

STUDIO TECNICO
di Architettura e Ingegneria
dott. arch. Augusto Bardin
via Antonio Gramsci, 73 – 71122 Foggia
☎ 0881634905 – 3201779955
studiobardin@libero.it
augusto.bardin@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

FALLIMENTO N. 30/2016

GIUDICE DELEGATO: dott. Enrico LEGNINI

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO GIUDICE DELEGATO

dott. Enrico LEGNINI

FALLIMENTO N. 30/2016 

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Augusto Bardin, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 957 e con Studio in Foggia alla via A. Gramsci n. 73, veniva nominato dall'Ill.mo G.D. dott. Antonio Lacatena Esperto d'Ufficio nella procedura di cui all'oggetto.

Lo scrivente accettava l'incarico di Esperto e si impegnava a rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti postigli:

- 1) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;
- 3) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;
- 4) alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;

- 5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 6) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni;
- 7) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 8) alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Assegnava all'Esperto stimatore il **termine di sessanta giorni**, a partire dal **17 luglio 2025**, per il deposito dell'elaborato peritale.

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **21/07/2025** alle ore **12.00** lo scrivente, così come precedentemente concordato con il curatore fallimentare dott. Aldo Della Grazia, si recava in Foggia al viale degli Artigiani n. 50, per procedere alle ispezioni peritali.

Ivi giunto trovava presenti:

- dott. Aldo Della Grazia, curatore fallimentare;
- [REDACTED] amministratore unico della [REDACTED], il quale consentiva l'accesso ai luoghi.

Si procedeva ad effettuare rilievi fotografici e fotografici al deposito sito a piano seminterrato – interno 13.

Le sue caratteristiche erano: pavimento industriale in cemento, finestroni in anticorodal, portone di accesso a due ante in ferro; vi è solo l'impianto elettrico, a norma, ma è scollegato.

Le pareti sono intonacate e pitturate.

Alle **ore 12.30** veniva chiuso il presente verbale di sopralluogo, letto e sottoscritto per conferma dagli astanti.

Tale verbale viene allegato alla presente relazione e ne costituisce parte integrante in uno ai certificati catastali, ipocatastali ed alle planimetrie redatte dallo scrivente.

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DALL'ILL.MO G.D.

Dopo attento studio degli atti della procedura, acquisizione di idonea documentazione dell'Agenda del Territorio per il Comune di Foggia, espletati idonei rilievi metrici e fotografici, lo scrivente può, infine, serenamente rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo G.D., così come riportati in premessa.

LOTTO UNICO

Magazzino sito in Foggia al viale degli Artigiani, 50 – interno 13 – piano seminterrato, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 75, particella 441 subalterno 20

Quesito n.1: “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”.

- **Proprietà per la quota di 1/1 in favore della** [REDACTED] [REDACTED], con sede legale alla via [REDACTED] – C.F. e P. IVA [REDACTED] (erroneamente in Catasto ancora assegnato in favore di [REDACTED], nato a Foggia il [REDACTED], C.F. [REDACTED]), del **magazzino** a piano seminterrato sito in Foggia al **viale degli Artigiani, 50**, con accesso da cancello privato medesima via: rampa destra in fondo, scendendo la rampa: ultima porta lato sinistro (interno 13); censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 75, particella 441 subalterno 20**, zona censuaria 1, categoria **C/2**, classe 3, consistenza mq 104, superficie catastale totale **mq 109** e rendita € 359,87; si allega visura storica catastale (All.2).

Il magazzino confina con interno 12, area di manovra corsia box, e passaggio pedonale su due lati; salvo altri.

Pianta piano seminterrato



Rampa destra in fondo, scendendo la rampa: ultima porta lato sinistro (interno 13); censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 75, particella 441 subalterno 20**

Quesito n.2: “Alla descrizione dei beni, anche mediante l’allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi”.

Lotto unico

Il magazzino sito in piano seminterrato, con accesso da cancello privato medesima via: rampa destra in fondo, scendendo la rampa: ultima porta lato sinistro (interno 13), è evidenziato nelle foto 1-10 della documentazione fotografica (All.9), nella planimetria catastale (All.3) e nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta quotata (All.4); superfici nette (All.5) e superficie lorda (All.6).

Trattasi di un’unità immobiliare sita nella zona periferica di Foggia.

L’edificio è costituito da quattro piani, di cui uno seminterrato adibito a boxes auto e magazzini e tre fuori terra: terreno, primo, secondo.

Il piano terra è adibito a negozi e magazzini.

L’immobile risale agli anni **2007/2008**.

La struttura portante è in cemento armato con solaio e solette – balcone in latero cemento e muratura di tamponamento in laterizio alveolato; il rivestimento è prevalentemente in mattoncini faccia a vista, il resto in intonaco rustico..

