che i beni sono stati pignorati per i diritti di proprietà pari al 100 % dell'intero e quindi non consistono in beni indivisi.

4.3) Adeguamenti e correzioni della stima

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella acquisita presso i competenti uffici pubblici non si evince l'esistenza sugli immobili di diritti reali o personali a favore di terzi, ovvero di oneri e di vincoli gravanti sugli stessi che possano avere incidenza sul valore venale testé determinato.

In sede di sopralluogo è emerso, però, che tutti i beni presentano alcune caratteristiche negative rispetto alle condizioni di normalità e ordinarietà che sono alla base delle precedenti valutazioni, e precisamente,

per il **BENE A)**:

- a) la distribuzione e la destinazione degli spazi interni del laboratorio a pianoterra sono differenti da quelle originarie di progetto per la presenza del soppalco e relativa scala;
- b) la planimetria catastale del laboratorio non è conforme allo stato dei luoghi;
- c) l'impianto elettrico del locale a pianoterra non è a norma;
- d) l'appartamento è occupato;
- e) l'impianto di allarme del laboratorio deve essere riparato;

per il **BENE B) + C) + D)**:

- a) la distribuzione e la destinazione degli spazi interni sono differenti da quelle originarie di progetto;
- b) le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi;
- c) bisogna ricostruire una porzione del muro di cinta in cemento armato;
- d) l'immobile è occupato;

per il **BENE E)**:

- a) l'immobile è in parte occupato;
- b) la pavimentazione del laboratorio artigianale richiede un intervento di ripristino;
- c) gli impianti di climatizzazione ambientale non sono funzionanti;
- d) l'impianto termico è scollegato dalla rete di distribuzione del gas metano;

e) bisogna prevedere un frazionamento catastale e la realizzazione di alcune opere edilizie e impiantistiche per eliminare l'interclusione delle 4 unità immobiliari non pignorate ma incluse nel corpo di fabbrica dell'opificio.

Si precisa che per le opere edili di cui ai punti a) per il BENE A e il BENE B+C+D che precedono non è stata ritrovata presso l'Ufficio Tecnico comunale alcuna autorizzazione, e pertanto sono da considerarsi abusive anche se sanabili alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85) e fatte salve le analisi sismiche del caso.

Pertanto, alla luce di quanto detto, ***verranno considerate le seguenti opportune decurtazioni e aggiunte da applicare al valore di stima innanzi determinato.***

Voci di Riduzione del Valore di Mercato	Calcolo della Riduzione	Valore della Riduzione (€) per il BENE A	Valore della Riduzione (€) per il BENE B + C + D	Valore della Riduzione (€) per il BENE E
Riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5 %	13.050,00	36.735,00	97.095,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	Nulle/Non applicabile	0,00	0,00	0,00
Riduzione per vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore	Non applicabile	0,00	0,00	0,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti (se non considerati nella determinazione del valore unitario di stima)	-) Messa a norma impianto elettrico e riparazione allarme del laboratorio -) Ripristino recinzione e porzione di piazzale -) Ripristino pavimentazione -) Riparazione impianti di climatizzazione -) Allaccio gas metano	3.000,00	13.000,00	20.000,00 6.000,00 1.000,00
Decurtazioni e spese necessarie per permettere l'accesso diretto dalla strada pubblica alle 4 unità immobiliari non oggetto di pignoramento ma incluse nel corpo di fabbrica dell'opificio	-) Frazionamento catastale subalterno 11 (diritti e onorari inclusi) -) Riduzione consistenza per costituzione beni comuni non censibili (55 mq uffici; 13 mq laboratorio) -) Lavori edili e impiantistici	0,00	0,00	3.000,00 62.000,00 7.800,00 5.000,00

Decurtazioni per lo stato di possesso	-) BENE A e BENE B+C+D: costo procedura di liberazione + canoni di locazione non riscossi in 12 mesi -) BENE E: integrazione al canone mensile per il giusto prezzo fino alla prima scadenza	8.600,00	27.000,00	57.600,00
Decurtazioni per vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù, limitazioni d'uso, ecc.)	Non applicabile	0,00	0,00	0,00
Spese per affrancazione da pesi quali censo, livello, uso civico, o per acquisizione diritto di piena proprietà (diritto di superficie, enfiteusi, ecc.)	Non applicabile	0,00	0,00	0,00
Oneri e costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sanatoria di abusivismi, condono, accatastamento, certificazione dell'agibilità)	Sanatoria Aggiornamento planimetrie catastali	1.500,00	2.000,00	0,00
VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEI VALORI DI STIMA (€) (*)		26.200,00	78.700,00	259.500,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

