

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
SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO N. 19/2021

GIUDICE DELEGATO
dott. Francesco MURGO

PERIZIA TECNICA DI STIMA



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO GIUDICE DELEGATO

dott. Francesco MURGO

FALLIMENTO N. 19/2021 --- OMISSIS ---PERIZIA

TECNICA DI STIMA

PREMESSA

Con richiesta del **31/08/2021** da parte del curatore fallimentare dott. Angelo Fiorella, 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 Antonio Gramsci n. 73, veniva nominato dall'Ill.mo G.D. dott. Francesco Murgo Esperto d'Ufficio nella procedura di cui all'oggetto. Con giuramento telematico del **14/09/2021** lo scrivente, accettava l'incarico di Esperto, chiedendo il termine di giorni 90 per il deposito della perizia di stima.

Il presente elaborato ha per oggetto:

- 1) l'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) la descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;
- 3) la 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) la ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;
- 5) l'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 6) l'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni;
- 7) la 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) la 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.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di



sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **28/09/2021** alle ore **10.00**, così come concordato con il curatore fallimentare dott. Angelo Fiorella, lo scrivente si recava in Foggia al viale degli Artigiani n. 9, per procedere alle ispezioni dei due immobili pignorati.

Ivi giunto trovava presente il dott. Angelo Fiorella, curatore del fallimento, il quale consentiva l'accesso ai luoghi.

Si procedeva ad ispezionare l'immobile sito in primo piano, salendo a destra, individuato con l'interno 5.

Trattasi di ufficio composto da due vani catastali ed un bagno dotato di tazza, lavabo e bidet.

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile sono: pareti intonacate e pitturate di bianco, pavimentazione in piastrelle di ceramica, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio; vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.

Vi è la presenza dell'impianto di riscaldamento a gas metano autonomo.

L'altro ufficio, seconda porta salendo a sinistra, individuato dall'interno 6, ha le stesse caratteristiche del precedente, tranne che per la presenza di una veranda.

Le condizioni dei due immobili sono più che sufficienti.

Alle **ore 10.30** veniva chiuso il 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 ed alle planimetrie catastali, nonché alla documentazione fotografica commentata del compendio pignorato.

RISPOSTA AI QUESITI

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

GLI IMMOBILI DA STIMARE

Lo scrivente è stato chiamato a stimare i seguenti beni, che per una maggiore appetibilità di vendita lo scrivente ha ritenuto opportuno dividere in due lotti:

LOTTO 1

Ufficio sito in Foggia al viale degli Artigiani n. 9, piano primo, lotto A, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 76, particella 540 subalterno 14**, zona censuaria 1, categoria **A/10**, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq 54 e rendita Euro 906,38.

LOTTO 2

Ufficio sito in Foggia al viale degli Artigiani n. 9, piano primo, lotto A, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 76, particella 540 subalterno 15**, zona censuaria 1, categoria **A/10**, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq 56 e rendita Euro 906,38.



LOTTO 1

Ufficio sito in Foggia al viale degli Artigiani n. 9, piano primo, lotto A – interno 6, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, particella 540 subalterno 14.

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

Il bene pignorato è sito in Foggia, località Salnitro, nel comprensorio “Villaggio Artigiani”, facente parte del “Lotto A” del complesso immobiliare pluriuso in angolo tra viale degli Artigiani e via San Giuliano, ed è costituito da:

ufficio a piano primo (secondo fuori terra) con ingresso dal portone comune al viale degli Artigiani n. 9, con porta d’ingresso distinta dal numero interno 6; confinante con corridoio condominiale, strada interna di viabilità e l’immobile distinto con il numero interno cinque; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Foggia l’immobile è censito al **foglio 76, particella 540 subalterno 14**, zona censuaria 1, categoria **A/10**, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq 54 e rendita Euro 906,38; si allega visura storica catastale (All.2).

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

L’immobile, costituito da un ufficio in primo piano con accesso da portone comune al viale degli Artigiani n. 9, è evidenziato nelle foto 1,



2, 3, 4 della documentazione fotografica (All.10) e nella planimetria catastale (All.3).

L'immobile fa parte di un palazzo in cemento armato costituito da tre piani fuori terra, risalente all'**anno 2000**.

L'altezza utile interna dell'ufficio è di metri 3.30.

L'accesso è costituito da una porta in legno, seconda salendo a sinistra, ed è individuato dall'interno 6 (foto 5, 6).

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile sono: pareti intonacate e pitturate di bianco, pavimentazione in piastrelle di ceramica, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio; vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.

Vi è la presenza dell'impianto di riscaldamento a gas metano autonomo.

Trattasi di ufficio composto da due vani catastali (foto 7, 8, 9, 10) ed un bagno dotato di tazza, lavabo e bidet (foto 11).