Al magazzino in piano seminterrato si accede si accede tramite cancello privato sulla medesima via (foto 1, 2, 3): rampa destra in fondo, scendendo la rampa (foto 4): ultima porta lato sinistro (foto 5, 6);

L’altezza utile interna del piano è di **m 3.70**.

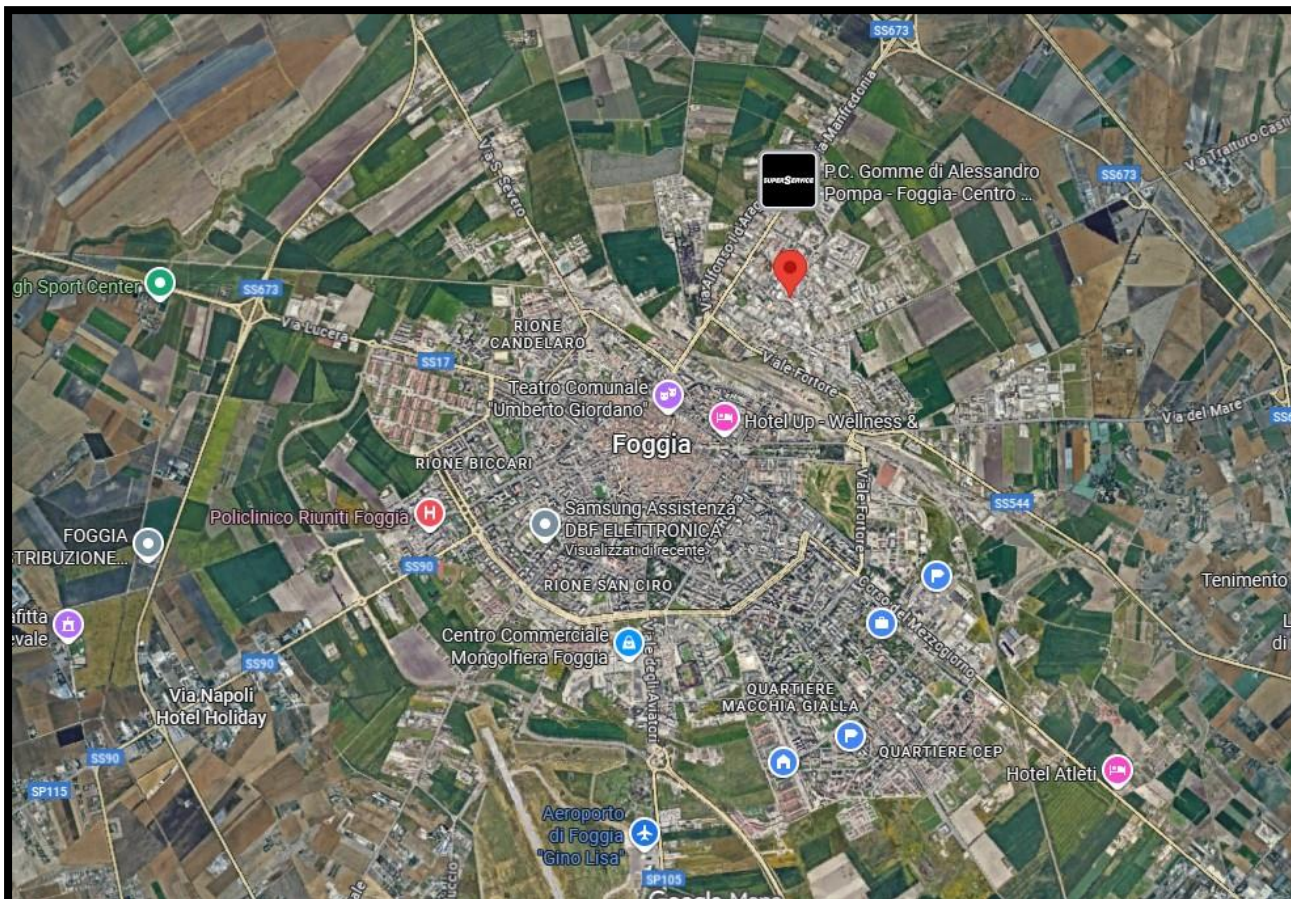
Vi è l’ascensore.

Le sue caratteristiche erano: pavimento industriale in cemento, finestroni in anticorodal, portone di accesso a due ante in ferro; vi è solo l’impianto elettrico, a norma, ma è scollegato.