Voci di Incremento del Valore di Mercato del BENE A	Calcolo dell'Incremento	Valore dello Incremento (€)
Aggiunta praticata per caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore rispetto alla normalità e ordinarietà di beni simili presenti nel mercato di zona	nessuna	0,00
VALORE COMPLESSIVO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		0,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

4.4) *Valore venale complessivo dei beni*

Esaminata la stima dei beni e considerate le correzioni da apportare ai valori di mercato così come determinati nel paragrafo precedente, l'Esperto ritiene di poter stabilire in maniera definitiva che il valore venale complessivo più congruo e confacente per i cespiti in esame, nello stato di fatto in cui si trovano e con le succitate spese a carico dell'acquirente, è pari a:

Valore Venale Complessivo del BENE A = 234.800,00 €

Valore Venale Complessivo del BENE B + C + D = 656.000,00 €

Valore Venale Complessivo del BENE E = 1.682.400,00 €

5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI ESECUTATI

Atteso che la piena proprietà dei beni appartiene alla di

sede in Foggia, debitrice esecutata, e che non si tratta di pignoramento di beni indivisi, il valore della quota spettante all'esecutata coincide con il valore venale complessivo dei beni così come determinato nel paragrafo che precede.

6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

La natura, la consistenza e la funzionalità degli immobili pignorati consentono di raggruppare gli stessi in 3 lotti indipendenti e distinti per i quali procedere alla vendita, così come di seguito dettagliato

LOTTO 1

Piena proprietà della porzione del fabbricato urbano ubicato nel comune di Foggia in zona Villaggio Artigiani alla via Di Salsola n° 149 e n° 149/A costituito da appartamento ad uso abitativo posto al primo piano, ricevente accesso indipendente con scalinata privata da portoncino sporgente al civico 149 della suddetta strada pubblica, composto di soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere da letto, un balcone e un terrazzo a livello, per una superficie complessiva coperta, comprensiva del vano scala, di circa 125,8 mq e una superficie scoperta di circa 66 mq; nonché da sottostante locale a pianterreno adibito a laboratorio artigianale (attualmente magazzino), ricevente accesso indipendente e diretto dal civico 149/A della predetta strada pubblica e comunicante con il vano scala che conduce al piano superiore, composto di un ampio vano con servizi igienici e un piccolo soppalco per una superficie complessiva coperta di circa 168,1 mq e 16,5 mq di soppalco, il tutto in un sol corpo confinante con altro fabbricato in aderenza, con altre unità immobiliari di proprietà altrui su due lati e prospiciente via Di Salsola, salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di Foggia in dit

, proprietaria per 100/100, con i seguenti identificativi catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
75	261	8	1	D/1	---	---	---	872,04
75	261	9	1	A/3	4	6,5 vani	Totale: 130 mq Totale escluse aree scoperte: 121 mq	721,75

Prezzo Base d'Asta del LOTTO 1 = 234.800,00 €

LOTTO 2

Piena proprietà del capannone a semplice elevazione destinato ad attività artigianali o industriali sito nell'abitato del comune di Foggia in zona Villaggio Artigiani alla via Di Salsola s.n.c., suddiviso in 3 campate contigue e composto di due ampi vani attualmente adibiti ad autorimessa con annessi quattro piccoli bagni e un locale ad uso ufficio, di una officina meccanica con accessorio di bagnetto, di un deposito con annessi locali ad uso ripostiglio bagno e spogliatoio, e di una attigua struttura coperta in disuso, il tutto posto a pianterreno per una superficie complessiva coperta di circa 1377 mq, nonché di annessa area esterna pertinenziale recintata e sistemata a piazzale per una superficie complessiva scoperta di circa 1720 mq, il tutto in un sol corpo confinante con strade private, con altre unità immobiliari di proprietà altrui, con piazzale di pertinenza del Lotto 3 e con via Di Salsola, salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di Foggia in ditta _____, proprietaria per 100/100, con i seguenti identificativi catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
75	368	2	1	D/1	---	---	---	2.311,66
75	368	5	1	D/1	---	---	---	2.863,00
75	368	1	1	D/1	---	---	---	2.457,30

