

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n. 130/2018 R.G.Es.

promosso da

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

- contro -

Giudice: Dott.ssa Stefania Rignanese

Udienza del 6/12/2022

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', in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese all'udienza del 3/5/2022 e sotto il vincolo del già prestato giuramento, rassegna il presente elaborato peritale a integrazione di quanto già esposto nella precedente relazione di stima depositata in data 8/11/2020 al fine di rispondere al seguente quesito <<*dica l'Esperto se è scorporabile la porzione di immobile inclusa nell'attuale sub 13 derivante dal sub 8 e con quali adempimenti e presumibili costi; quantifichi, inoltre, il costo della servitù di passaggio sull'attuale sub 11; dica se in ragione dello scorporo di cui innanzi e della sola servitù di passaggio il valore del compendio staggito cambi e in che misura; dica, altresì, come cambia il valore del compendio all'esito dello stralcio del sub 11 piano sotterraneo, e dei subalterni 12 e 11 primo piano e piano terra*>>.

ACCERTAMENTI PERITALI

Lo scrivente, in aggiunta agli accertamenti peritali precedentemente effettuati e definiti nella relazione depositata in data 8 novembre 2020, a cui si rimanda per la migliore descrizione, e al fine di formulare la più esaustiva e completa risposta ai quesiti posti dal Magistrato, ha dovuto effettuare un ulteriore sopralluogo presso l'opificio pignorato sito nell'abitato del comune di Foggia in zona Villaggio Artigiani alla via Di Salsola s.n.c. (già n° 5 e n° 7) e censito nel catasto fabbricati del comune di Foggia in ditta a _____, proprietaria per 100/100, con i seguenti identificativi catastali:

| 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 |

Con il suddetto accesso, avvenuto il giorno 17 giugno alle ore 17:45 alla presenza del signo _____ rappresentante legale del _____, l'Esperto ha raccolto tutti gli elementi tecnici e ha effettuato i rilievi necessari a definire la fattibilità della divisione dell'unità immobiliare a pianterreno contraddistinta in catasto con il subalterno 13 della particella n° 378 al fine di separarne quella porzione di immobile che risulta facente parte della palazzina uffici e che non deriva dall'originario ex subalterno 7 della stessa particella. Con il sopralluogo il sottoscritto ha altresì determinato i lavori edili e impiantisci volti a rendere le due nuove unità immobiliari che deriveranno dal frazionamento catastale, cioè quella riconducibile all'originario ex subalterno 7 e la parte restante dell'opificio che invece, se pur pignorata, non sarà oggetto di vendita, indipendenti e autonomamente fruibili, compresa l'individuazione della più congrua e adeguata porzione dell'area esterna su cui bisognerà costituire la servitù di passaggio per garantire l'accesso dalla pubblica via al bene immobile da vendersi all'incanto, perché altrimenti resterebbe intercluso (vd. allegato A).

Inoltre, per individuare con certezza l'effettiva planimetria e consistenza di tutte le unità immobiliari derivanti in forza delle variazioni catastali susseguitesi negli anni dall'originario ex subalterno 7, sul quale grava l'ipoteca

volontaria a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., escludendo quanto invece è attribuibile agli altri originari ex subalterni, l'Esperto ha dovuto effettuare un'accurata indagine presso il Catasto Fabbricati per produrre l'elaborato planimetrico catastale storico dell'opificio vigente alla data di stipula del contratto di finanziamento ovvero al 7/6/2010, nonché quelli successivi incluso l'attuale (vd. allegati B, C e D).

DEFINIZIONE DELLA CONSISTENZA DEL SUBALTERNO 7

Sulla base dell'analisi dell'elaborato planimetrico catastale storico dell'intero opificio vigente a far data dal 19 aprile 2010 (vd. allegato B) e della visura catastale dell'originario ex subalterno 7 (vd. allegato E) è emerso che l'immobile offerto in garanzia a fronte del finanziamento per atto a rogito del notaio dott. Antonio Pepe di Foggia del 7/6/2010 rep. n° 20355/12687 consisteva in una porzione dell'opificio per attività produttive sito nell'abitato del comune di Foggia in zona Villaggio Artigiani alla via Di Salsola n° 5 e n° 7, precisamente e limitatamente al laboratorio artigianale posto al pianoterra del capannone industriale, composto da un unico ampio vano tramezzato in più ambienti e servizi, il tutto era riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Foggia al foglio 75 mappale 378 subalterno 7, piano terra, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale 5.464,00 €, ed era confinante per un lato con la palazzina uffici del medesimo opificio all'epoca censita in catasto in maggiore consistenza con il subalterno 6 della particella 378, e per i restanti lati con l'area esterna scoperta di pertinenza dello stesso opificio anch'essa censita in catasto in maggiore consistenza con il subalterno 6 della particella 378, e dalla quale il subalterno 7 (l'immobile in esame) riceveva accesso tramite 4 ingressi.

Nella figura 1 l'unità immobiliare originariamente censita con il subalterno 7 è stata univocamente individuata e localizzata con il tratto rosso sull'elaborato planimetrico del pianoterra vigente al 19 aprile 2010.

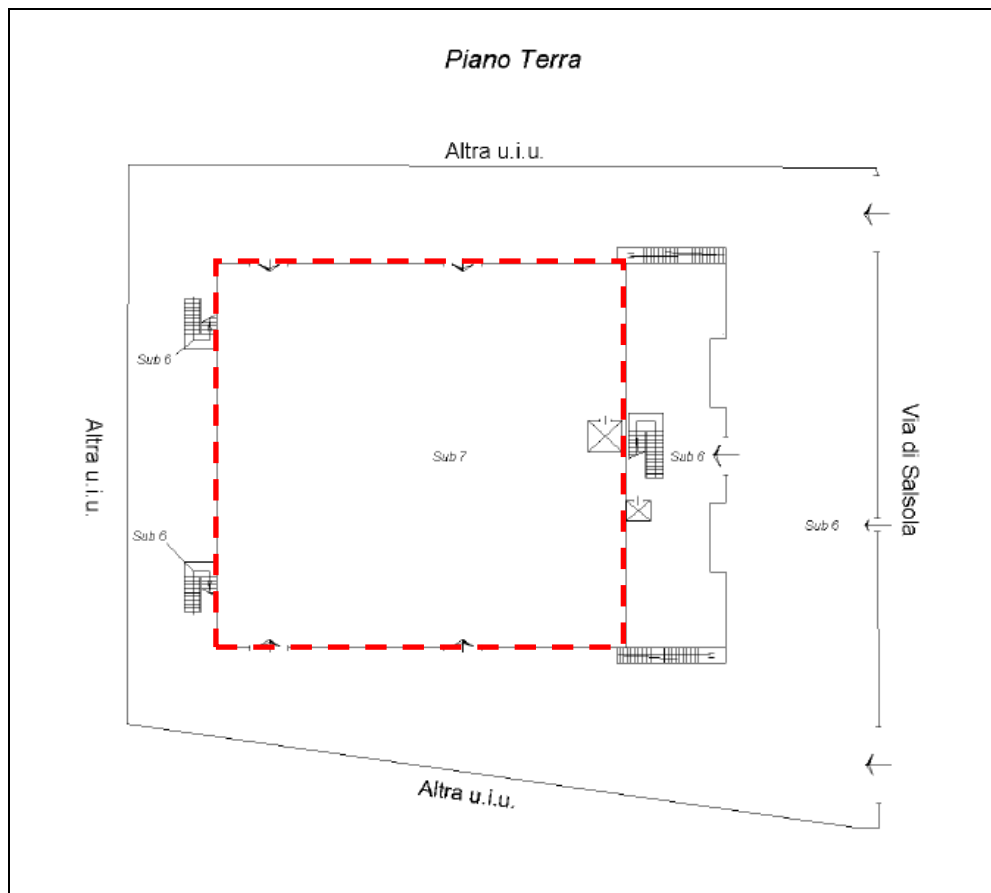


Figura n° 1. Elaborato planimetrico del pianoterra dell'opificio vigente al 19 aprile 2010 con indicazione dell'unità immobiliare in esame (subalterno 7 della particella 378 foglio n° 75).