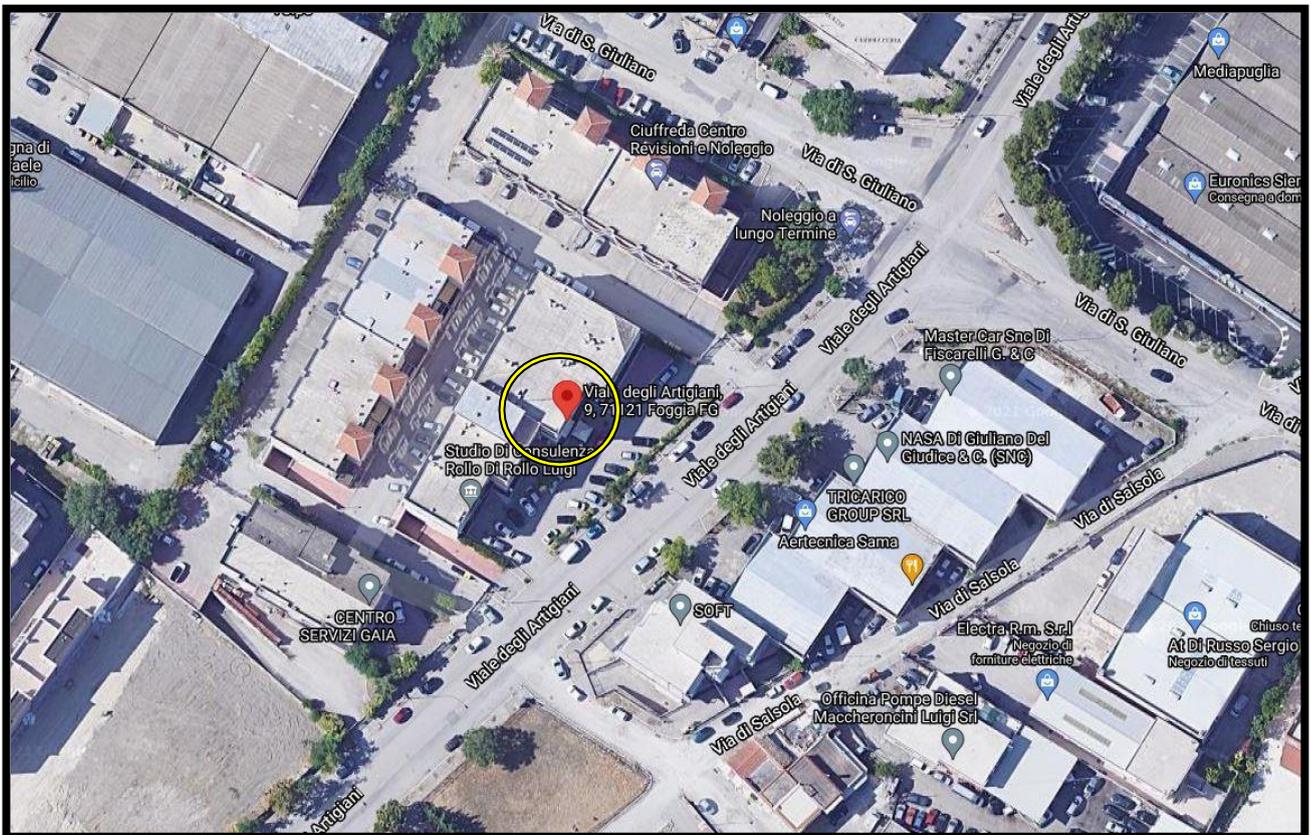
Vi è anche una veranda esterna, il cui accesso avviene tramite porta finestre dalla seconda stanza (foto 12, 13, 14).

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.





Individuazione della zona periferica ove è sito l'immobile



Individuazione dell'immobile rispetto al fabbricato



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 dell’immobile 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 bene, 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.

L’immobile ha una superficie netta di mq 38 circa più una veranda di mq 22, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, della metà di quelli di confine, nonché della veranda calcolata nella misura pari ad 1/2, **pari a mq 54**.

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	38,30
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	0,60



Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	2,70
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 10	1,40
Veranda	50%	-	11
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			54.00

Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio per il Comune di Foggia** – anno 2021 – Semestre 1, quest'ultimo per gli uffici nella zona D10 dà un parametro che va da un minimo di € 950,00/mq ad un massimo di € 1.150,00/mq.

Visto le buone condizioni dell'immobile, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 1.150,00/mq.