Prezzo Base d'Asta del LOTTO 2 = 656.000,00 €

LOTTO 3

Piena proprietà dell'opificio per attività produttive sito nell'abitato del comune di Foggia in zona Villaggio Artigiani alla via Di Salsola s.n.c. (già n° 5 e n° 7) costituito da un capannone di due piani fuori terra adibito in parte ad attività commerciale e in parte a laboratorio artigianale, da una attigua struttura coperta in disuso, da una porzione della palazzina di tre piani fuori terra e un piano sottostrada ad uso ufficio e servizi al personale posta in aderenza e intercomunicante con il succitato capannone, nonché da annessa area esterna

solare di accesso, e un ambiente in primo piano destinato a scuola professionale ricevente accesso dalla scala interna della palazzina uffici e comunicante con altri locali oggetto di pignoramento; immobili questi ultimi censiti in catasto rispettivamente ai subalterni 2, 4, 5 e 9 della particella n° 378. Allo stato attuale l'accesso alle suddette unità immobiliari dalla strada pubblica può avvenire solo attraversando aree di pertinenza o accessori dell'opificio pignorato ovvero la corte esterna, la scala esterna, la reception, la scalinata interna e l'ascensore.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO 3 = 1.682.400,00 €

7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo, della documentazione reperita e delle dichiarazioni rilasciate dal signor [redacted] (vd. allegati n° 2 e n° 3) è emerso quanto segue.

- L'appartamento costituente parte del **BENE A)** risulta nella piena disponibilità e possesso della signora [redacted] che ivi risiede in virtù di contratto verbale di comodato d'uso a titolo gratuito. L'immobile è dotato di allacci ai servizi di fornitura di energia elettrica, gas metano, acqua e fogna intestati alla signora [redacted] (vd. allegato n° 27).
- Il locale a pianterreno costituente parte del **BENE A)** risulta nella piena disponibilità e possesso della ditta esecutata che lo occupa e usa, destinandolo a magazzino, per l'espletamento della propria attività artigianale/commerciale (vd. allegato n° 2). L'immobile è dotato di allacci ai servizi di fornitura di energia elettrica, acqua e fogna che risultano in comune con il sovrastante appartamento di cui al punto che precede.
- Il **BENE B) + C) + D)** risulta nella piena disponibilità e possesso del signor [redacted] titolare della ditta individuale omonima, che lo occupa e usa per l'espletamento della propria attività in virtù dei contratti preliminari di vendita del 9/6/2017 registrato presso l'ufficio del registro di Foggia il 15/6/2017 al n° 1630 serie 3° (per l'acquisto del BENE B e del BENE C), e del 7/8/2018 registrato presso l'ufficio del registro di Foggia il 6/9/2018 al n° 2450 serie 3° (per l'acquisto del BENE D) (vd. allegato n° 28). L'immobile è dotato di allacci ai servizi di fornitura di energia

elettrica, acqua e fogna.

- Il subalterno n° 11 della particella 378 costituente parte del **BENE E)** risulta nella piena disponibilità e possesso della ditta esecutata che lo occupa e usa per l'espletamento della propria attività commerciale/artigianale (vd. allegato n° 3). Mentre le unità immobiliari corrispondenti agli altri subalterni del **BENE E)** (precisamente i nn. 10, 12 e 13) consistenti nell'intero piano terra del capannone, in una porzione di uffici a pianterreno della palazzina e in una porzione del laboratorio artigianale posto al primo piano, risultano nella piena disponibilità e possesso della società

, in virtù di contratto di locazione ad uso non abitativo del 20/12/2017 per una durata di 6 anni rinnovabili con prima scadenza al 19 dicembre 2023 e un canone mensile di 1.300,00 € (vd. allegato n° 29). Il predetto contratto è stato registrato presso l'ufficio del registro di Foggia al n° 302 serie 3T il 19/1/2018, e quindi in data antecedente al pignoramento. Si precisa però che con scrittura privata del 30/6/2020 registrata presso l'ufficio del registro di Foggia al n° 1280 serie 3 il 14/7/2020 (e quindi successivamente alla trascrizione del pignoramento per cui è causa) il canone di locazione è stato ridotto a 916,66 € al mese (vd. allegato n° 29). Sulla base delle indagini di mercato e attraverso il metodo della comparazione con immobili simili aventi la medesima destinazione e posti nelle vicinanze dell'opificio in questione, lo scrivente ha verificato che il canone locativo mensile nella zona oscilla tra euro 1,6 ed euro 2,4 al mq per i laboratori artigianali e tra euro 5,5 ed euro 7,1 al mq per le attività commerciali (cfr borsino immobiliare.it - quotazioni maggio 2020, allegato n° 26). In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite ceduto in locazione e del suo stato di conservazione e di manutenzione si ritiene opportuno adottare come ipotetici valori unitari del canone locativo mensile quelli minimi. Sulla base della consistenza (superfici nette omogeneizzate) delle unità immobiliari cedute in locazione e dei valori unitari individuati, l'Esperto stimatore ha quindi calcolato l'ipotetico canone di locazione dell'immobile oggetto della

presente espropriazione in euro 2.900,00 al mese (attività commerciale: 290 mq x 5,5 €/mq = 1.600,00 € circa; laboratorio artigianale: 811 mq x 1,6 €/mq = 1.300,00 € circa). Alla luce di quanto esposto si può ritenere che il canone pattuito non sia adeguato ai sensi dell'art. 2923 III comma c.c..