In base a successiva variazione catastale n° 22686.1/2011 del 6/5/2011 protocollo n. FG0127824 per divisione e variazione di destinazione d'uso l'originario subalterno 6 veniva frazionato dando origine ai subalterni 8 e 9 della stessa particella e foglio, mentre il subalterno 7, coincidente con il piano terra del capannone industriale, restava con consistenza e identificativi invariati (vd. allegati C e F). In forza di questa variazione catastale agli uffici a piano terra della palazzina uffici e all'area esterna scoperta, che delimitavano il subalterno 7 lungo tutti i suoi lati, veniva assegnato il subalterno 8, che in maggiore consistenza includeva anche altre porzioni di unità immobiliari poste ai piani superiori del complesso edilizio (vd. allegato C). Nella figura 2 viene rappresentato il pianoterra dell'elaborato planimetrico vigente a far data dal 6 maggio 2011 dove si può constatare che l'originario subalterno 7 risultava immutato.

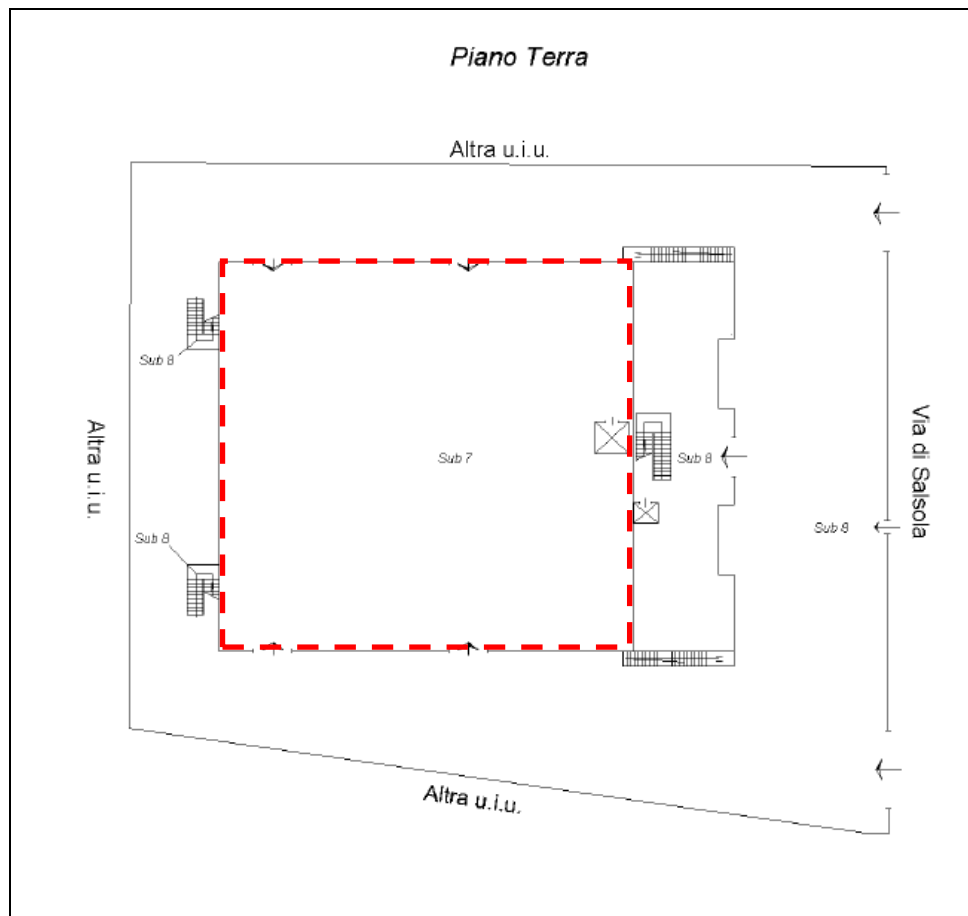


Figura n° 2. Elaborato planimetrico del pianoterra dell'opificio vigente al 6 maggio 2011 con indicazione dell'unità immobiliare in esame (subalterno 7 della particella 378 foglio n° 75).

Infine, in virtù della 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 (subalterni 7 e 8) venivano assegnati i nuovi ed attuali subalterni 10, 11, 12 e 13 a parità di particella e di foglio (vd. allegati D e G). Nella figura 3 viene rappresentato il pianoterra dell'attuale elaborato planimetrico dove si può constatare che l'originario ex subalterno 7 risulta soppresso e la sua iniziale consistenza è stata inclusa 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 un'unità immobiliare in origine inclusa nell'ex subalterno 8 (già subalterno 6). Si osserva infine che in forza di questa variazione catastale agli uffici a piano terra della palazzina uffici e all'area esterna scoperta, che delimitavano l'ex subalterno 7 lungo tutti i suoi lati, è stato assegnato l'attuale subalterno 11 che in maggiore consistenza include anche altre porzioni di unità immobiliari poste ai piani

superiori dell'opificio (vd. allegato D).

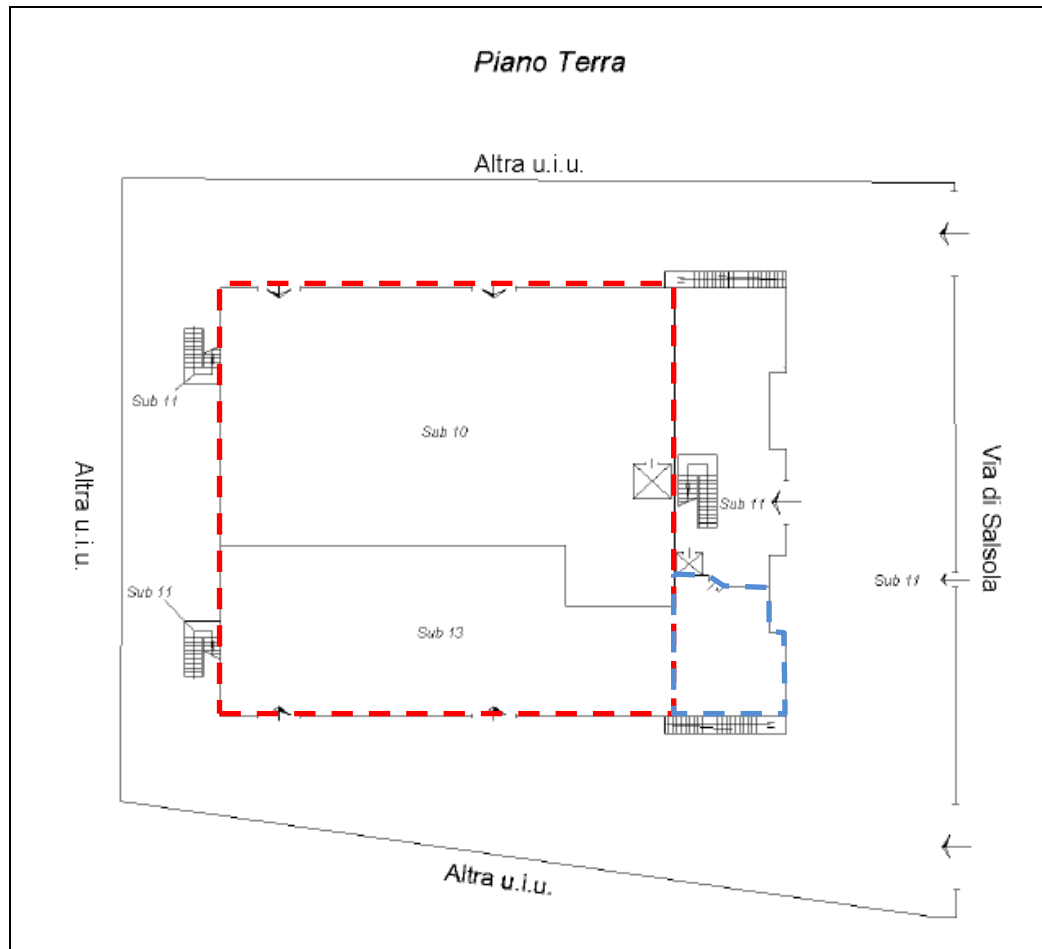


Figura n° 3. Attuale elaborato planimetrico del pianoterra dell'opificio con indicazione, tramite tratto rosso, dell'unità immobiliare in esame (ex subalaterno 7 della particella 378 foglio n° 75), e con rappresentazione, tramite tratto celeste, della porzione di immobile inclusa nell'attuale subalaterno 13 ma proveniente dall'originario ex subalaterno 8.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI DEL LOTTO 3 COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

In considerazione di quanto sopra illustrato i beni immobili che costituiscono il Lotto 3, di cui alla precedente relazione depositata in data 8/11/2020, vanno ridefiniti e descritti così come di seguito dettagliato.

