

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
UFFICIO FALLIMENTI

Fallimento "O&B S.r.l."

Reg. Fall. n. 12/2020

Giudice delegato Dott.ssa Caterina Lazzara

Curatore del fallimento Dott. Giovanni Donnanno

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Arch. Biagio Ciro Pertosa

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Relazione di consulenza tecnica relativa al fallimento **N. 12/2020 "O&B S.r.l."**

PREMESSE

Il sottoscritto arch. Biagio Ciro PERTOSA, residente in Foggia in Via Antonio Nazzaro n. 6, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. di Foggia al N. 889, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, veniva nominato dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe.

Lo stesso ha prestato giuramento nell'udienza del 01/10/2020, nella quale il G.E. assegnava all'esperto il termine di giorni 90, e successive proroghe che si sono rese necessarie per l'integrazione della documentazione in atti.

Il Giudice affidava all'esperto i seguenti quesiti:

previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di stima, proceda l'esperto:

- 0) alla stima del canone di locazione di mercato degli immobili;
- 1) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;
- 3) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;
- 4) alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;
- 5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 6) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni;

- 7) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 8) alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa 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 della 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 a 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.

RELAZIONE TECNICA

Sulla scorta degli atti di causa, dopo aver eseguito i sopralluoghi in data 19/10/2020 e in data 30/01/2021 presso gli immobili oggetto di fallimento (*All. A "Verbale di sopralluogo"*), e condotto indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Foggia;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia;
- agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate,

il sottoscritto redigeva la presente relazione.

BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO

Immobili riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia:

- al **Foglio 92 p.IIa 1214 sub. 3**, Categoria C/1, Consistenza mq.342;
- al **Foglio 92 p.IIa 1214 sub. 76**, Categoria C/1, Consistenza mq.34;
- al **Foglio 92 p.IIa 1214 sub. 77**, Categoria C/1, Consistenza mq.38.

– **Risposta al quesito n. 0**

Il CTU in data 17/03/2021 ha già depositato propria relazione di stima del canone di locazione di mercato degli immobili.

Risposta al quesito n. 1

Il compendio oggetto di valutazione ricade al piano terra di un fabbricato per civile abitazione sito in abitato di Foggia, con fronte principale su Via Paolo Telesforo, angolo Via Roberto Consagro, composto da un unico corpo di fabbrica servito da quattro scale denominate "A", "B", "C" e "D", costituito da un piano interrato, da un piano terra adibito a negozi, da sette piani superiori, da un piano attico e da un piano di copertura, oltre che da un cortile interno costituente copertura del piano interrato; il tutto confinante con Via Telesforo, con Via Consagro, con proprietà Vittozzi e con proprietà Immobiliare San Ciro (o loro eredi e/o aventi causa), salvo altri.

Gli immobili sono identificati da tre distinte unità catastali, ma risultano di fatto tra loro comunicanti e costituendo un unico locale commerciale confinante con Via Paolo Telesforo, con androne scala A/5 (C) e porticato, con p.IIa 898 e con p.IIa 1214 sub. 2, salvo altri.

Il locale posto al piano terra è adibito in parte a “*Supermercato*” ed in parte a “*Panificio*”, entrambi con accesso unico per il pubblico da Via Paolo Telesforo.

Esso trova affaccio con n.5 ampie vetrine su Via Paolo Telesforo (civ. 56 - 58 - 60 - 62 - 64) e con n.3 vetrine su porticato interno al fabbricato.

Nello specifico la porzione di locale adibita a ***Supermercato***, ricadente prevalentemente sulla p.IIa 1214 sub 3 e 76, mentre la restante parte del locale, ricadente prevalentemente sulla p.IIa 1214 sub 3 e sub. 77, risulta adibita ad attività di ***Panificazione e vendita di prodotti da forno***.

Gli immobili sono riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come di seguito:

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa
71121 – Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26 - Tel e fax 0881.688648 - cell. 333.3108933
e.mail: b.pertosa@gmail.com PEC: biagiociro.pertosa@archiworldpec.it