L'immobile è dotato di allacci ai servizi di fornitura di energia elettrica, acqua e fogna. La società locataria, .., risulta intestataria dell'utenza di energia elettrica asservita all'immobile come emerge dalla fattura e bolletta poste in allegato n° 29.

8) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia è emerso che sugli immobili non gravano formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente oppure diritti reali e personali a favore di terzi che limitano la fruibilità dei cespiti (vd. allegato n° 8), a meno del contratto di locazione e dei preliminari di vendita di cui al paragrafo che precede.

I cespiti non sono dichiarati d'interesse artistico-storico-culturale, e quindi non sono soggetti alla L. 02.06.1939 n. 1089 o D.Lgs 22.1.2004 n. 42.

Gli immobili non fanno parte di un complesso condominiale.

9) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia si evince che sui beni gravano le sotto riportate formalità che saranno cancellate o comunque che risulteranno non opponibili all'acquirente (vd. allegato n° 8).

9.1) Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto a rogito del notaio dott. Antonio Pepe di Foggia del 13/06/2005 rep. n°

18644/11342, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/06/2005 al n° 2533 Reg. Part. e al n° 13456 Reg. Gen., **gravante sul BENE A) e sui BENI B), C), e D).**

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, derivante da concessione a garanzia di contratto di finanziamento per atto a rogito del notaio dott. Antonio Pepe di Foggia del 7/6/2010 rep. n° 20355/12687, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8/6/2010 al n° 2017 Reg. Part. e al n° 12320 Reg. Gen., **gravante su una porzione del BENE E) e precisamente solo sui locali posti a pianoterra del capannone che all'epoca risultavano censiti nel catasto fabbricati di Foggia al foglio 75 particella 378 subalterno 7, oggi soppresso e incluso in parte nell'attuale subalterno 10 e per la quota restante nell'attuale subalterno 13, entrambi oggetto della presente procedura, ma quest'ultimo comprendente anche una porzione degli uffici a pianoterra in origine inclusi nel subalterno 6.** Gli altri subalterni 11 e 12, anche essi oggetto della presente procedura, non derivano da variazioni catastali operate sull'originario subalterno 7, bensì provengono dall'originario subalterno 6 su cui non gravava la suddetta iscrizione ipotecaria. Per meglio comprendere quali unità immobiliari furono interessate dall'iscrizione ipotecaria si rimanda all'allegato n° 30 in cui è posto l'elaborato planimetrico della particella 378 vigente alla data del 19/4/2010.

9.2) Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 19/3/2018 Rep. n° 1431, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/3/2018 al n° 6999 Reg. Gen. e al n° 5240 Reg. Part..

10) REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI

BENI

Dalle indagini esperite presso il comune di Foggia è risultato che i beni ricadono in forza del vigente Piano Regolatore Generale in area P.I.P. zona omogenea di tipo D4 “aree per laboratori artigianali di produzione e di servizio” destinata prevalentemente a insediamenti per attività artigianali e piccole industrie leggere, e che la loro destinazione è congruente con quanto stabilito dallo stesso P.R.G..

La costruzione del fabbricato di cui fa parte il BENE A è avvenuta in virtù di regolare Concessione Edilizia n° 136 del 19/11/1988 e variante n° 383 dell’11 maggio 1989 per l’edificazione del pianoterra, e successiva Concessione Edilizia n° 392/2000 dell’11/12/2000 con variante in corso d’opera assentita con provvedimento n° 33/2002 rilasciato dal SUAP il 31/5/2002 per la sopraelevazione del primo piano e variazioni al pianoterra. I lavori di costruzione del pianoterra ebbero inizio in data 9 gennaio 1989 e ultimazione il 20 ottobre 1989. I lavori di sopraelevazione terminarono invece il 7/2/2003 come da comunicazione acquisita dal SUAP il 3/4/2003 al prot. 714 (vd. allegato n° 31). Il laboratorio a pianoterra venne dichiarato agibile giusta licenza d’uso prot. n° 53711/4462 rilasciata dal sindaco di Foggia in data 6 settembre 1990, mentre per l’abitazione in primo piano dalla documentazione reperita presso l’ufficio tecnico comunale è emerso che la ditta proprietaria in data 9/3/2003 inoltrò presso il comune di Foggia regolare e completa istanza (prot n° 806/SUAP) per il rilascio del certificato di abitabilità, e che in virtù del silenzio assenso della suddetta amministrazione, essendo trascorsi i termini di 30 giorni e di 60 giorni previsti dal D.P.R. n° 380/2001, il suddetto immobile ha ottenuto tacitamente la relativa agibilità così come previsto dall’art. 25 comma 4 del succitato decreto (vd. allegato n° 31). In occasione del sopralluogo è stato accertato che il locale a pianterreno possiede un soppalco con relativa scala metallica di accesso non riportato nelle planimetrie originali di progetto. La realizzazione di dette opere edilizie è stata effettuata senza alcuna autorizzazione da parte delle autorità competenti, pertanto sono da considerarsi abusive. Esse sono comunque conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e alle normative igienico-sanitarie vigenti, e quindi sono suscettibili di sanatoria alla

stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85), fatte salve le dovute analisi sismiche ed eventuali adeguamenti.

La costruzione dei fabbricati di cui fanno parte i BENI B C e D è avvenuta in virtù di regolari Concessioni Edilizie n° 61 del 12/6/1989 e n° 26 del 19/2/1990, nonché Concessione n° 214/2000 del 23/06/2000 per il corridoio di collegamento. I lavori di costruzione ebbero inizio il 19 febbraio 1990 e ultimazione il 29 ottobre 1992. Il capannone venne dichiarato agibile giusta licenza d'uso prot. n° 21625/1648 rilasciata dal sindaco di Foggia in data 18 maggio 1994 (vd. allegato n° 31). In occasione del sopralluogo è stato accertato che l'immobile possiede una differente distribuzione e destinazione degli spazi interni. La realizzazione di dette opere edilizie è stata effettuata senza alcuna autorizzazione da parte delle autorità competenti, pertanto sono da considerarsi abusive. Detti lavori sono comunque conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e alle normative igienico-sanitarie vigenti, e quindi sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85).

La costruzione dei fabbricati costituenti il BENE E è avvenuta in virtù di regolari Concessioni Edilizie n° 137/1992 del 25/11/1992 e n° 101/1995 del 28/7/1995, nonché Concessione n° 214/2000 del 23/06/2000 per ampliamento e ristrutturazione. L'opificio venne dichiarato agibile giusta autorizzazione d'uso ed agibilità prot. gen. n° 55293, prot. sez n° 6294 rilasciata dal sindaco di Foggia in data 6 febbraio 1997 (vd. allegato n° 31). Per il BENE E nessuna difformità urbanistica/edilizia e catastale è stata riscontrata.

Tutti i cespiti staggiti vennero realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore al momento dell'edificazione, e in conformità agli strumenti urbanistici e Regolamento Edilizio vigenti. Essi risultano essere regolarmente accatastati con gli estremi attuali su riportati a meno delle succitate non conformità delle planimetrie (per i BENI A, B, C e D) nonché degli indirizzi non corrispondenti all'esatta toponomastica.

Il suolo su cui sorgono i fabbricati non è soggetto a edilizia

convenzionata.

11) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA PER I COMPENDEI

È stato accertato che i capannoni industriali costituenti il BENE B) + C) + D) risultano dotati di certificazioni energetiche emesse il 22 novembre 2018, dalle quali emerge che essi appartengono alla Classe Energetica “G” e che possiedono rispettivamente i seguenti indici di prestazione energetica globale: 275,35 kWh/m²*anno; 277,41 kWh/m²*anno; 284,94 kWh/m²*anno (vd. allegato n° 32). Lo scrivente ha inoltre verificato che il BENE A) e il BENE E) non risultano provvisti di Certificazione Energetica. Si assevera però che le suddette unità immobiliari, trattandosi di immobili destinati ad abitazione, a laboratorio artigianale e a opificio devono essere dotate di Attestato di Prestazione Energetica per il trasferimento a titolo oneroso o per la cessione in locazione così come disposto dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 192/2005, dall’art. 2 del D.Lgs. n° 311/2006 e dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 63/2013. Lo scrivente nella qualità di tecnico certificatore ha provveduto a effettuare la Certificazione Energetica dei cespiti in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale con i modelli di calcolo definiti dal D.M. del 26/06/15 rilasciando i seguenti attestati di prestazione energetica:

- **APE n° 7102427000003246 del 17/3/2020** regolarmente trasmesso al catasto energetico regionale per l’appartamento del bene A da cui emerge che l’indice di prestazione energetica globale dell’immobile è pari a 286,48 kWh/m²*anno, e che appartiene alla Classe Energetica “F” (vd. allegato n° 33).
- **APE n° 7102420000055673 del 4/10/2020** regolarmente trasmesso al catasto energetico regionale per il laboratorio artigianale del bene A da cui emerge che l’indice di prestazione energetica globale dell’immobile è pari a 110,95 kWh/m²*anno, e che appartiene alla Classe Energetica “G” (vd. allegato n° 34).
- **APE n° 7102420000065677 del 28/10/2020** regolarmente trasmesso al catasto energetico regionale per il bene E da cui emerge che l’indice di

L'appartamento a primo piano risulta nella piena disponibilità e possesso della signora _____ che ivi risiede in virtù di contratto verbale di comodato d'uso a titolo gratuito. Il locale a pianterreno è invece nella piena disponibilità e possesso della ditta esecutata che lo occupa e usa per l'espletamento della propria attività artigianale/commerciale.
Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità
-) La costruzione del fabbricato è avvenuta in virtù di: 1. Concessione Edilizia n° 136 del 19/11/1988 e variante n° 383 dell'11/5/1989 per il pianoterra, 2. Concessione Edilizia n° 392/2000 dell'11/12/2000 con variante in corso d'opera assentita con provvedimento n° 33/2002 rilasciato dal SUAP il 31/5/2002 per la sopraelevazione. -) Licenza d'uso prot. n° 53711/4462 rilasciata il 6 settembre 1990 per il laboratorio artigianale; agibilità conseguita per silenzio assenso come previsto dall'art. 25 comma 4 del D.P.R. n° 380/2001 per l'abitazione. Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: il locale a pianterreno possiede un soppalco con relativa scala metallica di accesso difformi dal progetto originario. Dette opere sono da considerarsi abusive anche se suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.
Certificazione Energetica
-) APE n° 7102427000003246 del 17/3/2020: prestazione energetica globale dell'immobile = 286,48 kWh/m ² *anno; Classe Energetica = F; -) APE n° 7102420000055673 del 4/10/2020: prestazione energetica globale dell'immobile = 110,95 kWh/m ² *anno; Classe Energetica = G.
Conformità catastale
Accertata la conformità catastale dell'immobile a meno della planimetria del pianoterra che è difforme dello stato di fatto.
PREZZO BASE D'ASTA = 234.800,00 €

<u>LOTTO 2</u>
Tipologia, descrizione e ubicazione dei beni
Piena proprietà del capannone a semplice elevazione destinato ad attività artigianali o industriali sito nell'abitato del comune di Foggia in zona Villaggio Artigiani alla via Di Salsola s.n.c., suddiviso in 3 campate contigue e composto di due ampi vani attualmente adibiti ad autorimessa con annessi quattro piccoli bagni e un locale ad uso ufficio, di una officina meccanica con accessorio di bagnetto, di un deposito con annessi locali ad uso ripostiglio bagno e spogliatoio, e di una attigua struttura coperta in disuso, il tutto posto a pianterreno per una superficie complessiva coperta di circa 1377 mq, nonché di annessa area esterna pertinenziale recintata e sistemata a piazzale per una superficie complessiva scoperta di circa 1720 mq, il tutto in un sol corpo confinante con strade private, con altre unità immobiliari di proprietà altrui, con piazzale di pertinenza del Lotto 3 e con via Di Salsola, salvo altri e migliori confini.
Dati Catastali
L'immobile risulta censito nel catasto fabbricati del comune di Foggia in ditta _____ ia, _____ 4, proprietaria per 100/100, con i seguenti identificativi catastali: 1) foglio di mappa n° 75, particella n° 368 subalterno 2, zona censuaria 1, cat. D/1, rendita 2.311,66; 2) foglio di mappa n° 75, particella n° 368 subalterno 5, zona censuaria 1, cat. D/1, rendita 2.863,00; 3) foglio di mappa n° 75, particella n° 368 subalterno 1, zona censuaria 1, cat. D/1, rendita 2.457,30.
Attuali proprietari e Titolo di provenienza
➤ _____, per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà. -) Atto di scissione a firma del notaio dott. Fabrizio Pascucci di Cerignola del 21/3/2012, rep. n° 14726, trascritto a Foggia in data 2 aprile 2012 ai nn. 6967/5394.
Iscrizioni e Trascrizioni
1) Ipoteca volontaria a favore della Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto a rogito del notaio dott. Antonio Pepe di Foggia del 13/06/2005 rep. n° 18644/11342, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/06/2005 al n° 2533 Reg. Part. e al n° 13456 Reg. Gen.. 2) Pignoramento immobiliare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 19/3/2018 Rep. n° 1431, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/3/2018 al n° 6999 Reg. Gen. e al n° 5240 Reg. Part..
Stato di Occupazione