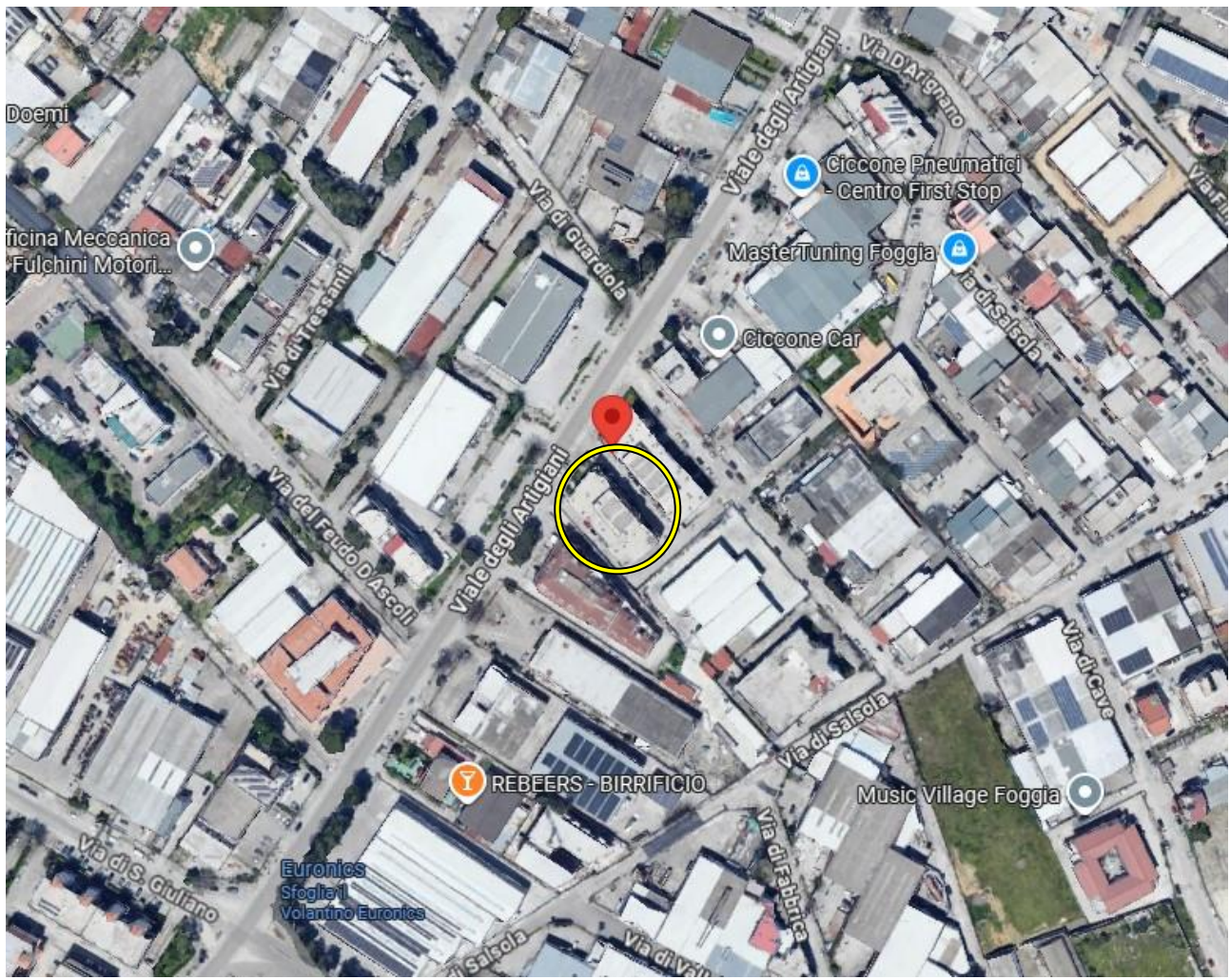
Le pareti sono intonacate e pitturate.

Lo stato di manutenzione e conservazione del magazzino è sufficiente.