- al **Foglio 92 p.IIa 1214 sub. 3**, Zona Cens. 1, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza mq.342, Superficie Catastale mq. 348, Rendita Euro 5.828,73 - Via Paolo Telesforo piano T interno C.
Intestati: 10&B S.N.C. di BRUNO D'ARGENIO &C. con sede in Foggia (cf 01129620710) Proprietà per 1/1;(All. C “Visura catastale storica”)
- al **Foglio 92 p.IIa 1214 sub. 76**, Zona Cens. 1, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza mq.34, Superficie Catastale mq. 36, Rendita Euro 579,46 - Via Paolo Telesforo piano T interno 1.
Intestati: 10&B S.N.C. di BRUNO D'ARGENIO &C. con sede in Foggia (cf 01129620710) Proprietà per 1/1; (All. C “Visura catastale storica”)
- al **Foglio 92 p.IIa 1214 sub. 77**, Zona Cens. 1, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza mq.38, Superficie Catastale mq. 42, Rendita Euro 647,64 - Via Paolo Telesforo piano T interno 2.
Intestati: 10&B S.N.C. di BRUNO D'ARGENIO &C. con sede in Foggia (cf 01129620710) Proprietà per 1/1; (All. C “Visura catastale storica”)

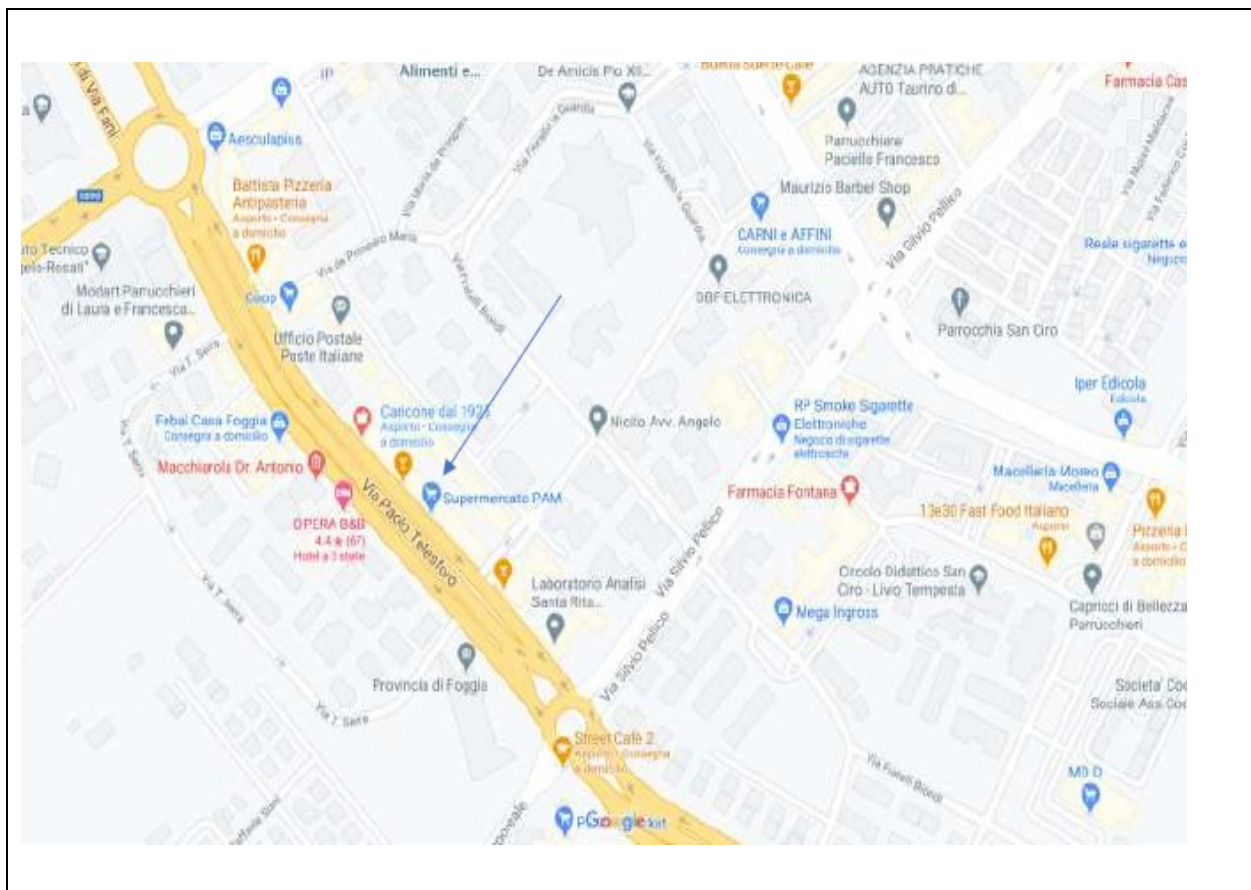
NOTA: Si evidenzia l'errata intestazione riportata in catasto, in quanto la società intestataria degli immobili è la "O&B S.N.C." di BRUNO D'ARGENIO &C. con sede in Foggia (cf 01129620710)