Il cespite risulta nella piena disponibilità e possesso del signor _____, titolare della ditta individuale omonima, che lo occupa e usa per l'espletamento della propria attività in virtù dei contratti preliminari di vendita del 9/6/2017 registrato presso l'ufficio del registro di Foggia il 15/6/2017 al n° 1630 serie 3°, e del 7/8/2018 registrato presso l'ufficio del registro di Foggia il 6/9/2018 al n° 2450 serie 3°.
Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità
-) La costruzione del fabbricato è avvenuta in virtù di: 1. Concessione Edilizia n° 61 del 12/6/1989, 2. Concessione Edilizia n° 26 del 19/2/1990, 3. Concessione Edilizia n° 214/2000 del 23/06/2000. -) Licenza d'uso prot. n° prot. n° 21625/1648 rilasciata il 18 maggio 1994. Irregolarità o abusi edilizio-urbanistici: l'immobile possiede una differente distribuzione e destinazione degli spazi interni. Dette opere sono da considerarsi abusive anche se suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.
Certificazione Energetica
APE del 22 novembre 2018: Classe Energetica = "G"; prestazione energetica globale = 275,35 kWh/m ² *anno; 277,41 kWh/m ² *anno; 284,94 kWh/m ² *anno.
Conformità catastale
Accertata la conformità catastale dell'immobile a meno della planimetria che è difforme dello stato di fatto.
PREZZO BASE D'ASTA = 656.000,00 €

LOTTO 3

Tipologia, descrizione e ubicazione dei beni
Piena proprietà dell'opificio per attività produttive sito nell'abitato del comune di Foggia in zona Villaggio Artigiani alla via Di Salsola s.n.c. (già n° 5 e n° 7) costituito da un capannone di due piani fuori terra adibito in parte ad attività commerciale e in parte a laboratorio artigianale, da una attigua struttura coperta in disuso, da una porzione della palazzina di tre piani fuori terra e un piano sottostrada ad uso ufficio e servizi al personale posta in aderenza e intercomunicante con il succitato capannone, nonché da annessa area esterna pertinenziale recintata e sistemata con aiuole. Le suddette aree esterne si estendono su una superficie scoperta complessiva di circa 1552 mq. La porzione della palazzina uffici, dotata di una scala interna, un ascensore a 4 fermate, e due scale esterne, occupa sui quattro livelli una superficie coperta complessiva di circa 657,9 mq, e precisamente: -) 275 mq in piano interrato per locali tecnici, locale adibito al soggiorno dei dipendenti, una mensa con accessori di bagno, ripostiglio e cucina; -) 226,9 mq al pianterreno per reception, 4 uffici, 3 bagni e 2 disimpegni; -) 86 mq al primo piano per tre locali adibiti ad uffici e sala riunione con accessori di corridoio e bagno; -) 70 mq al secondo piano per un archivio documentale, scala interna, un disimpegno e un bagno. Il capannone dotato di un montacarichi a 2 fermate e due scale esterne in ferro di emergenza, occupa sui 2 livelli una superficie complessiva coperta di circa 1920 mq, e precisamente: -) 344,5 mq al pianterreno per deposito, negozio/zona vendita con annessi servizi igienici e spogliatoi di prova, un locale adibito ad ufficio e disimpegno; -) 615,5 mq al pianterreno per un ampio locale adibito a laboratorio artigianale con accessori di bagni e ripostigli; -) 960 mq al primo piano per due ampi locali adibiti alla produzione artigianale con annessi servizi igienici e ripostigli. La struttura coperta a semplice elevazione in disuso occupa in pianta una superficie complessiva di circa 36 mq. Il tutto in un sol corpo confinante, con altre unità immobiliari di proprietà altrui, con piazzale di pertinenza del Lotto 2, con via Di Salsola e traversa di via Di Salsola con cui forma angolo, salvo altri e migliori confini.
Dati Catastali
L'immobile risulta censito nel catasto fabbricati del comune di Foggia in ditta _____, proprietaria per 100/100, con i seguenti identificativi catastali: 1) foglio di mappa n° 75, particella n° 378 subalterno 10, zona censuaria 1, cat. D/1, rendita 3.482,00; 2) foglio di mappa n° 75, particella n° 378 subalterno 11, zona censuaria 1, cat. D/1, rendita 9.314,00; 3) foglio di mappa n° 75, particella n° 378 subalterno 12, zona censuaria 1, cat. D/1, rendita 1.448,00; 4) foglio di mappa n° 75, particella n° 378 subalterno 13, zona censuaria 1, cat. D/8, rendita 3.155,00.
Attuali proprietari e Titolo di provenienza
➤ _____, per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà. -) Atto di scissione a firma del notaio dott. Fabrizio Pascucci di Cerignola del 21/3/2012, rep. n° 14726, trascritto a Foggia in data 2 aprile 2012 ai nn. 6967/5394.
Iscrizioni e Trascrizioni