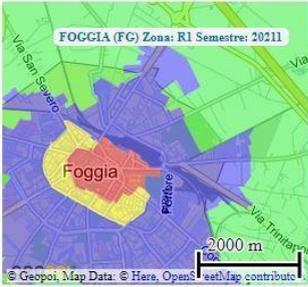


Ufficio sito in primo piano al viale degli Artigiani n. 9

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

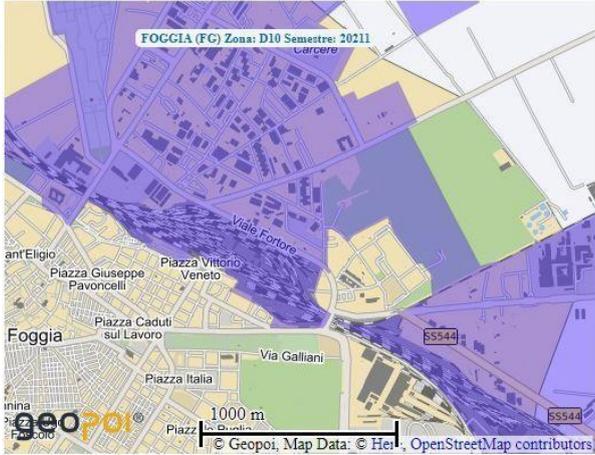
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1
 Provincia: FOGGIA
 Comune: FOGGIA
 Fascia/zona: Periferica/VIA SAN SEVERO, VIA SANT'ALFONSO DEI LIGUORI, VIA MANFREDONIA, VILLAGGIO ARTIGIANI, VIALE FORTORE, VIA CASTIGLIONE, RIONE DI
 Codice zona: D10
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	950	1150	L	4,5	6,5	N



FOGGIA (FG) Zona: R1 Semestre: 2021I

2000 m



FOGGIA (FG) Zona: D10 Semestre: 2021I

1000 m

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Consultando inoltre i valori del **Borsino Immobiliare di Foggia** più congruo come valori della zona in questione, confortato anche dal parere di **agenzie immobiliari in loco**, per gli uffici e studi privati, dà un parametro che va da un minimo di € 799,32/mq ad un massimo di € 998,76/mq.

Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 998,76/mq.

 Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.		
Valore minimo Euro 799,32	Valore medio Euro 899,04	Valore massimo Euro 998,76
 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo Euro 646,10	Valore medio Euro 819,90	Valore massimo Euro 993,71

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

- € 1.150,00/mq + € 1.000,00/mq / 2 = € **1.075,00/mq**

Il valore dell'ufficio sarà dunque dato da:

$$\diamond \text{ mq } 54 \times \text{€ } 1.075,00/\text{mq} = \text{€ } \mathbf{58.050,00}$$



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

Proprietà in favore della --- OMISSIS --- con sede in Foggia, C.F. e P. IVA --- OMISSIS ---, dell'**ufficio** in primo piano sito in Foggia al viale degli Artigiani n. 9 – Lotto A – interno 6.

L'immobile è pervenuto alla --- OMISSIS --- con **atto compravendita** per Notar Fabrizio Pascucci di Cerignola del 29 luglio 2014 – Registro Particolare 11504 Registro Generale 14548; trascritto

in Foggia il 31 luglio 2014 ai numeri Repertorio 17198, raccolta 10216 (All.6):

“La signora --- **OMISSIS** ---, con il presente atto e con ogni garanzia di legge, **vende e trasferisce alla società --- OMISSIS ---**, che come rappresentata, accetta ed acquista, **la piena ed esclusiva proprietà** del seguente bene immobile sito nel Comune di Foggia (FG), località Salnitro, nel comprensorio Villaggio Artigiani, facente parte del Lotto A del complesso immobiliare pluriuso in angolo tra viale degli Artigiani e via San Giuliano, e precisamente:

- **porzione immobiliare adibita ad ufficio**, posta al primo piano (secondo fuori terra) con ingresso dal portone comune al viale degli Artigiani n. 9, con porta d'ingresso distinta dal numero interno sei (6), della consistenza catastale di vani tre con annessa veranda, confinante con corridoio condominiale, strada interna di viabilità e l'immobile distinto con il numero interno cinque di cui appresso, salvo altri, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia con i seguenti dati:

foglio 76, particella 540 subalterno 14, viale degli Artigiani n. 9, piano 1, lotto A, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1,



consistenza vani 3, (superficie catastale mq 54) e rendita Euro 906,38, il tutto come meglio risulta dalla planimetria depositata presso l'ufficio competente.

.....
Quanto in oggetto viene trasferito nello stato in cui si trova e si possiede, ben noto alla parte acquirente, a corpo, in uno ad ogni altro diritto, ragioni ed azioni, pertinenze, dipendenze ed accessioni, servitù attive e passive ove esistenti, con la quota proporzionale delle parti comuni dell'intero stabile a norma di legge e per destinazione, libero da pesi ipotecari, oneri e trascrizioni sostanzialmente pregiudizievoli.

Detto immobile è pervenuto alla signora --- OMISSIS --- in virtù di atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Bruno Di Carlo in data 1 marzo 2006, repertorio n. 30078, raccolta n. 11730, registrato a Foggia il 7 marzo 2006 al n. 875/1T ed ivi trascritto il giorno 8 marzo 2006 ai nn. 5654/3904.



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 1

Ufficio sito in Foggia al viale degli Artigiani n. 9, primo piano (secondo fuori terra), con ingresso dal portone comune al viale degli Artigiani n. 9, con porta d’ingresso distinta dal numero interno 6; confinante con corridoio condominiale, strada interna di viabilità e l’immobile distinto con il numero interno cinque; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Foggia l’immobile è censito al **foglio 76, particella 540 subalterno 14**, zona censuaria 1, categoria **A/10**, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq 54 e rendita Euro 906,38.