Piena proprietà della porzione di capannone industriale sito nell'abitato del comune di Foggia in zona Villaggio Artigiani alla via Di Salsola s.n.c. (già n° 5 e n° 7) costituita da un ampio locale a pianterreno adibito a laboratorio artigianale con accessori di bagni e ripostigli per una superficie coperta complessiva di circa 615,5 mq, e da un attiguo spazio per attività commerciale a pianterreno composto di due depositi, di zona vendita con annessi servizi

igienici e spogliatoi di prova, di ufficio e disimpegno per una superficie coperta complessiva di circa 344,5 mq, il tutto in un sol corpo sottostante a opificio di proprietà della ditta esecutata e confinante nel suo insieme con altre unità immobiliari anch'esse di proprietà della ditta esecutata ma non oggetto di vendita e censite in catasto in maggiore consistenza al subalterno 11 della particella 378, e precisamente per un lato con la palazzina uffici con cui è comunicante tramite 3 vani porta, e per i restanti 3 lati con l'area esterna scoperta di pertinenza esclusiva dell'intero complesso edilizio da cui riceve accesso tramite 4 ingressi diretti, salvo altri e migliori confini (vd. n° figura 4). L'immobile risulta censito nel catasto fabbricati del comune di Foggia in ditta a _____, proprietaria per 100/100, al foglio 75 particella 378 subalterno 10, zona censuaria 1, Categoria D/1, Rendita Catastale 3.482,00 €, e in maggiore consistenza, per la presenza di una porzione di unità immobiliare non inclusa nella vendita, al foglio 75 particella 378 subalterno 13, zona censuaria 1, Categoria D/8, Rendita Catastale 3.155,00 € (vd allegati G, H e I).

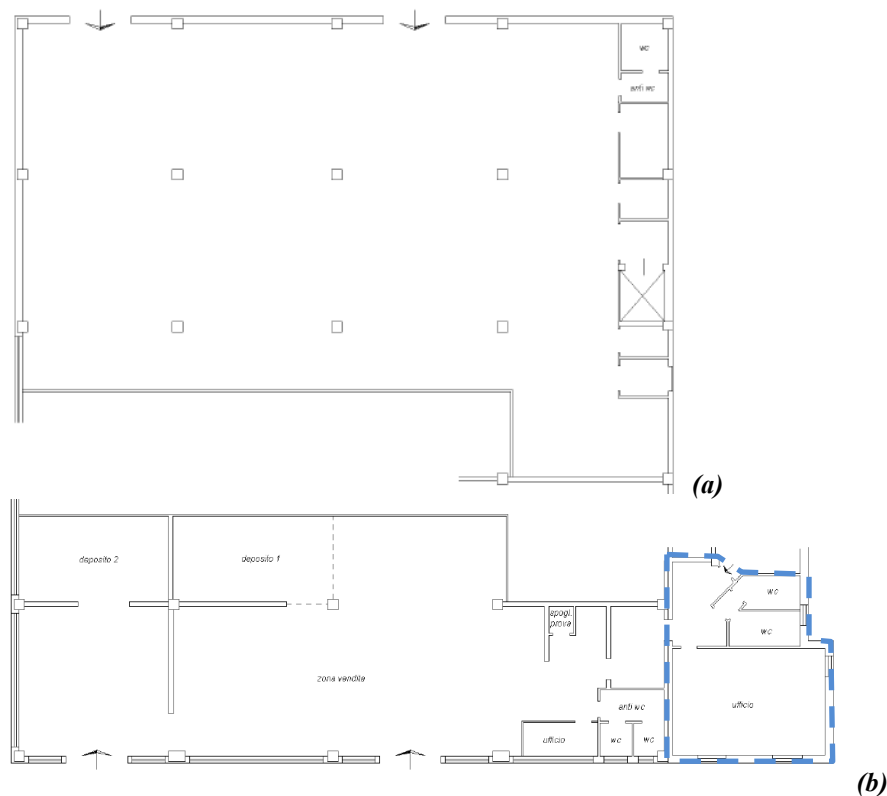


Figura n° 4. Planimetrie catastali del pianoterra del capannone industriale: particella 378 subalterno 10 – PT laboratorio (a); particella 378 subalterno 13 - PT attività commerciale con rappresentazione, tramite tratto celeste, della porzione di immobile non inclusa nel Lotto (b).

Si precisa che alla data il subalterno 13 comprende anche un ufficio a pianoterra con accessori di bagni e di disimpegno facenti parte della palazzina uffici contigua al capannone industriale in parola, i quali, poiché derivanti per variazione catastale del 24/3/2015 n. 26841.1/2015 protocollo n. FG0069901 dall'originario ex subalterno 8, non fanno parte del lotto da porre in vendita (vd. figura n° 4). Allo stato attuale l'accesso al bene immobile dalla strada pubblica può avvenire solo previo passaggio attraverso le aree esterne di pertinenza dell'intero opificio, che sono allibrate in catasto in maggiore consistenza al subalterno 11 della particella 378, e che non sono oggetto di vendita in quanto consistono in unità immobiliari non derivanti da variazioni catastali dell'originario ex subalterno 7 (vd. figura n° 3).

In figura 5 e nell'allegato L viene riportata in scala la planimetria generale degli immobili costituenti il Lotto 3, ovvero del pianoterra del capannone industriale destinato a opificio e attività commerciale sito nell'abitato del comune di Foggia in zona Villaggio Artigiani alla via Di Salsola s.n.c. (già n° 5 e n° 7).

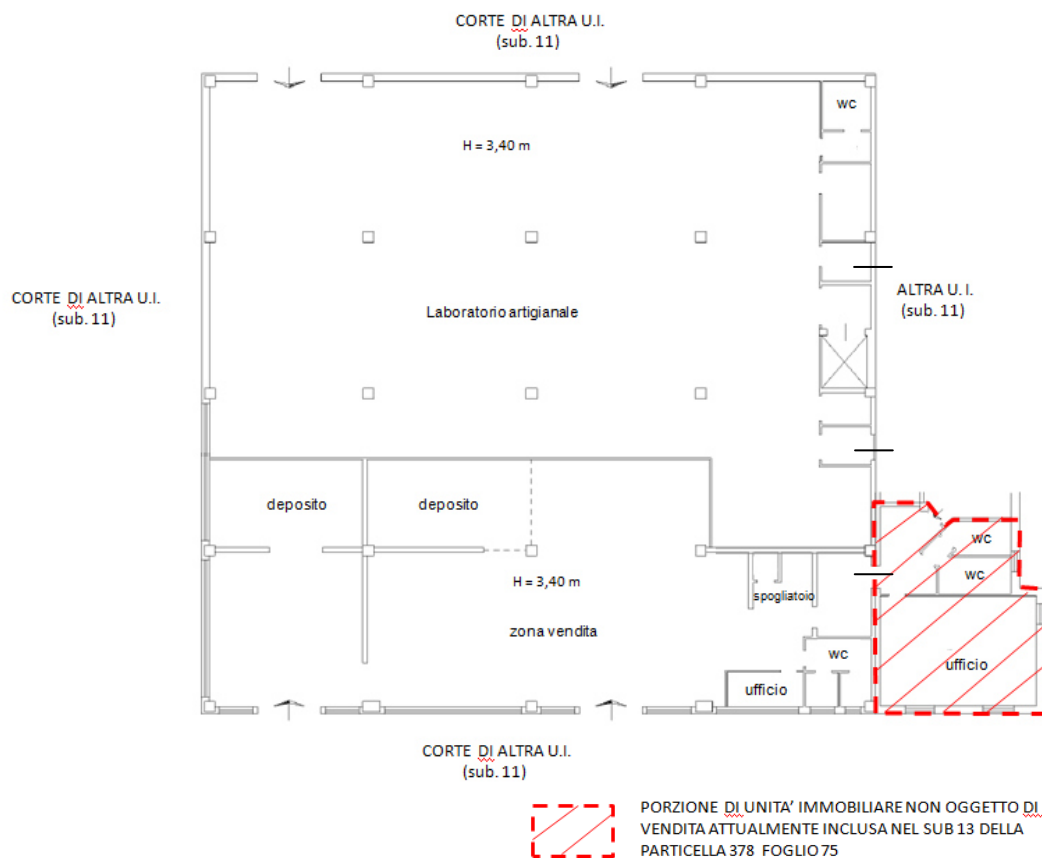
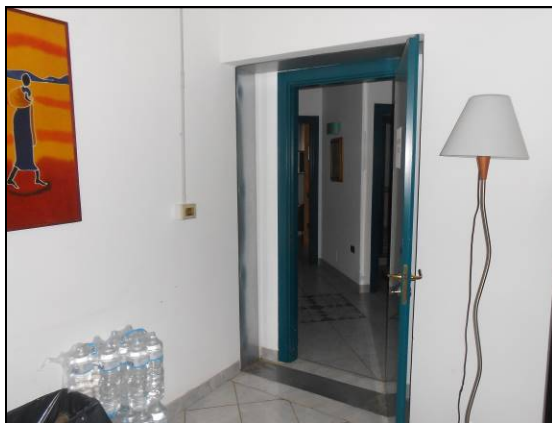


Figura n° 5. Planimetria generale del pianoterra del capannone industriale destinato a opificio e attività commerciale sito nell'abitato del comune di Foggia in zona Villaggio Artigiani alla via Di Salsola s.n.c. (già n° 5 e n° 7).