Risposta al quesito n. 2

Il compendio oggetto di valutazione ricade al piano terra di un fabbricato per civile abitazione ubicato in Via Paolo Telesforo, zona classificata semiperiferica ma servita da un'importante arteria di collegamento stradale, caratterizzata da un'alta concentrazione di attività commerciali. (All. E “Mappa catastale” e All. F “Inquadramento territoriale”)

L'edilizia di cui è contraddistinta la zona è costituita dalla prevalenza da edifici contemporanei a destinazione d'uso mista (residenziale, terziario e commerciale). Per la sua posizione a ridosso di un'importante asse di collegamento tra le zone della città, tutti i servizi pubblici (scuola, università, uffici, ospedale) nonché le strutture ricreative e commerciali (negozi, centri commerciali, ristoranti ecc.), sono raggiungibili con mezzi pubblici in pochi minuti.

Di seguito si riporta la localizzazione toponomastica dell'immobile.



Gli immobili oggetto della valutazione fanno parte di un più ampio edificio composto di otto piani, oltre al piano terra ed al piano interrato, ed occupano parte del piano terra prospiciente su Via Paolo Telesforo su cui si affaccia con n.5 ampie vetrine, ed in parte su area porticata con cui fa angolo e su cui si aprono ulteriori n.3 vetrine di cui due con funzione di ingresso.

L'edificio presenta struttura portante verticale in cemento armato con compagnatura esterna rifinita ad intonaco civile e rivestimento in gres e travertino; struttura portante orizzontale, costituita da solai in latero-cemento e copertura a terrazzo in parte praticabile. Le facciate dell'edificio non presentano importanti elementi di decorazione, pertanto ricadono tra quelle ordinarie e tipiche del contesto edilizio.

Nello specifico la porzione di locale adibita a **Supermercato**, ricadente prevalentemente sulla p.lla 1214 sub 3 e 76, si compone di un unico ampio locale vendita con accesso comune da Via Paolo Telesforo, da questi tramite dei collegamenti interni posti nel retro-banco dell'area dedicata alla salumeria, si accede alla zona adibita a laboratorio e magazzino, anch'essa dotata

di accesso diretto dall'esterno dal porticato. Oltre al vano principale, al laboratorio e al magazzino, il locale è dotato di accessori diretti costituiti da un bagno di servizio preceduto da antibagno, da un piccolo ripostiglio e da un'area soppalcata adibita a deposito raggiungibile per mezzo di scala amovibile.

Tutti i locali, risultano dotati di ampie aperture in grado di garantire l'aerazione diretta.

Il bagno, non potendo usufruire di aperture, necessita di elettro-aspiratore capace di assicurare il regolare riciclo d'aria. (All. G "Rilievo Fotografico"; All. H "Rilievo Planimetrico")

Mentre la restante parte del locale, ricadente prevalentemente sulla p.lla 1214 sub. 77 e 3, risulta adibita ad attività di "**Panificazione e vendita di prodotti da forno**" e si compone di un locale vendita ricadente nella zona di accesso comune da Via Paolo Telesforo. Da questa, tramite il retro-banco dell'area vendita, si accede, da una parte ad un piccolo ufficio e dall'altra tramite un corridoio/magazzino, si accede alla zona adibita a laboratorio per la panificazione, dotata di accesso diretto indipendente dall'esterno, anch'esso prospiciente l'area porticata. Oltre al vano principale, al laboratorio e al magazzino, il locale è dotato di accessori diretti costituiti da un bagno di servizio preceduto da antibagno con funzione di spogliatoio.

Tutti i locali principali, risultano dotati di ampie aperture in grado di garantire l'aerazione diretta. (All. G "Rilievo Fotografico"; All. H "Rilievo Planimetrico")

Gli immobili presentano pavimentazione in pietra di Apricena levigata, rivestimenti dei servizi e delle zone laboratorio in ceramica; quelli dei locali vendita sono in parte rifiniti ad intonaco civile ed in parte costituiti da pannelli di legno.

Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in alluminio con sistema di protezione costituito da saracinesche metalliche. L'immobile presenta un unico impianto elettrico dotato di dichiarazione di regolarità, ma che comunque dato il periodo di realizzazione, necessita di verifica e adeguamento.