Prezzo base = € 58.050,00



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

Dall’elenco completo delle **iscrizioni e trascrizioni contro** (All.7) sono state riscontrate all’attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto:**

- Ipoteca volontaria, nascente da atto di mutuo fondiario del 31/07/2014 Registro Particolare 1457 Registro Generale 14551 per Notar Fabrizio Pascucci di Cerignola, repertorio 17199/10217 del 29/07/2014 sull’ufficio sito in Foggia al viale degli Artigiani n. 9, primo piano (secondo fuori terra) con ingresso dal portone comune al viale degli Artigiani n. 9, con porta d’ingresso distinta dal numero interno 6; confinante con corridoio condominiale, strada interna di viabilità e l’immobile distinto con il numero interno cinque; salvo altri.

Censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 76, particella 540 subalterno 14**, zona censuaria 1, categoria **A/10**, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq 54 e rendita Euro 906,38.

- **Trascrizione N. 1246/1635 del 25/01/2018** nascente dal **decreto di ammissione concordato preventivo del 29/06/2017** numero di repertorio 1155/2017 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia **a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI --- OMISSIS ---** con sede in Foggia per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1 contro --- OMISSIS ---** con sede in Foggia, C.F. e P. IVA --- OMISSIS ---, sull’ufficio sito in



Foggia al viale degli Artigiani n. 9, primo piano (secondo fuori terra) con ingresso dal portone comune al viale degli Artigiani n. 9, con porta d'ingresso distinta dal numero interno 6; confinante con corridoio condominiale, strada interna di viabilità e l'immobile distinto con il numero interno cinque; salvo altri.

Censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 76, particella 540 subalterno 14**, zona censuaria 1, categoria **A/10**, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq 54 e rendita Euro 906,38 (All.8).

- **Trascrizione N. 10837/13591 del 14/06/2021** nascente dalla **sentenza dichiarativa di fallimento del 19/04/2021** numero di repertorio 19/2021 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia a **favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI --- OMISSIS ---** con sede in Foggia per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1 contro --- OMISSIS ---** con sede in Foggia, C.F. e P. IVA --- OMISSIS ---, sull'**ufficio** sito in Foggia al viale degli Artigiani n. 9, primo piano (secondo fuori terra) con ingresso dal portone comune al viale degli Artigiani n. 9, con porta d'ingresso distinta dal numero interno 6; confinante con corridoio condominiale, strada interna di viabilità e l'immobile distinto con il numero interno cinque; salvo altri.

Censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 76, particella 540 subalterno 14**, zona censuaria 1, categoria **A/10**, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq 54 e rendita Euro 906,38 (All.9).



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.

L’immobile è stato edificato in virtù della **Concessione Edilizia N. 330 del 6 ottobre 2000** rilasciata dal Sindaco del Comune di Foggia e che successivamente alla sua realizzazione l’unità immobiliare non ha subito interventi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni permessi o autorizzazioni.

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 licenza o concessione edilizia 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.



Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Non si deve redigere l'attestato di prestazione energetica poiché il è già presente nell'atto di compravendita (All.6).

- a) L'immobile è stato regolarmente accatastato il 30/09/2003.
- b) E' stato costruito nell'anno **2000** in virtù della **Concessione Edilizia N. 330** del **6 ottobre 2000** rilasciata dal Sindaco del Comune di Foggia
- c) L'immobile è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.
Non sono presenti opere abusive,
Non si tratta di edilizia convenzionata, non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.



RIEPILOGO LOTTO 1

Ufficio sito in Foggia al viale degli Artigiani n. 9, primo piano (secondo fuori terra), con ingresso dal portone comune al viale degli Artigiani n. 9, con porta d'ingresso distinta dal numero interno 6; confinante con corridoio condominiale, strada interna di viabilità e l'immobile distinto con il numero interno cinque; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Foggia l'immobile è censito al **foglio 76, particella 540 subalterno 14**, zona censuaria 1, categoria **A/10**, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq 54 e rendita Euro 906,38.

L'immobile è pervenuto alla --- OMISSIS --- con **atto compravendita** per Notar Fabrizio Pascucci di Cerignola del 29 luglio 2014 – Registro Particolare 11504 Registro Generale 14548; trascritto

in Foggia il 31 luglio 2014 ai numeri Repertorio 17198, raccolta 10216 **Trascrizione N. 1246/1635 del 25/01/2018** nascente dal **decreto di ammissione concordato preventivo del 29/06/2017** numero di repertorio 1155/2017 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia a **favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI --- OMISSIS ---** con sede in Foggia per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1 contro --- OMISSIS ---** con sede in Foggia, C.F. e P. IVA --- OMISSIS ---, sull'**ufficio** sito in Foggia al viale degli Artigiani n. 9, primo piano (secondo fuori terra) con ingresso dal portone comune al viale degli Artigiani n. 9, con porta d'ingresso distinta dal numero interno 6; confinante con corridoio condominiale, strada interna di viabilità e l'immobile distinto con il numero interno cinque; salvo altri.