RISPOSTE AI QUESITI

1) dica l'Esperto se è scorporabile la porzione di immobile inclusa nell'attuale sub 13 derivante dal sub 8 e con quali adempimenti e presumibili costi

Come è stato illustrato nel paragrafo che precede la porzione di immobile attualmente inclusa nel subalterno 13 e che deriva dall'originario ex subalterno 8 consiste in un vano ad uso ufficio a pianoterra con relativi accessori a servizio diretto costituiti da due bagni e un disimpegno, il tutto facente parte della palazzina uffici contigua al pianterreno del capannone industriale oggetto di vendita (vd. figura n° 5). Questa zona uffici è posta in comunicazione con la parte restante dell'unità immobiliare censita in catasto con il subalterno 13, adibita ad attività commerciale e collocata all'interno del capannone industriale, tramite un vano porta dotato di infisso in legno ricadente nella palazzina uffici (vd. figura n° 6). I due manufatti, il capannone e la palazzina uffici, costruiti in aderenza con interposto un giunto tecnico di 10 cm circa, consistono di fatto in due corpi di fabbrica aventi caratteristiche costruttive e architettoniche differenti e completamente indipendenti, pur condividendo e avendo in comune l'impianto idrico/fognante, di climatizzazione ambientale, antincendio, di allarme, dell'aria compressa e quello elettrico in quanto installati e realizzati contestualmente a servizio dell'intero opificio (vd. figura n° 6).



(a)



(b)



Figura n° 6. Fotografie: porta interna che mette in comunicazione l'attività commerciale con la zona uffici del subalterno 13 (a); facciata laterale dei 2 fabbricati in aderenza (b); quadro elettrico generale dell'opificio (c); elementi dell'impianto antincendio nel laboratorio a pianoterra (sub 10) (d); terminale a fan coil dell'impianto di climatizzazione ambientale nell'attività commerciale (sub 13) (e); tratti di tubazione dell'impianto di aria compressa nel laboratorio a pianoterra (sub 10) (f); centralina dell'impianto d'allarme dell'opificio (g).

Alla luce delle succitate considerazioni e delle evidenze raccolte in sede di sopralluogo si può affermare che la porzione di immobile attualmente inclusa nel subalterno 13 e che deriva dall'originario ex subalterno 8 può essere comodamente e fattivamente separata dal resto dell'unità immobiliare del subalterno 13 adibita ad attività commerciale, al fine di generare due nuove

unità immobiliari aventi destinazioni d'uso differenti (appunto ufficio e negozio), indipendenti ed autonome per quanto attiene all'accesso e al libero godimento e fruizione.

Dal punto di vista formale questa separazione si attua tramite una variazione catastale di divisione dell'attuale subalterno 13 della particella 378.

Il frazionamento dell'originaria unità immobiliare (sub 13) genera due porzioni ciascuna delle quali presenta le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare catastale. Nella figura 7 si riporta l'elaborato planimetrico della variazione catastale di divisione del subalterno 13 in due nuove unità immobiliari: la prima contraddistinta con il subalterno temporaneo 13a (che potrebbe diventare subalterno 14) destinato ad attività commerciale (categoria catastale D/8) collocata al pianoterra del capannone industriale, e la seconda contraddistinta con il subalterno temporaneo 13b (che potrebbe diventare subalterno 15) adibita ad uffici dell'opificio (categoria catastale D/1) collocata al pianoterra della palazzina uffici. Gli adempimenti formali e catastali devono essere espletati da un tecnico abilitato a cui va conferito specifico mandato.

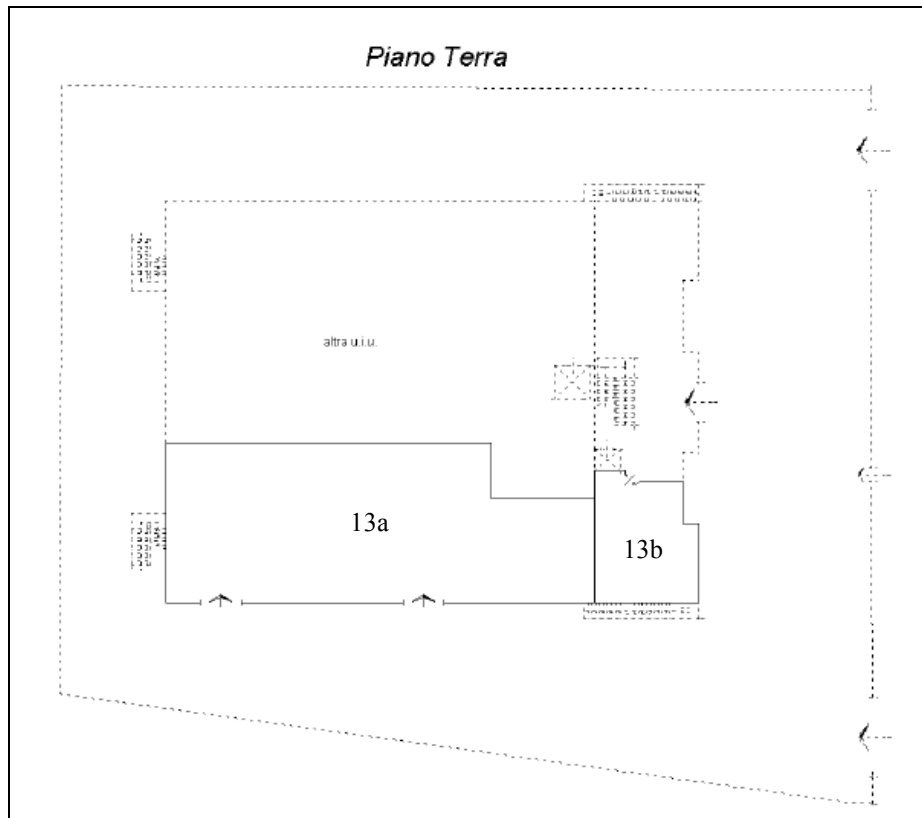


Figura n° 7. Elaborato planimetrico per la variazione catastale di divisione del subalterno 13 della particella 378 in due unità immobiliari indipendenti.

Il presumibile costo per il succitato procedimento di frazionamento catastale, inclusivo dell'onorario del tecnico e dei diritti e bolli da versare all'Agenzia dell'Entrate - Ufficio del Territorio di Foggia è di circa 1.500,00 €.

Per quanto attiene invece ai lavori edili e impiantistici atti a separare e rendere indipendenti le due future unità immobiliari lo scrivente ritiene che:

- il vano porta, che mette in comunicazione i due immobili, deve essere chiuso con opere di muratura o con serramento in ferro (vd. figura n° 6);
- l'impianto elettrico e di illuminazione interna, attualmente in comune con l'intero opificio, vanno separati con l'installazione di un nuovo quadro elettrico per l'immobile oggetto di vendita completo di contatori, interruttori e cablaggi indipendenti;
- tutti gli elementi degli impianti di climatizzazione ambientale, di allarme, dell'aria compressa e di quello antincendio ricadenti nel corpo di fabbrica del Lotto vanno staccati e sigillati al fine di separarli dai rispettivi impianti centralizzati;
- l'impianto idrico/fognante deve restare in comune poiché la sua separazione/divisione comporterebbe lavori edili e impiantistici molto invasivi e antieconomici; per leggere i consumi della nuova fornitura si potranno installare a monte delle condutture i contatori parziali.

I costi da sostenere per eseguire i succitati lavori edili e impiantistici sono dettagliati e stimati nel sottoparagrafo 3 ove il sottoscritto ha rideterminato il valore venale del Lotto da porre in vendita nell'ipotesi in cui dette spese restino a carico dell'acquirente.