L'immobile nel complesso si presenta in "buono" stato di conservazione, ma richiede interventi di manutenzione per il rinnovamento delle finiture, soprattutto per le zone dei servizi, così come documentato dalle immagini fotografiche allegate. (All. G "Rilievo Fotografico")

Il locale, con altezza interna di mt. 3,75, occupa una superficie netta complessiva di circa mq. 404,20, distinta per attività di “*Supermercato*” per circa mq. 286,25 ed attività di “*Panificazione*” per circa mq. 117,85.

L'intero locale occupa una superficie lorda di mq. 443,60 circa così distinti:

- Superficie lorda sub. 3 pari a mq. 361,70 circa;
- Superficie lorda sub. 76 pari a mq. 37,10 circa;
- Superficie lorda sub. 77 pari a mq. 44,80 circa.

Risposta al quesito n. 3

Il valore attribuito agli immobili si è ricercato nel più probabile valore di mercato, ottenuto con procedimento di stima “sintetico-comparativo”, adottando quale parametro di confronto la superficie.

Si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza dei fabbricati, della qualità e condizioni delle finiture, del “taglio” dimensionale e dei vincoli o limitazioni in genere che finiscono per dare un valore complessivo agli immobili, da intendersi a corpo e non a misura.

Nel caso specifico, si è tenuto conto che gli immobili sono locati, come riportato di seguito:

- a) la porzione di locale adibita a **Supermercato**, ricadente prevalentemente sulla p.lla 1214 sub 3 e 76, con contratto di locazione per nove (9) anni dal 13/12/2018 al 12/12/2027 rinnovabile per altri nove anni, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate l'11/01/2019 al N. 179 S/3T; (All. M “*Contratto di locazione*”)
- b) la porzione di locale adibita a “**Panificazione e vendita di prodotti da forno**”, ricadente prevalentemente sulla p.lla 1214 sub. 77 e 3, con contratto di locazione per nove (9) anni dal 01/01/2019 al 31/12/2027 rinnovabile per altri nove anni, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 17/01/2019 al N. 296/T; (All. M “*Contratto di locazione*”)

Al valore di mercato sono stati detratti i costi presunti per la regolarizzazione edilizia e catastale.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato le quotazioni del Borsino Immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari

dell'Agenzia delle entrate per la determinazione di un prezzo unitario riferito al mq. di superficie, di beni analoghi inseriti nello stesso contesto urbano, si ritiene congruo nel caso specifico, assumere un **valore di mercato pari a 1.250,00 €/mq.** (All. I "Quotazioni immobiliari")

Consistenza:

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Locale commerciale sub. 3: | Superficie lorda mq. 361,70 |
| 2. Locale commerciale sub. 76: | Superficie lorda mq. 37,10 |
| 3. Locale commerciale sub. 77: | <u>Superficie lorda mq. 44,80</u> |

Totale superficie lorda mq. 443,60

Altezza interna da mt. 3,75.

Coefficiente di ragguaglio = 1,00

Superficie commerciale ragguagliata (vendibile):

mq. 443,60 x 1,00 = mq. 443,60 che arrotondata al metro quadrato risulta pari a **mq. 444,00**

Valore di mercato dell'immobile =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

mq. 444,00 x 1.250,00 €/mq. = **€. 555.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 555.000,00 x 10% = €. 55.500,00

Riduzione del valore per regolarizzazione edilizia: €. 10.000,00

Riduzione del valore per regolarizzazione catastale: €. 3.000,00

Riduzione del valore per adeguamento impianto elettrico: €. 6.000,00

Sommano €. 74.500,00

Prezzo base =

Valore di mercato dell'immobile - adeguamenti e correzioni

Prezzo base =€. 555.000,00 - €. 74.500,00 = €. 480.500,00 (Euro quattrocentottantamila cinquecento /00)

Risposta al quesito n. 4

Come risulta dalla Certificazione Notarile che si allega alla presente relazione come *All. B* "Certificazione Notarile"

dalla data del 28 luglio 1982

l'immobile distinto al **Foglio 92, p.IIa 1214 sub. 3** appartiene alla società "O & B - S.N.C. DI OLGA E BRUNO D'ARGENIO", con sede in Foggia, per la piena ed esclusiva proprietà, in forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia del 28/07/1982, Rep. 10.205, registrato all'Ufficio del Registro di Foggia il 2 agosto 1982 al n. 3266, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 29 luglio 1982 al n. 139454 di Reg. part. e n. 12152 di Reg. gen., contro la società "I.CO.S. - Impresa Costruzioni Spezzati S.a.s.", con sede in Foggia, Cf. 00382740710.