Trascrizione N. 10837/13591 del 14/06/2021 nascente dalla **sentenza dichiarativa di fallimento del 19/04/2021** numero di repertorio



19/2021 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia **a favore** della **MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI --- OMISSIS ---** con sede in Foggia per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1 contro --- OMISSIS ---** con sede in Foggia, C.F. e P. IVA --- OMISSIS ---, sull'**ufficio** sito in Foggia al viale degli Artigiani n. 9, primo piano (secondo fuori terra) con ingresso dal portone comune al viale degli Artigiani n. 9, con porta d'ingresso distinta dal numero interno 6; confinante con corridoio condominiale, strada interna di viabilità e l'immobile distinto con il numero interno cinque; salvo altri.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

L'immobile è stato edificato in virtù della **Concessione Edilizia N. 330 del 6 ottobre 2000** rilasciata dal Sindaco del Comune di Foggia e successivamente alla sua realizzazione l'unità immobiliare non ha subito interventi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni permessi o autorizzazioni.

Non è stato redatto dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto già presente.

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

È stata verificata la conformità catastale.

Prezzo base: € 58.050,00



LOTTO 2

Ufficio sito in Foggia al viale degli Artigiani n. 9, piano primo, lotto A – interno 5, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, particella 540 subalterno 15.

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

Il bene pignorato è sito in Foggia, località Salnitro, nel comprensorio “Villaggio Artigiani”, facente parte del “Lotto A” del complesso immobiliare pluriuso in angolo tra viale degli Artigiani e via San Giuliano, ed è costituito da:

ufficio a piano primo (secondo fuori terra) con ingresso dal portone comune al viale degli Artigiani n. 9, con porta d’ingresso distinta dal numero interno 5; confinante con corridoio condominiale, proprietà --- Omissis ---e l’immobile distinto con il numero interno sei; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Foggia l’immobile è censito al **foglio 76, particella 540 subalterno 15**, zona censuaria 1, categoria **A/10**, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq 56 e rendita Euro 906,38; si allega visura storica catastale (All.2).



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

L’immobile, costituito da un ufficio in primo piano con accesso da portone comune al viale degli Artigiani n. 9, è evidenziato nelle foto 1, 2, 3, 4 della documentazione fotografica (All.10) e nella planimetria catastale (All.5).

L’immobile fa parte di un palazzo in cemento armato costituito da tre piani fuori terra, risalente all’**anno 2000**.

L’altezza utile interna dell’ufficio è di metri 3.30.

L’accesso è costituito da una porta in legno, prima salendo a destra, ed è individuato dall’interno 5 (foto 5, 15).

Le caratteristiche intrinseche dell’immobile sono: pareti intonacate e pitturate di bianco, pavimentazione in piastrelle di ceramica, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio; vi è la presenza dell’impianto elettrico, idrico e fognario.

Vi è la presenza dell’impianto di riscaldamento a gas metano autonomo.

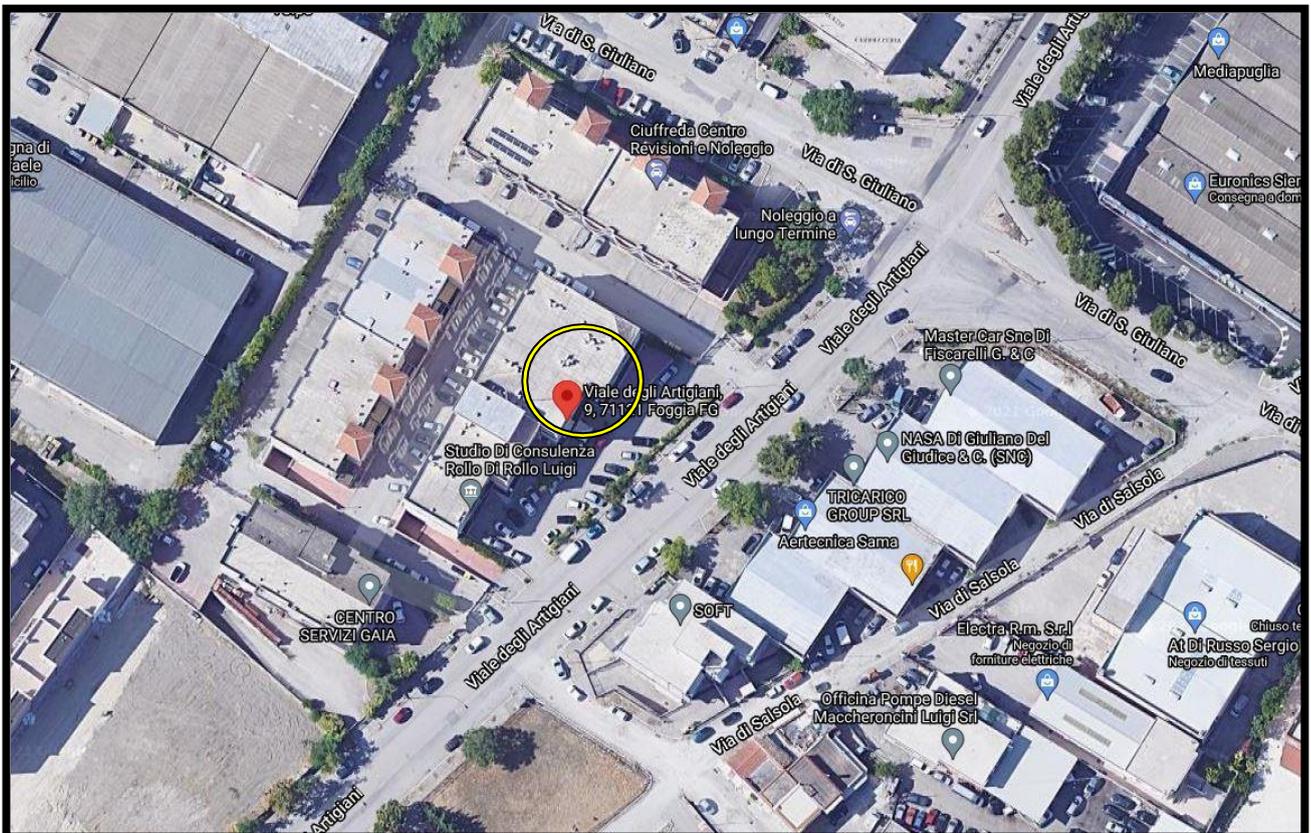
Trattasi di ufficio composto da due vani catastali (foto 16, 17, 18, 19) ed un bagno dotato di tazza, lavabo e bidet (foto 20).

