

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT. MICHELE PALAGANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 341-2023 REG. E. ES.

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, avendone accertata la completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., e acquisita altra documentazione, ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico e allegata all'elaborato peritale, la sottoscritta, arch. Angela SCARPIELLO, a mezzo pec, comunicava all'Avv. _____, già costituitasi quale legale

della società esecutata, e all'Avv. _____ quale custode giudiziario, di aver fissato, per il giorno 17 gennaio 2025 alle ore 15.00, la data del sopralluogo, al fine di dare inizio alle operazioni peritali, con appuntamento presso l'immobile staggito, sito in Foggia, al Viale Ofanto n. 273. Il giorno 17 gennaio 2025, all'ora stabilita, la scrivente, recatasi sui luoghi, poteva accedere all'immobile staggito, data la presenza dell'Avv. _____

_____ socio accomandatario della società debitrice, con i quali si procedeva all'ispezione dello stesso immobile, redigendo specifico verbale di sopralluogo (cfr. allegato).

Pertanto, dopo aver preso atto delle caratteristiche costruttive dell'immobile in questione ed aver acquisita la documentazione e le informazioni necessarie all'adempimento dell'incarico conferito, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima.



RISPOSTA AI QUESITI

1) bis: proceda alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

A tutto il 20/10/2023 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento), l'immobile, oggetto del pignoramento, appartiene a:

[REDACTED] per l'intera proprietà. Lo stesso immobile, sito in Foggia al Viale Ofanto n. 273, catastalmente identificato al Foglio 95 P.lla 1355 Sub.50 (ex P.lla 1191Sub.50) (cfr. visura storica allegata), è pervenuto, per atto di compravendita del 13/03/2003, Numero di repertorio 68064, Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 11508/2073 del 09/05/2007

- IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo del 04/05/2007 ai nn. di repertorio 82990/12093 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] con sede in Foggia.

[REDACTED] capitale € 130.000,00 Totale € 234.000,00 - Durata 10 anni.



ISCRIZIONE NN. 13167/1264 del 03/07/2012

- IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo del 02/07/2012 ai nn. di repertorio 91463/16034 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con sede in Foggia, C.F. [REDACTED]
[REDACTED] capitale di € 30.000,00 Totale €54.000,00 - Durata 10 anni 1 mese.

ISCRIZIONE NN. 19554/2540 del 21/09/2018

- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 20/09/2018 nn. di repertorio 2562/4318, emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede ROMA a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE NN. 3781/431 del 20/02/2020

- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO del 19/02/2020 nn. di repertorio 3772/4320 emesso da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



- **TRASCRIZIONE NN. 24406/19301 del 26/09/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 26/09/2023 n. repertorio 4174 emesso da UFF. GIUD. UNEP presso TRIBUNALE DI FOGGIA sede FOGGIA a [REDACTED]

1) ter: proceda alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

I dati catastali attuali, Foglio 95, P.lla 1355 sub 50 corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Lotto N. 1

Locale commerciale sito in Foggia – Viale Ofanto n. 273, piano Terra - Foglio 95 – P.lla1355 (ex P.lla 1191) – sub. 50, Classe 10, Cat.:C/1,consistenza 39 mq, Rendita € 1.417,98.

1) quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;



Non sussistono altre procedure esecutive gravanti sull'immobile staggito.

- 1) quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero),*
- 2) evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

La sig.ra _____ socio accomandatario della società debitrice, come da documento allegato, non risulta coniugata.

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto , reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

Lotto N. 1

Locale commerciale sito in Foggia al Viale Ofanto n. 273 – Piano T.

Dati catastali:



Foglio 95 – P.lla1355(ex P.lla1191)– sub. 50, Cat. C/1, classe 10, consistenza 39 mq,rendita € 1.417,98.

Locale ad uso commerciale, ubicato al piano terra di un complesso condominiale, costituito da più corpi scala pluripiano, con ingresso esclusivo dal civico 273 di Viale Ofanto.

Confini:

Nord: cortile condominiale

Est: altra proprietà - Foglio 95 – P.lla 1355 – sub 51;

Ovest: altra proprietà - Foglio 95 – P.lla 1355 – sub 48;

Sud: Viale Ofanto.