2) quantitativi, inoltre, il costo della servitù di passaggio sull'attuale sub 11

Dall'esame dell'elaborato planimetrico posto in figura n° 3 e della planimetria degli immobili redatta dallo scrivente posta in allegato L (vd. figura n°5) emerge chiaramente che allo stato attuale l'accesso al pianoterra del capannone avviene tramite 4 ingressi che si aprono sulla corte esterna di pertinenza esclusiva dell'intero opificio, allibrata in catasto in maggiore consistenza al subalterno 11 della particella 378 e che non può essere oggetto di vendita in quanto unità immobiliare non derivante da variazioni catastali dell'originario ex subalterno 7. Conclusivamente con la vendita all'asta gli

immobili del Lotto 3, potendo ricevere accesso dalla strada pubblica solo ed esclusivamente previo passaggio attraverso la succitata corte, resterebbero interclusi. Per eliminare l'interclusione del cespite staggito e quindi per garantire allo stesso piena e autonoma fruibilità e godibilità, a valle della vendita e in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 1051 del Codice Civile, bisognerà costituire con atto pubblico su una porzione della corte la servitù di passaggio permanente a piedi e con automezzi, ivi incluso il libero uso dei cancelli carrabili che oggi controllano l'accesso alla corte dalla pubblica via.

Ai fini della costituzione di tale servitù l'Esperto, in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal comma 2 dell'art. 1051 c.c., ha individuato quella porzione di corte da asservire al passaggio in modo da creare un accesso alla via pubblica più breve possibile e generare il minore danno al fondo servente. In figura 8 e nell'allegato M viene riportata in scala la planimetria generale del complesso edilizio con indicazione della porzione di corte esterna, relativa posizione ed estensione in pianta, su cui convenientemente bisogna costituire la servitù di passaggio in favore del Lotto 3.

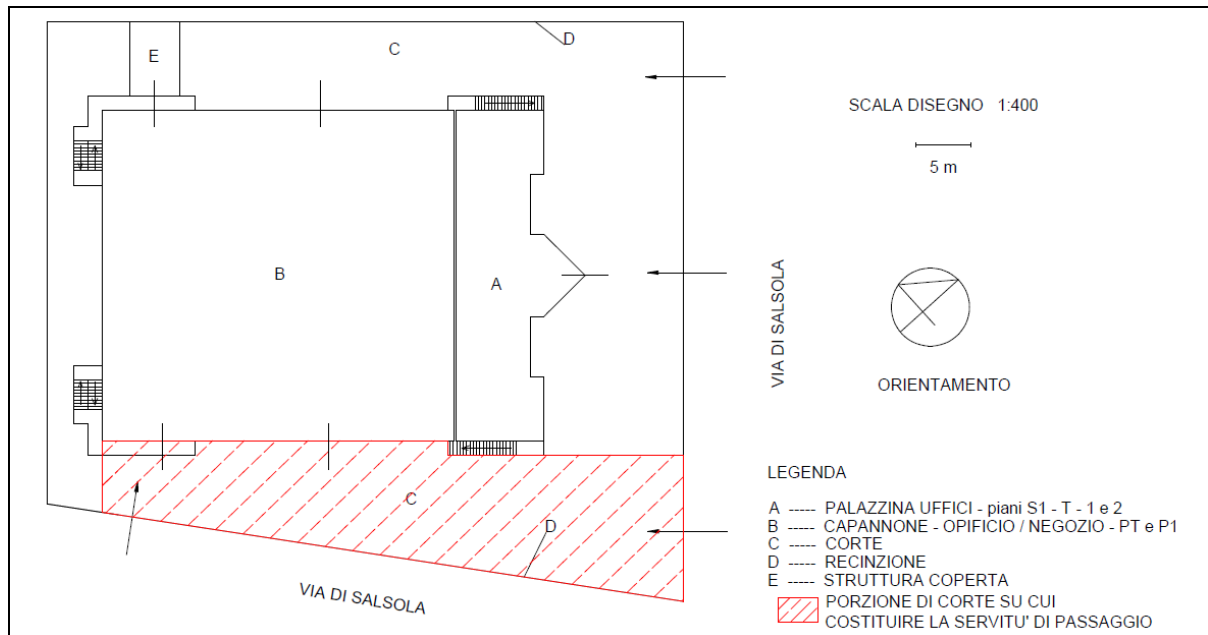


Figura n° 8. Planimetria generale dell'opificio sito in Foggia alla via Di Salsola s.n.c. (già n° 5 e n° 7) con indicazione della porzione di corte esterna su cui va costituita la servitù di passaggio in favore del Lotto 3.

Trattasi della porzione della corte esterna posta a Sud-Est dell'opificio, estesa complessivamente circa 527 mq su cui sporgono 2 dei 4 ingressi del cespite staggito e precisamente i due portoni in ferro che già permettono

l'accesso all'unità immobiliare adibita ad attività commerciale (parte del subalterno 13) (vd. figure n° 8 e n° 9). Conseguentemente gli altri due ingressi del Lotto 3, ovvero quelli posti a pianoterra sulla parete a Nord-Ovest del capannone, affacciandosi su una porzione di corte che resterà di pertinenza esclusiva del debitore esecutato andranno chiusi, mentre l'accesso al laboratorio artigianale, censito in catasto con il subalterno 10, potrà essere realizzato aprendo una porta interna nella tramezzatura che attualmente divide il subalterno 10 dal 13 (vd. figure n° 4 e n° 5). L'area asservita è recintata e l'accesso al suo interno dalla strada pubblica avviene tramite due cancelli scorrevoli metallici carrabili posti rispettivamente in via Di Salsola e nella traversa di via Di Salsola, il cui diritto di utilizzo e uso va naturalmente esteso anche al fondo dominante e al suo futuro proprietario (vd. figura n° 9).

Naturalmente quest'area, che resterebbe di proprietà del debitore esecutato, potrà essere comunque utilizzata dallo stesso per il passaggio a piedi o con automezzi e per la viabilità interna all'opificio, ivi incluso l'accesso alla scalinata esterna che conduce ai locali posti in piano interrato della palazzina uffici, non oggetto di vendita.



(a)



(b)



Figura n° 9. Fotografie della porzione di corte su cui costituire la servitù di passaggio: area esterna da asservire (a); cancelli di accesso alla corte con servitù (b); ingressi al pianterreno del cespite staggito (c).

Come statuito dall'art. 1053 del Codice Civile il futuro proprietario del fondo dominante dovrà corrispondere, per la costituzione della servitù di passaggio, <<un'indennità proporzionata al danno cagionato dal passaggio>>. L'indennità da riconoscere al proprietario del fondo servente in via generale viene stabilita dalla normativa nazionale (codice civile e leggi speciali) tramite la seguente formula:

$$I = V + Fp + Vs + Imp/r + D$$

Dove:

V = valore dell'area occupata e sottratta all'utilità del fondo servente;

Fp = frutti pendenti perduti con l'occupazione dell'area;

Vs = valore del soprassuolo da demolire/rimuovere sull'area asservita;

Imp/r = capitalizzazione delle imposte;

D = danni arrecati al fondo servente, compresi quelli derivanti dal deprezzamento.

Nel caso di specie, però, la servitù di passaggio da costituirsi sulla corte esterna è di tipo non apparente, ovvero non comporta la realizzazione di opere visibili e permanenti necessarie all'esercizio della servitù stessa, inoltre non pregiudica l'utilizzo del bene da parte del proprietario, infatti il fondo servente è già destinato e attrezzato per il passaggio e la viabilità di persone e automezzi all'interno dell'opificio, e per quanto detto il proprietario anche a valle della costituzione della servitù potrà continuare ad utilizzarlo per la sua attuale destinazione d'uso e utilità. In considerazione di ciò la suindicata formula si semplifica in $I = D$, ovvero l'indennità coincide con il solo deprezzamento del

bene a seguito dell'asservimento, ovvero con la perdita del valore commerciale in conseguenza delle limitazioni e/o disagi e/o riduzione di appetibilità sul mercato di zona derivanti dalla servitù. Alla luce del fatto che il fondo asservito potrà essere convenientemente e comodamente usato dai proprietari sia del fondo dominante che di quello servente, e considerando la precipua natura del bene asservito (corte esterna per il passaggio e la viabilità), questo Esperto ritiene di poter stabilire che il deprezzamento subito dall'unità fondiaria asservita è pari al 50 % del suo valore venale. Sulla scorta della quotazione di mercato rilevata e definita nella relazione di stima depositata in data 8/11/2020 per l'area esterna su cui prospetta l'unità immobiliare destinata ad attività commerciale, e considerata la superficie complessiva su cui verrà costituita la servitù di passaggio, il valore dell'indennità da riconoscere al proprietario del fondo servente è pari a:

$$I = 527 \text{ mq} \times 182 \text{ €/mq} \times 0,5 = 47.957,00 \text{ €}.$$

Infine, atteso che l'acquirente oltre a pagare l'indennità dovrà anche farsi carico delle spese per la stipula e la registrazione dell'atto notarile necessario per la costituzione della servitù di passaggio e della relativa trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari di Foggia, si può ragionevolmente concludere che il costo complessivo per la servitù di passaggio sul subalterno 11 è pari a circa 49.500,00 €.

3) dica se in ragione dello scorporo di cui innanzi e della sola servitù di passaggio il valore del compendio staggito cambi e in che misura; dica, altresì, come cambia il valore del compendio all'esito dello stralcio del sub 11 piano sotterraneo, e dei subalterni 12 e 11 primo piano e piano terra

In questo paragrafo l'Esperto si appresta a ridefinire il valore venale Lotto 3 in funzione dell'effettiva consistenza di tutte e sole le unità immobiliari o loro porzioni che sono derivate, in forza di variazioni catastali, dall'originario ex subalterno 7 della particella 378 del foglio 75, considerando altresì le detrazioni necessarie per rendere il suddetto cespite autonomo e indipendente dal resto dell'opificio di cui fa parte, ivi incluse le spese già determinate nei due sottoparagrafi precedenti.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e in accordo con le

planimetrie redatte dallo scrivente (vd. allegati L e M) 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) |
|---|--|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| porzione di capannone industriale a pianterreno adibita ad attività commerciale | Superficie coperta - PT negozio | 221 | 1 | 221 |
| | Superficie coperta - PT depositi e pertinenze accessorie | 123,5 | 0,5 | 61,8 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) = | | | | 283 mq |

(*) approssimata al metro quadro

| Immobile | Destinazione | Superficie Lorda (mq) | Coefficiente di Raguaglio | Superficie Commerciale (mq) |
|---|-------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| porzione di capannone industriale a pianterreno adibita a laboratorio artigianale | Superficie coperta - PT laboratorio | 615,5 | 1 | 615,5 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) = | | | | 616 mq |

(*) approssimata al metro quadro

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e definite nella relazione di stima depositata in data 8/11/2020, 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 598,00 €/mq e 910,00 €/mq rispettivamente per il laboratorio e per l'attività commerciale, ritenuti i più congrui per i beni oggetto della presente valutazione.

Il valore di mercato del compendio, 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 (€) |
|---|---------------------------------------|----------------------|------------------------|
| Laboratorio | 616 | 598,00 | 368.368,00 |
| Attività commerciale | 283 | 910,00 | 257.530,00 |
| Valore Commerciale Complessivo (€) (*) | | | 625.900,00 |

(*) approssimato alle centinaia più vicine

In sede di sopralluogo è emerso, però, che i beni presentano alcune caratteristiche negative rispetto alle condizioni di normalità e ordinarietà che sono alla base della precedente valutazione, e precisamente,

- a) l'immobile è occupato 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 19/12/2023 (cfr. paragrafo 7 della relazione dell'8/11/2020);
- b) l'impianto elettrico e di illuminazione interna, attualmente in comune con l'intero opificio, vanno separati tramite l'installazione di un nuovo quadro elettrico completo di contatori, interruttori e cablaggi indipendenti;
- c) per leggere i consumi della nuova utenza idrica si devono installare a monte delle condutture dell'impianto idrico esistenti i contatori parziali;
- d) per rendere il cespite staggito autonomo dal resto dell'opificio bisogna:
 1. bloccare le 2+2 porte REI tagliafuoco che attualmente mettono in comunicazione tramite due vani porta il pianoterra della palazzina uffici con il laboratorio artigianale, e cambiare la serratura ai due cancelli in ferro già presenti in corrispondenza dei suddetti accessi dal lato del laboratorio artigianale (vd. figura n° 10),
 2. chiudere il vano porta che rende comunicanti la palazzina uffici e l'attività commerciale con lavori edili oppure installando un serramento in ferro (vd. figura n° 6),
 3. scollegare e disattivare il montacarichi a due fermate che collega il pianoterra con il primo piano del capannone industriale (vd. figure n° 10 e n° 5); si precisa che questo montacarichi è a servizio esclusivo del laboratorio artigianale posto al primo piano che resterà di proprietà dell' e che è censito in maggiore consistenza con il subalterno 11; esso però è accessibile e quindi fruibile dalla suddetta unità immobiliare solo previo attraversamento del subalterno 10, che invece è oggetto di vendita, in quanto al suo interno e al livello del pianoterra è presente la fermata di presa e il relativo quadro elettrico (vd. figura n° 10); naturalmente con la vendita del pianoterra detto impianto non sarà più fruibile dal proprietario dell'immobile sovrastante, il quale viene a perderne l'utilità di utilizzo per il sollevamento al primo piano di carichi e merci di peso rilevante; ciò costituisce una limitazione alla regolare conduzione delle attività produttive o artigianali all'interno del

sovrastante immobile, in quanto le merci o i materiali particolarmente pesanti potranno essere portati al primo piano solo con montacarichi o sollevatori esterni/mobili; il suddetto opificio avrà comunque la possibilità di usare l'ascensore della palazzina uffici a cui ha agevole accesso, ma che ovviamente possiede una capacità di carico molto inferiore al montacarichi di tipo industriale,

4. staccare e sigillare, al fine di separarli dall'impianto centralizzato, gli elementi degli impianti di allarme, dell'aria compressa e di quello antincendio,
 5. scollegare e sigillare i terminali a fan coil (o ventilconvettori) dall'impianto di climatizzazione ambientale centralizzato,
 6. aprire un vano porta nella tramezzatura interna per mettere in comunicazione il deposito dell'attività commerciale (sub 13) con il laboratorio artigianale (sub 10);
- e) è necessario prevedere la variazione catastale di divisione dell'attuale subalterno 13 così come determinato nel sottoparagrafo 1, con relativo aggiornamento della planimetria catastale;
- f) per garantire l'accesso all'immobile bisogna costituire su una superficie complessiva di 527 mq della corte esterna, parte del subalterno 11, la servitù permanente di passaggio a piedi e con automezzi nonché il diritto di libero utilizzo dei due cancelli carrabili metallici che permettono l'ingresso dalla strada pubblica, il tutto così come meglio descritto e definito nel sottoparagrafo 2.



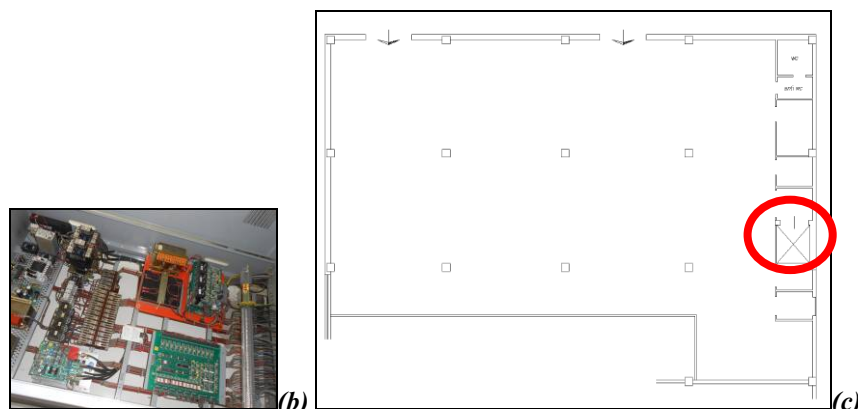


Figura n° 10. Porte REI e cancelli in ferro che mettono in comunicazione la palazzina uffici con il laboratorio (sub 10) (a); montacarichi posto al pianoterra del laboratorio (sub 10) e relativo quadro elettrico (b); planimetria del laboratorio (sub 10) con indicazione del montacarichi (c).