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.





Individuazione della zona periferica ove è sito l'immobile



Individuazione dell'immobile rispetto al fabbricato



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 dell’immobile 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 bene, 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.

L’immobile ha una superficie netta di mq 48 circa ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, nonché della metà di quelli di confine, pari a mq 56.

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	50
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	0,60
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	3,20



Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 10	2,20
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			56.00

Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agazia del Territorio per il Comune di Foggia** – anno 2021 – Semestre 1, quest'ultimo per gli uffici nella zona D10 dà un parametro che va da un minimo di € 950,00/mq ad un massimo di € 1.150,00/mq.

Visto le buone condizioni dell'immobile, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 1.150,00/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Periferica/VIA SAN SEVERO, VIA SANT'ALFONSO DEI LIGUORI, VIA MANFREDONIA, VILLAGGIO ARTIGIANI, VIALE FORTORE, VIA CASTIGLIONE, RIONE D10

Codice zona: D10

Microzona: 0

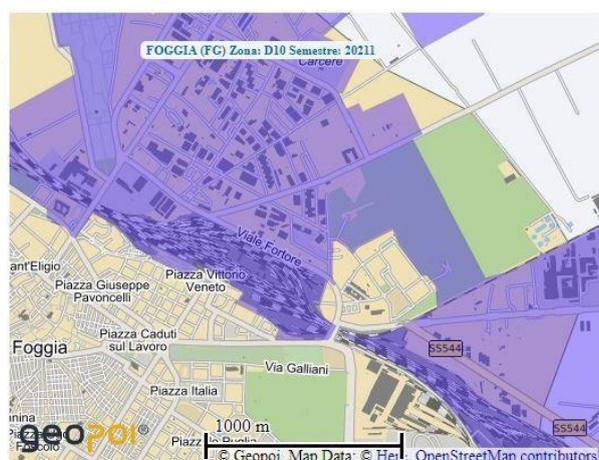
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	950	1150	L	4,5	6,5	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

Ufficio sito in primo piano al viale degli Artigiani n. 9



Consultando inoltre i valori del **Borsino Immobiliare di Foggia** più congruo come valori della zona in questione, confortato anche dal parere di **agenzie immobiliari in loco**, per gli uffici e studi privati, dà un parametro che va da un minimo di € 799,32/mq ad un massimo di € 998,76/mq.

Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 998,76/mq.

 Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.		
Valore minimo Euro 799,32	Valore medio Euro 899,04	Valore massimo Euro 998,76
 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo Euro 646,10	Valore medio Euro 819,90	Valore massimo Euro 993,71

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

- € 1.150,00/mq + € 1.000,00/mq / 2 = € **1.075,00/mq**

Il valore dell'ufficio sarà dunque dato da:

$$\diamond \text{ mq } 56 \times \text{€ } 1.075,00/\text{mq} = \text{€ } \mathbf{60.200,00}$$



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

Proprietà in favore della --- OMISSIS --- con sede in Foggia, C.F. e P. IVA --- OMISSIS ---, dell'**ufficio** in primo piano sito in Foggia al viale degli Artigiani n. 9 – Lotto A – interno 5.