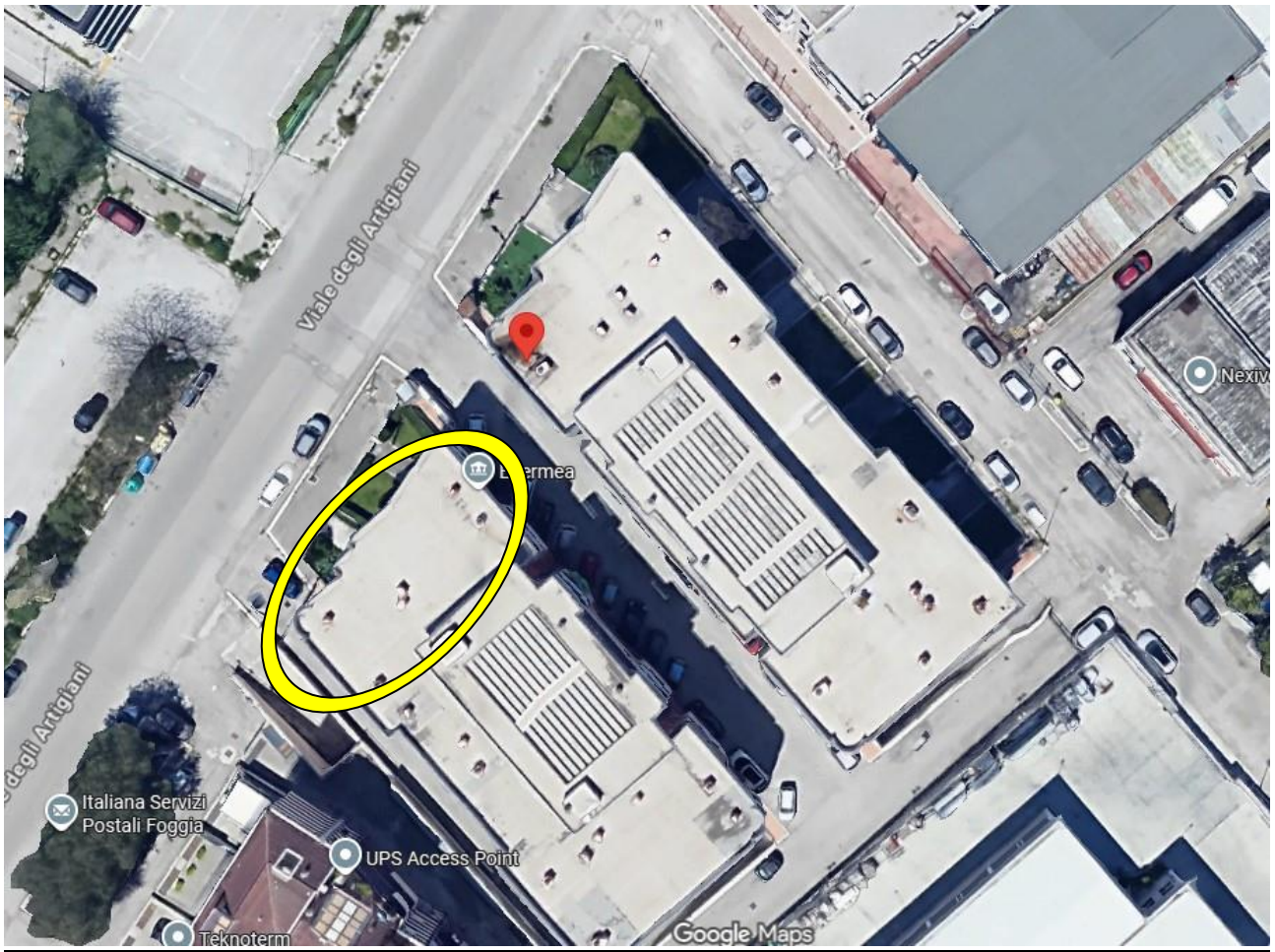
L'esatta individuazione del magazzino, è stata evidenziata negli inquadramenti satellitari, nella sovrapposizione delle ortofoto e negli inquadramenti catastali riportati nelle seguenti tavole descrittive.



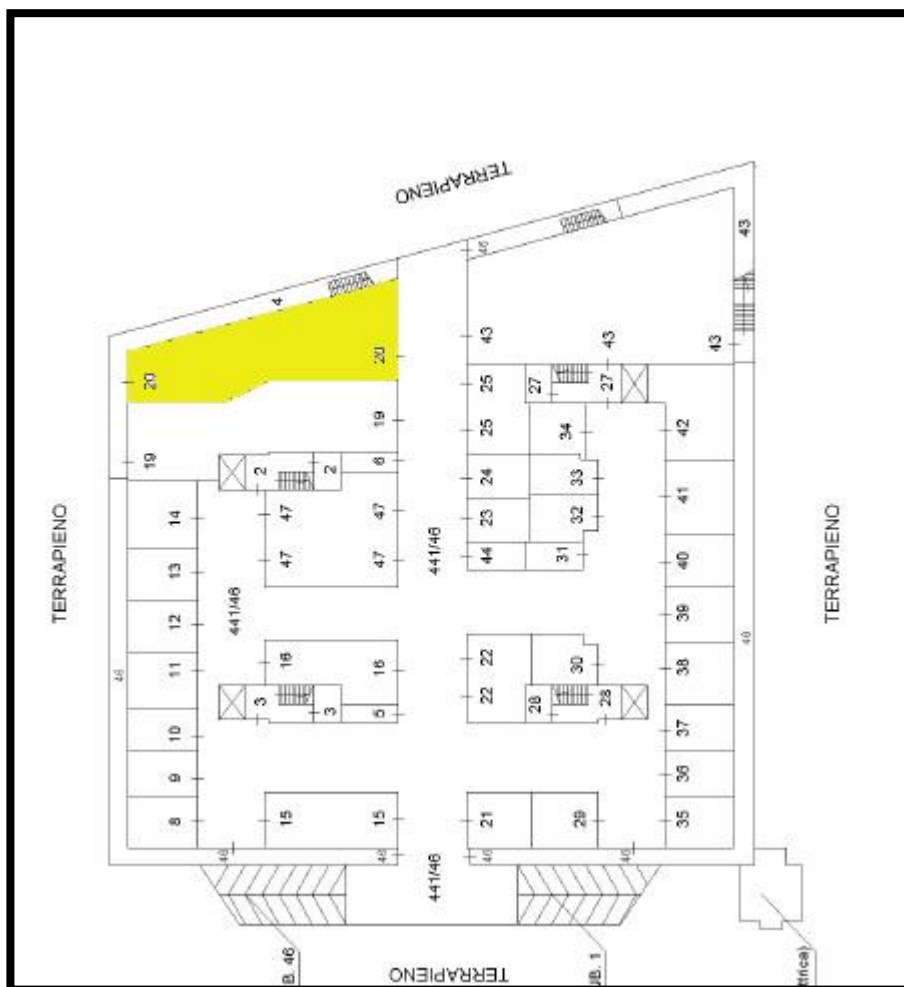
Inquadramento satellitare immobile rispetto al Comune di Foggia