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

| Voci di Riduzione del Valore di Mercato | Calcolo della Riduzione | Valore della Riduzione (€) |
|--|---|---|
| Riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto | 5 % | 31.295,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita | Nulle/Non applicabile | 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 |
| Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti (se non considerati nella determinazione del valore unitario di stima) | -) Lavori per impianto elettrico e di illuminazione interna -) Altri lavori impiantistici o modifiche -) lavori edili di apertura vano porta interno completo di infisso -) scollegamento/disattivazione del montacarichi e bloccaggio porte interne REI | 17.000,00 6.000,00 1.000,00 500,00 |
| Decurtazioni e spese necessarie per permettere l'accesso dalla strada pubblica al cespite staggito | costo complessivo per costituire la servitù di passaggio, include: -) indennità ex art 1053 c.c.; -) stipula/registrazione atto notarile; -) spese di trascrizione, altre imposte | 49.500,00 |
| Decurtazioni per lo stato di possesso | Trascurabile è la perdita sui canoni di locazione rispetto al giusto prezzo fino alla prima scadenza del contratto (19-12-2023) | 0,00 |
| Decurtazioni per vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù, limitazioni d'uso, ecc.) | Non applicabile | 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 |

| | | |
|---|---|-------------------|
| Oneri e costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sanatoria di abusivismi, condono, accatastamento, certificazione dell'agibilità) | Variatione catastale di divisione dell'attuale subalterno 13 Aggiornamento planimetrie catastali | 1.500,00 |
| VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEI VALORI DI STIMA (€) (*) | | 106.800,00 |

(*) approssimato alle centinaia più vicine

Esaminata la stima dei beni e considerate le correzioni da apportare al valore di mercato così come su determinato, 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 Lotto 3 = 519.100,00 €

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

DOCUMENTI ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

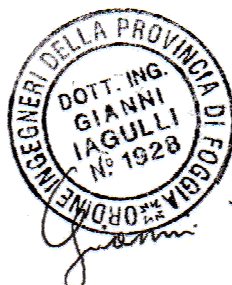
- A) verbale di sopralluogo del 17 giugno 2022;
- B) elaborato planimetrico catastale del 19/4/2010;
- C) elaborato planimetrico catastale del 6/5/2011;
- D) elaborato planimetrico catastale del 24/3/2015;
- E) visura catastale storica della particella 378 sub 7;
- F) visura catastale storica della particella 378 sub 8;
- G) visure catastali storiche della particella 378 sub 10,11,12 e 13;
- H) planimetria catastale della particella 378 sub 10;
- I) planimetria catastale della particella 378 sub 13;
- L) planimetria generale degli immobili del Lotto 3;
- M) planimetria generale dell'opificio con servitù di passaggio;
- N) ricevuta di trasmissione della relazione alle parti.

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

San Severo - Foggia, li 27 giugno 2022

L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli



OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA BOZZA DELLA RELAZIONE INTEGRATIVA E RISPOSTE DELL'ESPERTO

In data 30 giugno 2022, ed entro il termine fissato dal G.E. all'udienza del 3 maggio 2022, l'Esperto inviava a mezzo pec ai difensori delle parti e al professionista delegato la bozza dell'elaborato integrativo di cui alle pagine precedenti (vd. allegato N). Il 27 luglio 2022 l'avvocato Michele Carlo Floro, nell'interesse della _____, terzi, nonché della _____, ditta esecutata, trasmetteva allo scrivente a mezzo pec le proprie osservazioni che vengono integralmente riportate nell'allegato O. A queste non seguivano ulteriori commenti od osservazioni da parte dell'avvocato del creditore procedente o del professionista delegato.

Osservazioni e commenti dell'avvocato Floro

Rinviando alla lettura dell'allegato O per un maggiore approfondimento sulle osservazioni dell'avvocato Floro, in estrema sintesi si può affermare che la controparte ha <<condiviso le numerose attestazioni tecniche rassegnate in ordine ai subalterni 7 ed 8 (e loro attuali derivazioni in subb. 10-11-12-13)>> e quindi ha anche confermato tutte le risposte che l'Esperto ha formulato ai quesiti posti dal Giudice, ad eccezione di una controdeduzione in merito a uno degli interventi tecnici che lo scrivente ha proposto nelle pagine 18 e 19 per rendere il cespite staggito autonomo e indipendente dal resto dell'opificio, e precisamente il punto d)-3 relativo al montacarichi industriale a due fermate che collega il pianoterra, oggetto di vendita, con il primo piano del capannone ove è posto il laboratorio artigianale che resterà di proprietà dell'_____ e che è censito in maggiore consistenza con il subalterno 11. Ebbene, questo Esperto proponeva di scollegare e disattivare il montacarichi per eliminare l'attuale collegamento e comunicazione tra le due future distinte proprietà, pur evidenziando che, essendo il suddetto montacarichi a servizio esclusivo del primo piano, la sua eliminazione avrebbe comportato una limitazione alla regolare conduzione delle attività produttive o artigianali all'interno del sovrastante immobile, in quanto le merci o i materiali particolarmente pesanti potranno essere portati al livello del primo piano solo con montacarichi o sollevatori esterni e/o mobili. L'avvocato Floro sul punto dichiarava l'inaccettabilità della proposta visto che la

soppressione dell'unico montacarichi industriale presente nell'opificio a servizio esclusivo del primo piano andrebbe a pregiudicare <<la prosecuzione aziendale>> e la <<continuità d'impresa>> della società "terza" proprietaria dell'unità immobiliare sovrastante. A tal proposito dichiarava che <<ci si trovi al cospetto di una servitù di passaggio (ancorchè verticale), clamorosamente ed indiscutibilmente apparente, venuta ad esistenza per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c.>>, e pertanto ritenendo <<necessario preservare la servitù già esistente, dietro il pagamento di un equo indennizzo che (soggetto dominante) dovrà corrispondere al futuro acquirente/proprietario del fondo servente>>, chiedeva a questo Esperto di determinarlo.

Risposta dell'Esperto

Premesso che quanto chiesto dall'avvocato Floro costituisce un quesito aggiuntivo rispetto a quelli posti dal Giudice con il conferimento del mandato, ovvero la stima dell'indennità che si dovrà corrispondere per la costituzione di una servitù di passaggio per l'uso del montacarichi a favore di terzi sul bene oggetto di espropriazione immobiliare, e nella consapevolezza di non saper valutare se il tema proposto sia effettivamente di competenza e attinente al procedimento esecutivo in esame, ciononostante lo scrivente nelle pagine che seguono rassegna le proprie considerazioni tecniche in merito alla suddetta servitù e formula una ipotesi di costituzione con la definizione del relativo indennizzo, il tutto al solo fine di fornire al Giudicante gli elementi necessari alle eventuali e più opportune determinazioni del caso.

In primis, è utile evidenziare che se per il montacarichi è piuttosto pacifico riconoscere la sussistenza della servitù di utilizzo a favore del primo piano e che all'atto della divisione delle due proprietà (piano terra e primo piano) la suddetta servitù dovrebbe essere considerata ancora esistente per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c., altrettanto netta non è invece, secondo il modesto parere dello scrivente, la sussistenza della servitù di passaggio su una porzione e all'interno dell'attuale laboratorio artigianale a pianoterra, oggetto di vendita. Perché, come si evince dalla planimetria posta in figura n° 10, il piano di carico a pianoterra del montacarichi è raggiungibile dal proprietario del fondo dominante (ovvero quello del primo piano) solo ed esclusivamente entrando nel

laboratorio artigianale incluso nel Lotto 3 (il subalterno 10) tramite uno dei due portoni che si aprono sulla corte esterna oppure da una delle due porte interne che lo mettono in comunicazione con la palazzina uffici, e successivamente attraversando una porzione del suddetto immobile fino al disimpegno di ingresso al montacarichi (vd. figure n° 4 e n° 5). Ebbene, questo percorso di attraversamento dell'unità immobiliare a pianoterra necessario per raggiungere il montacarichi nello stato di fatto non esiste, ovvero non è configurato e/o definito in maniera definitiva e stabile, nel senso che nel laboratorio artigianale non è realizzato nessun corridoio o ingresso avente la mera finalità di consentire il passaggio di persone e/o merci dalle porte di accesso fino all'apertura del montacarichi. In sostanza non sussiste alcuna porzione dell'immobile a pianterreno che è stata costituita con *l'animus utendi jure servitutis* ovvero non si individua nel laboratorio nessuna opera a carattere stabile con l'onere preciso e univoco corrispondente in via di fatto al contenuto della servitù di passaggio richiesta dalla controparte. Di conseguenza, viene chiesto di costituire una nuova servitù di passaggio all'interno del laboratorio a pianterreno per permettere al proprietario dell'immobile sovrastante di poter accedere al montacarichi.

In secondo luogo, contrariamente a quanto affermato dall'avvocato Floro nell'ultimo capoverso della sua nota, il suddetto contesto non è <<*in analogia a quanto condivisibilmente ipotizzato per la costituzione della servitù di passaggio da doversi creare per consentire l'accesso al laboratorio allocato a piano terra (oggetto di vendita)*>>, e ciò perché:

1) la costituzione della servitù richiesta dal Giudice si rende necessaria per garantire il libero accesso al bene oggetto di vendita che altrimenti resterebbe intercluso e non accessibile dalla pubblica via; nel caso di specie invece la costituzione di una servitù di passaggio all'interno del laboratorio artigianale a pianterreno è richiesta dalla controparte solo per continuare ad usare il montacarichi, anche se, come già evidenziato a pagina 19 della relazione che precede, il proprietario dell'immobile a primo piano potrà comunque continuare a portare al piano superiore le merci o i materiali particolarmente pesanti con sistemi alternativi al montacarichi interno, ovvero ricorrendo a sollevatori esterni e/o mobili, disponibili anche a noleggio;

2) ancora, la servitù di passaggio richiesta dal Giudice non comporta la realizzazione di opere visibili e permanenti necessarie all'esercizio della servitù stessa, e inoltre non pregiudica la continuazione dell'utilizzo del bene da parte dell'attuale proprietario, infatti la corte esterna è già destinata e attrezzata per il passaggio e la viabilità di persone e automezzi all'interno dell'opificio; invece, la nuova servitù di passaggio da costituirsi all'interno del laboratorio a pianterreno richiede l'individuazione di una superficie che attualmente non è specificatamente destinata al passaggio di persone e/o mezzi e che quindi dovrà essere sottratta stabilmente e permanentemente alla sua naturale e originaria destinazione d'uso e utilità (attività produttiva e artigianale) e su cui il futuro proprietario perderà l'uso la fruizione e il godimento. In considerazione del fatto che l'attraversamento di aree interne destinate ad attività produttive di tipo artigianale da parte di persone e merci estranee alla proprietà e alle attività in esse condotte è assolutamente da precludere, non solo per preservare i macchinari e i materiali ivi presenti (che potrebbero essere danneggiati o sottratti) ma anche per altri importanti motivi applicabili a tutte le attività produttive in esercizio, quali la sicurezza dei lavoratori e delle persone nei luoghi di lavoro e la protezione della proprietà intellettuale/segreti industriali, questo Esperto raccomanda di delimitare la porzione dell'immobile a pianterreno su cui si dovrà eventualmente costituire la servitù di passaggio con l'innalzamento di pareti divisorie alte almeno 2,5 m.

Ai fini della costituzione di tale servitù l'Esperto, in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal comma 2 dell'art. 1051 c.c., ha individuato quella porzione di immobile da asservire al passaggio e all'utilizzo del montacarichi in modo da creare il percorso più breve possibile e generare il minore danno al fondo servente. In figura 11 e nell'allegato P viene riportata in scala la planimetria generale degli immobili del Lotto 3 con indicazione della porzione dell'unità immobiliare, relativa posizione ed estensione in pianta, su cui convenientemente si potrà costituire la servitù di passaggio e di utilizzo del montacarichi a favore del laboratorio sovrastante (subalterno 11).

Trattasi di una superficie interna avente in pianta forma rettangolare ed estensione complessiva di circa 48,4 mq. posta a confine con la palazzina uffici.

e composta da ingresso e relativo vano porta che già mette in comunicazione il laboratorio con la hall della palazzina uffici (sub. 11), da attiguo vano tecnico che contiene il quadro elettrico del montacarichi e da attiguo vano montacarichi, nonché da corridoio largo circa 2,7 m da delimitarsi con nuove pareti divisorie e che garantirà la comunicazione e il passaggio tra i suddetti ambienti (vd. figura n° 11). Conseguentemente l'accesso al montacarichi da parte dell'attuale proprietario del subalterno 11 potrà avvenire tramite la suddetta porta interna (già esistente) dalla hall della palazzina uffici.

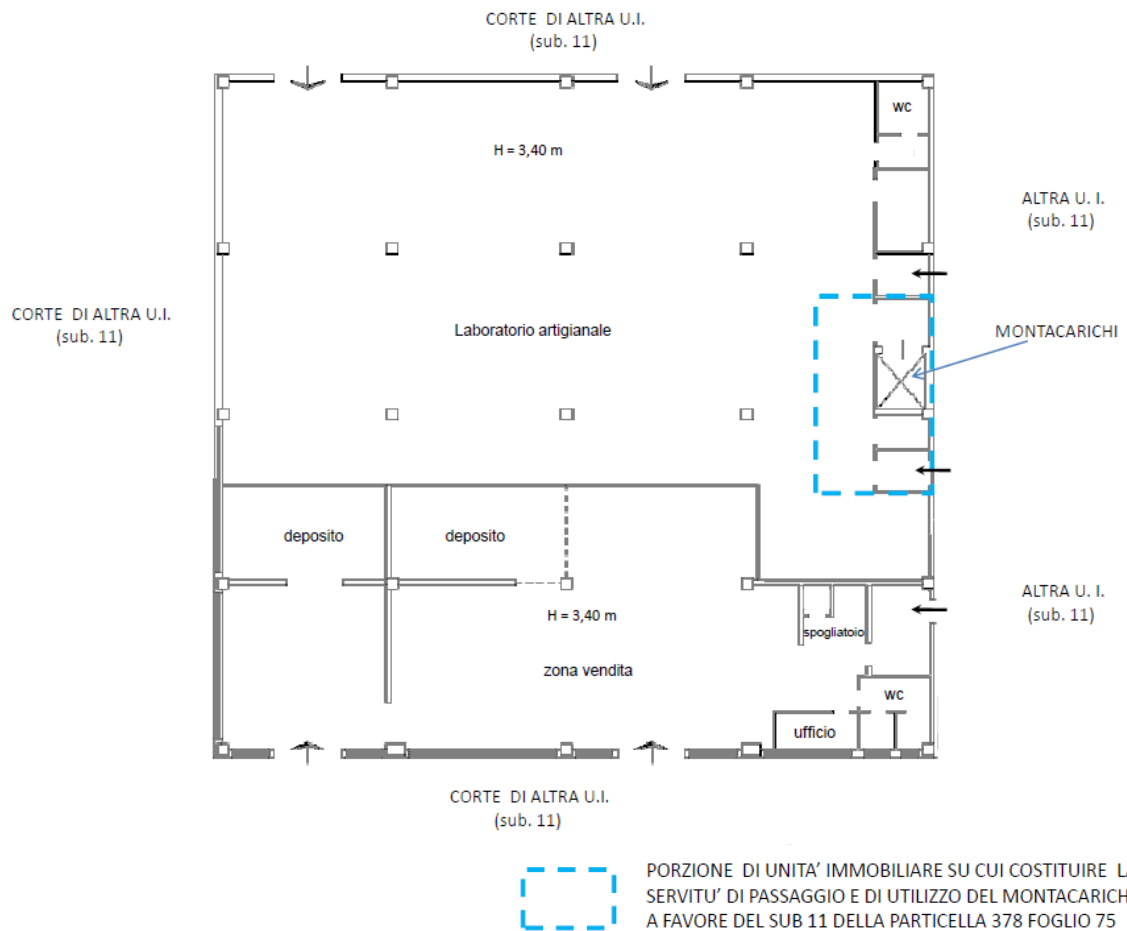


Figura n° 11. Planimetria generale degli immobili del Lotto 3 con indicazione della porzione di unità immobiliare su cui costituire la servitù di passaggio e di utilizzo del montacarichi a favore del laboratorio sovrastante (sub. 11).

L'indennità che la _____ (soggetto dominante) dovrà corrispondere al futuro acquirente/proprietario del fondo servente (Lotto 3) è stabilita applicando la formula già descritta a pagina 15 che può essere semplificata in:

$$I = V + D$$

Dove:

V = valore dell'area occupata e sottratta all'utilità del fondo servente;

D = costo necessario alla costruzione delle pareti divisorie per delimitare l'area da asservire.

Sulla scorta della quotazione di mercato per il laboratorio artigianale rilevata e definita nella relazione di stima depositata in data 8/11/2020, considerata la superficie complessiva su cui verrà costituita la servitù, e applicando il vigente prezziario delle opere edili per la realizzazione della parete divisoria, si ottiene che il valore dell'indennità da riconoscere al proprietario del fondo servente è pari a:

$$I = 48,4 \text{ mq} \times 598,00 \text{ €/mq} + (36 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} + 72 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq}) = 28.943,20 \text{ €} + 2.520,00 \text{ €} = 31.463,20 \text{ €}.$$

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

DOCUMENTI ALLEGATI

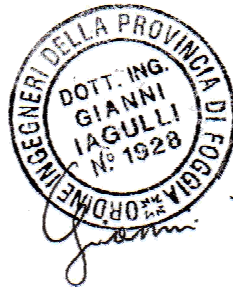
Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

O) osservazioni alla bozza di CTU integrativa – avvocato FLORO;

P) planimetria generale degli immobili del Lotto 3 con servitù di passaggio.

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

San Severo - Foggia, li 24 agosto 2022



L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli

Iagulli