L'immobile è pervenuto alla --- OMISSIS --- con **atto compravendita** per Notar Fabrizio Pascucci di Cerignola del 29 luglio 2014 – Registro Particolare 11504 Registro Generale 14548; trascritto in Foggia il 31 luglio 2014 ai numeri Repertorio 17198, raccolta 10216 (All.6):

“I coniugi --- **Omissis** --- e --- **Omissis** ---, ognuno per i propri diritti ed in solido per l'intero, con il presente atto e con ogni garanzia di legge, **vendono e trasferiscono alla società --- OMISSIS ---**, che come rappresentata, accetta ed acquista, **la piena ed esclusiva proprietà** del seguente bene immobile sito nel Comune di Foggia (FG), località Salnitro, nel comprensorio Villaggio Artigiani, facente parte del Lotto A del complesso immobiliare pluriuso in angolo tra viale degli Artigiani e via San Giuliano, e precisamente:

- **porzione immobiliare adibita ad ufficio**, posta al primo piano (secondo fuori terra) con ingresso dal portone comune al viale degli Artigiani n. 9, con porta d'ingresso distinta dal numero interno cinque (5), della consistenza catastale di vani tre con annessa veranda, confinante con corridoio condominiale, proprietà --- Omissis --- e l'immobile distinto con il numero interno sei di cui appresso, salvo altri, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia con i seguenti dati:



foglio 76, particella 540 subalterno 15, viale degli Artigiani n. 9, piano 1, lotto A, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 3, (superficie catastale mq 56) e rendita Euro 906,38, il tutto come meglio risulta dalla planimetria depositata presso l'ufficio competente.

.....
 Quanto in oggetto viene trasferito nello stato in cui si trova e si possiede, ben noto alla parte acquirente, a corpo, in uno ad ogni altro diritto, ragioni ed azioni, pertinenze, dipendenze ed accessioni, servitù attive e passive ove esistenti, con la quota proporzionale delle parti comuni dell'intero stabile a norma di legge e per destinazione, libero da pesi ipotecari, oneri e trascrizioni sostanzialmente pregiudizievoli.

Detto immobile è pervenuto ai coniugi --- Omissis --- e --- Omissis --- per diritto di usufrutto in virtù di atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Bruno Di Carlo in data 20 luglio 2004, repertorio n. 27802, raccolta n. 10432, registrato a Foggia il 31 luglio 2004 al n. 2750/1T ed ivi trascritto il 2 agosto 2004 ai nn. 20144/14717 e per la nuda proprietà in virtù di atto di compravendita per Notar Fabrizio Pascucci in data 17 febbraio 2014, repertorio n. 16555, raccolta n. 9775, registrato a Cerignola il 20 febbraio 2014 al n. 551/1T e trascritto a Foggia il 20 febbraio 2014 ai nn. 3774/3152.



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 2

Ufficio sito in Foggia al viale degli Artigiani n. 9, primo piano (secondo fuori terra), con ingresso dal portone comune al viale degli Artigiani n. 9, con porta d’ingresso distinta dal numero interno 5; confinante con corridoio condominiale, proprietà --- Omissis ---e l’immobile distinto con il numero interno sei; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Foggia l’immobile è censito al **foglio 76, particella 540 subalterno 15**, zona censuaria 1, categoria **A/10**, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq 56 e rendita Euro 906,38.

Prezzo base = € 60.200,00



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

Dall’elenco completo delle **iscrizioni e trascrizioni contro** (All.7) sono state riscontrate all’attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto:**

- Ipoteca volontaria, nascente da atto di mutuo fondiario del 31/07/2014 Registro Particolare 1457 Registro Generale 14551 per Notar Fabrizio Pascucci di Cerignola, repertorio 17199/10217 del 29/07/2014 sull’ufficio sito in Foggia al viale degli Artigiani n. 9, primo piano (secondo fuori terra) con ingresso dal portone comune al viale degli Artigiani n. 9, con porta d’ingresso distinta dal numero interno 5; confinante con corridoio condominiale, proprietà --- Omissis ---e l’immobile distinto con il numero interno sei; salvo altri.

Censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 76, particella 540 subalterno 15**, zona censuaria 1, categoria **A/10**, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq 56 e rendita Euro 906,38.

- **Trascrizione N. 1246/1635 del 25/01/2018** nascente dal **decreto di ammissione concordato preventivo del 29/06/2017** numero di repertorio 1155/2017 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia **a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI --- OMISSIS ---** con sede in Foggia per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1 contro --- OMISSIS ---** con sede in Foggia, C.F. e P. IVA --- OMISSIS ---, sull’ufficio sito in



Foggia al viale degli Artigiani n. 9, primo piano (secondo fuori terra) con ingresso dal portone comune al viale degli Artigiani n. 9, con porta d'ingresso distinta dal numero interno 5; confinante con corridoio condominiale, proprietà --- Omissis ---e l'immobile distinto con il numero interno sei; salvo altri.

Censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 76, particella 540 subalterno 15**, zona censuaria 1, categoria **A/10**, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq 56 e rendita Euro 906,38 (All.8).

- **Trascrizione N. 10837/13591 del 14/06/2021** nascente dalla **sentenza dichiarativa di fallimento del 19/04/2021** numero di repertorio 19/2021 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia a **favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI --- OMISSIS ---** con sede in Foggia per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1 contro --- OMISSIS ---** con sede in Foggia, C.F. e P. IVA --- OMISSIS ---, sull'**ufficio** sito in Foggia al viale degli Artigiani n. 9, primo piano (secondo fuori terra) con ingresso dal portone comune al viale degli Artigiani n. 9, con porta d'ingresso distinta dal numero interno 6; confinante con corridoio condominiale, proprietà --- Omissis ---e l'immobile distinto con il numero interno sei; salvo altri.

Censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 76, particella 540 subalterno 14**, zona censuaria 1, categoria **A/10**, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq 54 e rendita Euro 906,38 (All.9).



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.

L’immobile è stato edificato in virtù della **Concessione Edilizia N. 330 del 6 ottobre 2000** rilasciata dal Sindaco del Comune di Foggia e che successivamente alla sua realizzazione l’unità immobiliare non ha subito interventi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni permessi o autorizzazioni.

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 licenza o concessione edilizia 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.



Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Non si deve redigere l'attestato di prestazione energetica poiché il è già presente nell'atto di compravendita (All.6).

- a) L'immobile è stato regolarmente accatastato il 30/09/2003.

- b) E' stato costruito nell'anno **2000** in virtù della **Concessione Edilizia N. 330** del **6 ottobre 2000** rilasciata dal Sindaco del Comune di Foggia

- c) L'immobile è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.
Non sono presenti opere abusive,
Non si tratta di edilizia convenzionata, non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.



RIEPILOGO LOTTO 2

Ufficio sito in Foggia al viale degli Artigiani n. 9, primo piano (secondo fuori terra), con ingresso dal portone comune al viale degli Artigiani n. 9, con porta d'ingresso distinta dal numero interno 5; confinante con corridoio condominiale, proprietà --- Omissis ---e l'immobile distinto con il numero interno sei; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Foggia l'immobile è censito al **foglio 76, particella 540 subalterno 15**, zona censuaria 1, categoria **A/10**, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq 56 e rendita Euro 906,38.

L'immobile è pervenuto alla --- OMISSIS --- con **atto compravendita** per Notar Fabrizio Pascucci di Cerignola del 29 luglio 2014 – Registro Particolare 11504 Registro Generale 14548; trascritto in Foggia il 31 luglio 2014 ai numeri Repertorio 17198, raccolta 10216 **Trascrizione N. 1246/1635 del 25/01/2018** nascente dal **decreto di ammissione concordato preventivo del 29/06/2017** numero di repertorio 1155/2017 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia a **favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI --- OMISSIS ---** con sede in Foggia per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1 contro --- OMISSIS ---** con sede in Foggia, C.F. e P. IVA --- OMISSIS ---, sull'**ufficio** sito in Foggia al viale degli Artigiani n. 9, primo piano (secondo fuori terra) con ingresso dal portone comune al viale degli Artigiani n. 9, con porta d'ingresso distinta dal numero interno 5; confinante con corridoio condominiale, proprietà --- Omissis ---e l'immobile distinto con il numero interno sei; salvo altri.

Trascrizione N. 10837/13591 del 14/06/2021 nascente dalla **sentenza dichiarativa di fallimento del 19/04/2021** numero di repertorio



19/2021 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia **a favore** della **MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI --- OMISSIS ---** con sede in Foggia per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1 contro --- OMISSIS ---** con sede in Foggia, C.F. e P. IVA --- OMISSIS ---, sull'**ufficio** sito in Foggia al viale degli Artigiani n. 9, primo piano (secondo fuori terra) con ingresso dal portone comune al viale degli Artigiani n. 9, con porta d'ingresso distinta dal numero interno 5; confinante con corridoio condominiale, proprietà --- Omissis ---e l'immobile distinto con il numero interno sei; salvo altri.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

L'immobile è stato edificato in virtù della **Concessione Edilizia N. 330 del 6 ottobre 2000** rilasciata dal Sindaco del Comune di Foggia e successivamente alla sua realizzazione l'unità immobiliare non ha subito interventi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni permessi o autorizzazioni.

Non è stato redatto dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto già presente.

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

È stata verificata la conformità catastale.

Prezzo base: € 60.200,00



Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- ✓ verbale di sopralluogo (All.1);
- ✓ visura storica catastale ufficio viale degli Artigiani n. 9 al **foglio 76, particella 540 subalterno 14** (All.2);
- ✓ planimetria catastale ufficio viale degli Artigiani n. 9 (All.3);
- ✓ visura storica catastale ufficio viale degli Artigiani n. 9 al **foglio 76, particella 540 subalterno 15** (All.4);
- ✓ planimetria catastale ufficio viale degli Artigiani n. 9 (All.5);
- ✓ atto notaio Pascucci di Cerignola del 29 luglio 2014 (All.6);
- ✓ elenco completo delle **iscrizioni e trascrizioni contro** (All.7);
- ✓ **trascrizione contro N. 1246/1635 del 25/01/2018** (All.8);
- ✓ **trascrizione contro N. 10837/13591 del 14/06/2021** (All.9);
- ✓ documentazione fotografica commentata (All.10).

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

Foggia, 19 novembre 2021

Con ossequi
L'Esperto d'Ufficio
Dott. arch. Augusto Bardin

Aut. Augusto Bardin