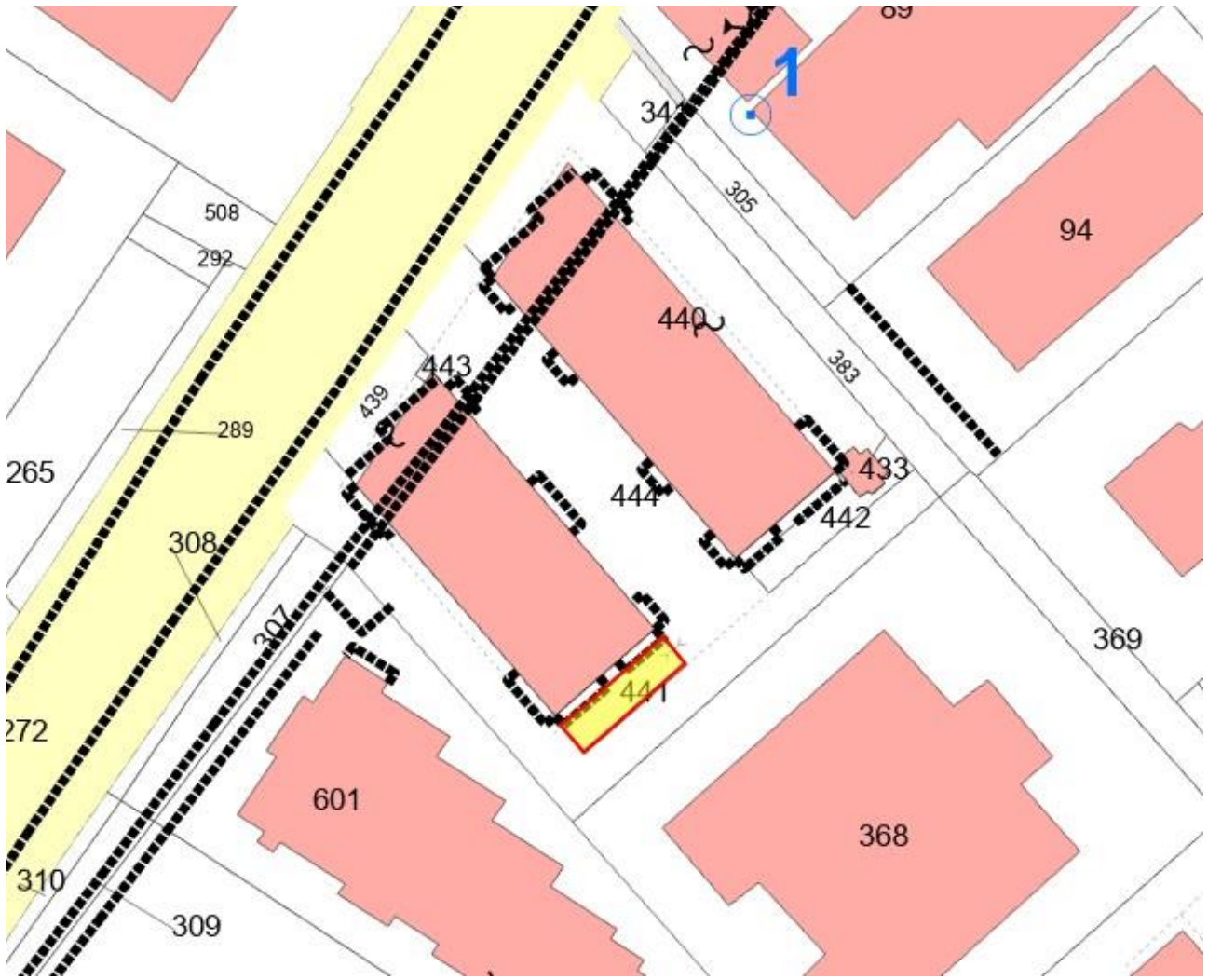
Zona periferica dove è situato l'immobile – codice zona OMI: D10 - Microzona 0