Si allega alla presente sovrapposizione della mappa catastale con relativa ortofoto per individuazione zona dei beni staggiati;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna , le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

Lotto N. 1

Locale commerciale sito in Foggia al Viale Ofanto n. 273 – Piano T.

Dati catastali:

Foglio 95 – P.lla 1355 (ex P.lla 1191) – sub. 50, Cat. C/1, classe 10, consistenza 39 mq, rendita € 1.417,98.



Locale ad uso commerciale, ubicato al piano terra di un complesso condominiale, costituito da più corpi scala pluripiano, con ingresso esclusivo dal civico 273 di Viale Ofanto.

Confini:

Nord: cortile condominiale

Est: altra proprietà - Foglio 95 – P.lla 1355 – sub 51;

Ovest: altra proprietà - Foglio 95 – P.lla 1355 – sub 48;

Sud: Viale Ofanto.

Il fabbricato condominiale di maggiore consistenza, con strutture portanti in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento armato, tramezzi e tamponature in laterizi, è composto da più vani scala con accesso da cortile condominiale, dotato di ingresso pedonale privato.

Il locale ad uso commerciale, sito al piano terra del suddetto edificio pluripiano, è dotato di un ingresso fronte strada (Viale Ofanto n. 273), protetto da sola serranda avvolgibile in acciaio zincato di ampiezza di ml 2.25.

Lo stesso, con pianta rettangolare, presenta una superficie commerciale di mq. 45.70, dotato di una finestra alta prospiciente il cortile interno condominiale, con infisso in anticorodal, dotata di inferriata di sicurezza. In fondo al locale commerciale, sul lato destro, si accede ad un piccolo vano bagno della superficie di mq 1,80. La pavimentazione si presenta in lastre rettangolari, posate a spina di pesce, in pietra di Apricena e le pareti intonacate e rifinite con pittura a tempera bianca. Il soffitto presenta un'altezza di circa mt 3.50. Il bagno, presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica tipo mosaico ed il pavimento in pietra di Apricena posato a spina di pesce. In fondo al locale, lungo la parete di sinistra, per chi entra da Viale Ofanto, vi è un vano porta, privo di infisso, che rende comunicante il bene staggito con altro

[REDACTED] dotto in locazione dalla
[REDACTED] Pertanto, risulteranno a

carico dell'eventuale acquirente le spese per la chiusura del detto vano porta.



Completano il locale gli impianti elettrico ed idrico-fognario che non risultano completamente rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08.

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

In base alle indicazioni di cui all'allegato 5) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, la complessiva superficie commerciale vendibile degli immobili in questione risulta così determinata:

LOTTO N. 1

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Unità immobiliare	[mq]		[mq]		
Locale	45.70	1	45.70		
TOTALE			45.70		



Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, immobili ubicati nella zona in cui sono posti gli immobili staggiti:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Periferica/RIONE MACCHIA GIALLA, VIA GANDHI, CORSO DEL MEZZOGIORNO, RIONE MARTUCCI

Codice di zona: D7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

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	850	1200	L	5,5	9	L



Tali quotazioni, con riferimento alla specifica tipologia di locale commerciale, sono state riscontrate dalla scrivente con indagini presso agenzie immobiliari e/o siti web specializzati, che hanno confermati i prezzi medi di zona.

Per quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore commerciale del bene staggito, si applicherà, per il locale commerciale in questione, un valore di mercato al metro quadrato pari a 1.000,00/mq, tenendo anche conto delle condizioni manutentive dell'immobile.

LOTTO N. 1 – Locale ad uso commerciale

Valore commerciale mq 45,70 x € 1.000,00/mq = € 45.700,00

Al predetto importo andranno sottratti gli oneri per l'adeguamento degli impianti:

Valore stimato	€ 45.700,00
Costi adeguamenti impianti + chiusura vano porta, a corpo	-€ 1.700,00
Restano	€ 44.000,00

I detti valori si intendono già al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione.

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile, conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

Gli immobili staggiti risultano di piena proprietà della società debitrice. Pertanto, il valore stimato e già indicato, si riferisce all'intero del detto immobile.



6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuna di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

Lotto N. 1

Foggia – Viale Ofanto n. 273 – Piano T

Dati catastali:

Foglio 95 – P.lla1355 (ex P.lla 1191) – sub. 50, Cat. C/1, classe 10, cons. mq 39, rendita € 1.417,98.