1) Ipoteca volontaria a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, derivante da concessione a garanzia di contratto di finanziamento per atto a rogito del notaio dott. Antonio Pepe di Foggia del 7/6/2010 rep. n° 20355/12687, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8/6/2010 al n° 2017 Reg. Part. e al n° 12320 Reg. Gen..
2) Pignoramento immobiliare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 19/3/2018 Rep. n° 1431, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/3/2018 al n° 6999 Reg. Gen. e al n° 5240 Reg. Part..
Stato di Occupazione
Il subalterno n° 11 risulta nella piena disponibilità e possesso della ditta esecutata che lo occupa e usa per l'espletamento della propria attività commerciale/artigianale. Mentre le unità immobiliari corrispondenti agli altri subalterni risultano nella piena disponibilità e possesso della società , in virtù di contratto di locazione ad uso non abitativo del 20/12/2017 per una durata di 6 anni rinnovabili con prima scadenza al 19 dicembre 2023.
Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità
-) La costruzione del fabbricato è avvenuta in virtù di: 1. Concessione Edilizia n° 137/1992 del 25/11/1992, 2. Concessione Edilizia n° 101/1995 del 28/7/1995, 3. Concessione Edilizia n° 214/2000 del 23/06/2000. -) autorizzazione d'uso ed agibilità prot. gen. n° 55293, prot. sez n° 6294 rilasciata il 6 febbraio 1997. Nessuna irregolarità o nessun abuso edilizio-urbanistico è stato rilevato.
Certificazione Energetica
APE n° 7102420000065677 del 28/10/2020: prestazione energetica globale dell'immobile = 137,72 kWh/m ² *anno; Classe Energetica = C.
Conformità catastale
Accertata la conformità catastale dell'immobile.
PREZZO BASE D'ASTA = 1.682.400,00 €

>>>>>>>><<<<<<<<<

DOCUMENTI ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti allegati:

1. comunicazione pec del primo sopralluogo;
2. verbale di sopralluogo del 7 marzo 2020;
3. verbale di sopralluogo del 3 ottobre 2020;
4. istanze di accesso alle pratiche edilizie;
5. visure catastali particella 261 sub 8 e 9;
6. visure catastali particella 368 sub 1-2-4-5;
7. visure catastali particella 378 sub 10-11-12-13-7-8;
8. ispezioni ipotecarie;
9. atto di compravendita del notaio Pepe dell'8 novembre 1991;
10. atto di compravendita del notaio Pepe dell'1 marzo 1997;
11. atto di compravendita del notaio Pepe del 25 novembre 1997;
12. planimetrie catastali particella 261 sub 8 e 9;

13. planimetrie catastali particella 368 sub 1-2-5;
14. planimetrie catastali particella 378 sub 10-11-12-13;
15. elaborato grafico per la localizzazione della particella 261;
16. elaborato grafico per la localizzazione della particella 368;
17. elaborato grafico per la localizzazione della particella 378;
18. estratto 1 del foglio di mappa n° 75 del comune di Foggia;
19. estratto 2 del foglio di mappa n° 75 del comune di Foggia;
20. planimetria generale dei capannoni particella 368;
21. planimetria generale dell'opificio particella 378;
22. planimetria appartamento in primo piano;
23. planimetria laboratorio artigianale a pianterreno;
24. rilievi fotografici;
25. planimetrie del capannone industriale;
26. quotazioni di mercato e OMI;
27. bolletta dell'utenza di energia elettrica dell'appartamento;
28. preliminari di vendita del capannone industriale;
29. contratto di locazione e bolletta dell'energia elettrica dell'opificio;
30. elaborato planimetrico della particella 378 alla data del 19/4/2010;
31. Concessioni Edilizie, elaborati progettuali e agibilità;
32. APE dei capannoni industriali;
33. APE n° 7102427000003246;
34. APE n° 7102420000055673;
35. APE n° 7102420000065677;
36. ricevuta di consegna dell'elaborato peritale alle parti.

Tanto, in fede e con serena coscienza, l'Esperto estimatore può rassegnare in espletamento dell'incarico conferitogli.

San Severo - Foggia, li 31 ottobre 2020

L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli