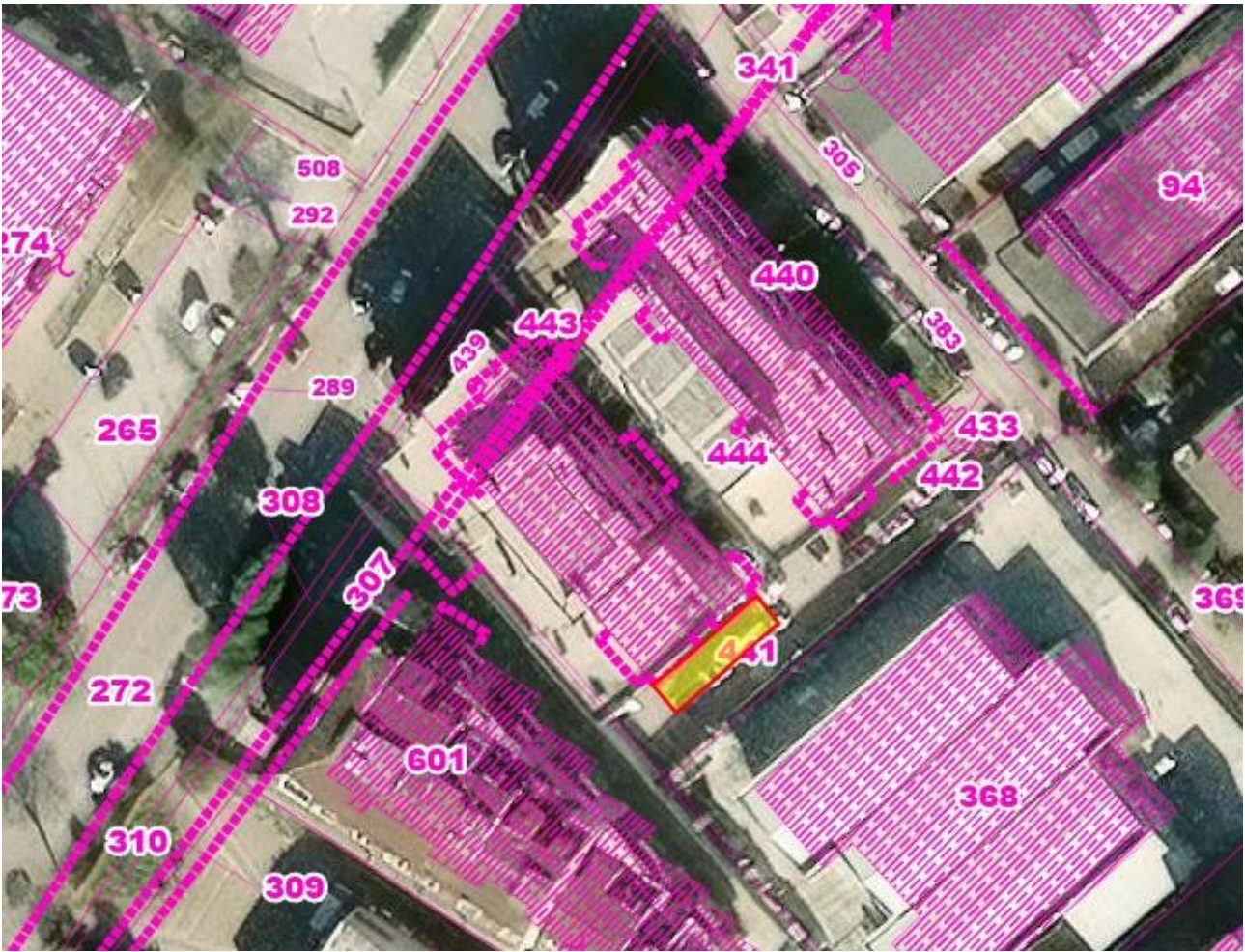
**Edificio al viale degli Aviatori, 50 con evidenziata la posizione del magazzino
sito in piano seminterrato**



Rampa destra in fondo, scendendo la rampa: ultima porta lato sinistro (interno 13); censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 75, particella 441 subalterno 20



Inquadramento catastale della particella 441 del foglio 75 del Comune di Foglia



**Sovrapposizione foto satellitare con ortofoto della particella 441 del foglio 75
su cui insiste l'immobile**

Quesito n.3: “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell’esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici”.

Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Foggia, tenuto conto della consistenza del beni, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

Lotto unico – magazzino

L’immobile ha una superficie netta di mq 102 circa, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei muri perimetrali e dei muri perimetrali in comunione, **pari a mq 109** circa.

Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Foggia – anno 2024 – Semestre 2, quest’ultimo per i magazzini nella zona D10 – Microzona 0 dà un parametro che va da un minimo di € 450,00/mq ad un massimo di € 700,00/mq.

Visto le condizioni sufficienti dell'immobile, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore medio di € 575,00/mq.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Periferica/VIA%20SAN%20SEVERO,%20VIA%20SANT'ALFONSO%20DEI%20LIGURI,%20VIA%20MANFREDONIA,%20VILLAGGIO%20ARTIGIANI,%20VIALE%20FORTORE

Codice zona: D10

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	450	700	L	2,1	3,1	L
Negozi	Normale	800	1050	L	5	8,5	L

Stampa

Viale deli Artigiani, 50

Legenda

Consultando inoltre i valori del Borsino Immobiliare di Foggia, per i magazzini, quest'ultimo dà un parametro che va da un minimo di € 289,00/mq ad un massimo di € 604,00/mq.

Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore medio di € 446,00/mq.

 Magazzini			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
 Euro 289	Euro 446	Euro 604	
 Laboratori			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 264	Euro 408	Euro 553	
 Capannoni tipici			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 205	Euro 316	Euro 427	

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispettivamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Confrontandosi anche con agenzie immobiliari della zona, lo scrivente ha trovato un caso di vendita simile:

€ 17.900,00 per mq 42, quindi € 426,00/mq.

Andando ora a fare una media tra questi tre valori avremo:

- $€ 575,00/mq + € 446,00/mq + € 426,00 / 3 = € 482,33/mq$

Il valore del magazzino sarà dunque dato da:

$$\diamond \text{ mq } 109 \times € 482,33/mq = € 52.573,97 \sim € 52.575,00$$

Quesito n.4: “Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili”.

Al sig. [REDACTED], amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata [REDACTED] [REDACTED], **il magazzino è pervenuto giusta compravendita** a rogito del notaio Michele Augelli di Foggia **con atto del 28/07/2014**, Repertorio N. [REDACTED], Raccolta N. [REDACTED] dalla [REDACTED], con sede legale alla via [REDACTED] N. [REDACTED].

Con Sentenza Revocatoria da parte del Tribunale di Foggia del 18/06/2024 (All.8), Sentenza n. 1729/2024 pubblicata il 21/06/2024 RG n. 8695/2017 Repertorio n. 2132/2024 del 21/06/2024,
- accoglie la domanda ex art. 2901 c.c. formulata dall’attrice curatela fallimento [REDACTED] e per l’effetto **dichiara l’inefficacia nei confronti di quest’ultima dell’atto di assegnazione a rogito notaio Augelli del 28.7.2014 repertorio N. [REDACTED] Raccolta N. [REDACTED] avente ad oggetto** l’immobile Ufficio di 5 vani sito in Foggia in Viale degli artigiani snc, in catasto: Piano 1, int.4, fogl. 75, p.lla 439, sub 24, cat A/10, cl. 5, vani 5 rendita euro 1.510,64- **nonchè il box auto di 104 metri quadri sito in Foggia in Viale degli artigiani snc, in catasto, Piano S1, int. 13, fogl. 75, p.lla 441, sub 20**, cat C/02, cl. 3, mq 104, rendita euro 359,87.

Quindi il box auto, in realtà magazzino, è tornato ad essere di proprietà della [REDACTED]

In epoca anteriore al ventennio:

- alla [REDACTED] l'immobile oggetto del fallimento è **pervenuto giusta compravendita per scrittura privata autenticata del 07/04/2011**, repertorio n. [REDACTED], raccolta n. [REDACTED] a rogito del notaio Orfina Scrocco di Lucera, registrato a Lucera il 19/04/2011 al n. [REDACTED] serie [REDACTED] **dalla** società a responsabilità limitata [REDACTED], con sede in Foggia al [REDACTED]
[REDACTED].

Quesito n.5: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

LOTTO UNICO

Magazzino a piano seminterrato sito in Foggia al **viale degli Artigiani, 50**, con accesso da cancello privato medesima via, successiva rampa sita in fondo al cortile a destra e scendendo la rampa: ultima porta lato sinistro (interno 13).

Il magazzino confina con interno 12, area di manovra corsia box, e passaggio pedonale su due lati; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Foggia è censito al **foglio 75, particella 441 subalterno 20**, zona censuaria 1, categoria **C/2**, classe 3, consistenza mq 104, superficie catastale totale **mq 109** e rendita € 359,87.

Prezzo base: € 52.575,00

Quesito n.6: “All’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni”.

Alla data del **02/10/2025 risultano non pagati Euro 1.150,00 circa di spese condominiali (quote mensili condominio comprensiva di luce box).**

Dall’elenco delle iscrizioni e trascrizioni contro (All.7), al **15/09/2025** risultano le seguenti formalità, ma nessun altro pignoramento sull’immobile in oggetto.

1. TRASCRIZIONE del 13/03/2009 - Registro Particolare 4681
Registro Generale 6641

Pubblico ufficiale PEPE ANTONIO Repertorio 19978/12388 del
03/03/2009

ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

2. TRASCRIZIONE del 20/04/2011 - Registro Particolare 6077
Registro Generale 9264

Pubblico ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 52640/24207 del
07/04/2011

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. ANNOTAZIONE del 02/05/2011 - Registro Particolare 1300
Registro Generale 10210

Pubblico ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 52615/24196 del
01/04/2011

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5574 del 2006

4. **ISCRIZIONE** del 02/04/2013 - Registro Particolare 702 Registro Generale 7027

Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI CUNEO** Repertorio 1021/2012 del 10/01/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1127 del 21/05/2021 (**RESTRIZIONE DI BENI**)

5. **TRASCRIZIONE** del 01/08/2014 - Registro Particolare 11553 Registro Generale 14609

Pubblico ufficiale **AUGELLI MICHELE** Repertorio 94274/17664 del 28/07/2014

ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI S.R.L.

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione n. 2378 del 31/10/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)**

6. **TRASCRIZIONE** del 28/12/2017 - Registro Particolare 20131 Registro Generale 26945

Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI FOGGIA** Repertorio 20126 del 11/12/2017

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. **ANNOTAZIONE** del 31/10/2024 - Registro Particolare 2378 Registro Generale 25359

Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI FOGGIA** Repertorio 1729/2024 del 21/06/2024 (vedasi All.7).

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11553 del 2014

Quesito n.7: “Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all’accertamento dell’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

La ██████████ con istanza protocollata il dal Comune di Foggia al n. 65782 in data 12 agosto 2008, chiese in conformità all’art. 25 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, per il Lotto C, di cui è parte l’unità immobiliare in oggetto, il certificato di agibilità, e che essendo trascorsi oltre 60 giorni dalla data di presentazione senza che l’amministrazione comunale richiedesse alcuna documentazione integrativa, né disposto alcuna ispezione, ai sensi del IV comma dello stesso art. 25, **l’agibilità si intende attestata per silenzio – assenso.**

Quesito n.8: “Alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

In particolare, per gli immobili urbani, l’esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;

- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Non si deve redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di magazzino!

- a) L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.
- b) L'immobile è munito di **Permesso di costruire** rilasciato dal Comune di Foggia in data **9 giugno 2006 – N. 59/2006, Pratica Edilizia N. 1206/SUAP; Permesso di costruire in variante** rilasciato dal Comune di Foggia in data **21 settembre 2006 – N. 96/2006, Pratica Edilizia N. 1973/SUAP; Denuncia di Inizio Attività del 18 aprile 2007 n. 1137; Denuncia di Inizio Attività del 29 maggio 2008 n. 1650.**

I lavori di costruzione sono stati ultimati in data 1° agosto 2008, giusta dichiarazione resa dal Direttore dei lavori ing. Vincenzo Iasiello ed inoltrata al Comune di Foggia il 1° agosto 2008, **protocollo N. 2450/SUAP.**

c) E' stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti.

E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Non sono presenti opere abusive.

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- ✓ verbale di sopralluogo (All.1);
- ✓ visura storica catastale magazzino al foglio 75, particella 441 subalterno 20 (All.2);
- ✓ planimetria catastale magazzino al foglio 75, particella 441 subalterno 20 (All.3);
- ✓ planimetria quotata magazzino redatta dallo scrivente (All.4);
- ✓ planimetria superfici nette redatta dallo scrivente (All.5);
- ✓ planimetria superficie lorda redatta dallo scrivente (All.6);
- ✓ ispezione ipotecaria : elenco formalità(All.7);
- ✓ sentenza revocatoria (All.8);
- ✓ documentazione fotografica commentata (All.9);

Tutto ciò è quanto lo scrivente rassegna ad espletamento dell'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice Delegato.

Foggia, 2 ottobre 2025

Con ossequi
L'Esperto Stimatore
Architetto Augusto Bardin