Locale adibito ad uso commerciale ubicato al piano terradi un complesso condominiale pluripiano, con ingresso dal civico 273di Viale Ofanto.

Confini:

Nord: cortile condominiale

Est: altra proprietà - Foglio 95 – P.lla 1355 – sub 51;

Ovest: altra proprietà - Foglio 95 – P.lla 1355 – sub 48;

Sud: Viale Ofanto.

Prezzo base: € 44.000,00

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio.



Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, comma III come c.a, ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

Attualmente, come dichiarato a verbale dalla sig.ra [REDACTED] legale rappresentante della società debitrice, il bene staggito risulta in uso all' [REDACTED]

[REDACTED] senza alcun contratto di locazione registrato, quale deposito pertinenziale al locale commerciale della citata soc. coop., con cui il bene staggito risulta comunicante. In considerazione delle condizioni manutentive del locale staggito, dell'ubicazione e della presenza di numerose attività commerciali in zona si può ritenere congruo un canone di locazione di € 280,00 al mese.

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Sull'immobile staggito non sono stati riscontrati vincoli e/o diritti reali di terzi. Pertanto gli stessi risultano pienamente fruibili. (cfr. dichiarazione allegata dell'Amministratore condominiale).



10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

Il fabbricato condominiale di maggiore consistenza è stato edificato con licenza Edilizia n. 142, rilasciata dal comune di Foggia in data 20 luglio 1977.

Esaminando la planimetria catastale, attualmente presente al Catasto dei Fabbricati dell'Agenzia del Territorio, con la distribuzione interna del locale (LOTTO N. 1), riscontrata in fase di sopralluogo, si può riferire che vi è una lieve difformità (creazione di un vano porta di comunicazione con altro locale identificato catastalmente al Foglio n. 95 P.lla 1355 sub 48), rappresentata nella planimetria di rilievo allegata.

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

Per il Lotto n. 1 si è proceduto a predisporre un Attestato di Prestazione Energetica, allegato alla presente relazione, dal quali si evincono i seguenti dati:

Classe Energetica D – EPE 128,38 Kwh/mq anno



Riepilogando quanto sopra riportato, la valutazione del bene immobile oggetto di pignoramento immobiliare viene così a determinarsi:

LOTTI	QUOTA	BENI MOBILI	VALORE QUOTA
Lotto n. 1	1/1	Locale commerciale sito in Foggia al Viale Ofanto n. 273 – Piano T. <u>Dati catastali:</u> Foglio 95 – P.lla1355 (ex P.lla1191)– sub. 50, Cat. C/1, classe 10, consistenza 39 mq, rendita € 1.417,98. Locale ad uso commerciale, ubicato al piano terra di un complesso condominiale, costituito da più corpi scala pluripiano, con ingresso esclusivo dal civico 273 di Viale Ofanto. <u>Confini:</u> Nord: cortile condominiale Est: altra proprietà – F. 95 – P.lla 1355 – sub 51; Ovest: altra proprietà – F. 95 – P.lla 1355 – sub 48; Sud: Viale Ofanto.	
Attuali proprietari			
Conformità urbanistica		SI	
		VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1	€ 44.000,00



- CONCLUSIONI

La sottoscritta, dott.ssa arch. Angela SCARPIELLO, ritenendo di aver assolto l'incarico affidatole, dà atto che la presente relazione viene depositata telematicamente, nonché spedita ai creditori e alla debitrice.

Pertanto, ringraziando per la fiducia accordata resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ALLEGATI:

- comunicazioni inizio operazioni peritali
- Verbale di sopralluogo
- Planimetria catastale
- Planimetria di rilievo
- Visura storica
- Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto
- Certificato di stato libero
- Pec amministratore condominiale
- Attestato di Prestazione Energetica
- Rilievi fotografici

Foggia, 11 marzo 2025


Arch. Angela SCARPIELLO

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'CONSERVATORE DEI REGISTRI', 'PROFESSIONISTI PIANIFICATORI PAESAGGI E TERRITORIO', 'ANGELA SCARPIELLO', 'ARCHITETTO', 'Sezione A n. 1017', and 'della Provincia di Foggia'. The signature is written in a cursive style, with the first name 'Angela' being prominent.