dalla data del 21 dicembre 1984

l'immobile distinto al **Foglio 92, p.IIa 1214 sub. 77** appartiene alla società "O & B - S.N.C. DI OLGA E BRUNO D'ARGENIO", con sede in Foggia Cf. 01129620710, per la piena ed esclusiva proprietà, in forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio L.P.M.A. Giuliani, del 21/12/1984, Rep. 16.681, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 7 gennaio 1985 al n. 181425 di Reg. part. e n. 244 di Reg. gen., contro la società "I.CO.S. - Impresa Costruzioni Spezzati S.a.s.", con sede in Foggia, Cf. 00382740710.

dalla data del 2 maggio 1995

l'immobile distinto al **Foglio 92, p.IIa 1214 sub. 76** appartiene alla società "O & B - S.N.C. DI OLGA E BRUNO D'ARGENIO", con sede in Foggia Cf. 01129620710, per la piena ed esclusiva proprietà, in forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio Bruno Di Carlo di Foggia, Rep.

13.092, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 24 maggio 1995 al n. 6786 di Reg. part. e n. 8694 di Reg. gen, contro POMPA ANTONIO, nato a Foggia l'8 ottobre 1935.

▪ **Variazione di denominazione del 16 gennaio 2012**

Con atto a rogito del Notaio Bruno Di Carlo di Foggia del 16 gennaio 2012, rep. 34.733, registrato all'Ufficio del registro di Foggia in data 19 gennaio 2012 al n. 351, non trascritto, la società "O & B S.N.C. DI BRUNO D'ARGENIO & C.", con sede in Foggia, Cf. 01129620710" ha variato la propria denominazione in "O & B S.N.C. DI MARCELLO D'ARGENIO & C.", con sede in Foggia, Cf. 01129620710;

▪ **Trasformazione di società del 18 aprile 2012**

Con atto del 18 aprile 2012 a rogito del Notaio Bruno Di Carlo di Foggia, Rep. 34.866, Racc. 15.619, registrato all'Ufficio del registro di Foggia il 27 aprile 2012 al n. 2115, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 27 aprile 2012 al n. 6833 di Reg. part. e n. 8837 di Reg. gen., a favore della società "O.& B. S.R.L.", con sede in Foggia, Cf. 01129620710, e contro la società "O & B S.N.C. DI MARCELLO D'ARGENIO & C.", con sede in Foggia, Cf. 01129620710.

▪ **Mutamento di denominazione o ragione sociale del 1 marzo 2001**

Con atto del primo marzo 2001 a rogito del Notaio Bruno Di Carlo di Foggia, Rep. 21.845, registrato all'Ufficio del Registro di Foggia il 15 marzo 2001 al n. 406/1, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 30 marzo 2001 al n. 4865 di Reg. part. e n. 6364 di Reg. gen., a favore della società "O & B S.N.C. DI BRUNO D'ARGENIO & C.", con sede in Foggia, Cf. 01129620710", contro la società "O & B - S.N.C. DI OLGA E BRUNO D'ARGENIO", con sede in Foggia, Cf. 01129620710.

Risposta al quesito n. 5

LOTTO UNICO

Ubicazione: Locale posto al piano terra, adibito in parte a "Supermercato" ed in parte a "Panificio", entrambi con accesso unico per il pubblico da Via Paolo Telesforo. Esso trova affaccio con n.5 ampie vetrine su Via Paolo Telesforo (civ. 56 - 58 - 60 - 62 - 64) e con n.3 vetrine su porticato interno al fabbricato.

Consistenza: Il Locale occupa una superficie lorda di mq. 444,00 circa.

Confini: Gli immobili sono Identificati da tre distinte unità catastali, ma risultano di fatto tra loro comunicanti e costituendo un unico locale commerciale confinante con Via Paolo Telesforo, con androne scala A/5 (C) e porticato, con p.lla 898 e con p.lla 1214 sub. 2, salvo altri.

Dati catastali: Gli immobili sono riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come di seguito:

– al **Foglio 92 p.lla 1214 sub. 3**, Zona Cens. 1, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza mq.342, Superficie Catastale mq. 348, Rendita Euro 5.828,73 - Via Paolo Telesforo piano T interno C.

Intestati: 10&B S.N.C. di BRUNO D'ARGENIO &C. con sede in Foggia (cf 01129620710) Proprietà per 1/1;

– al **Foglio 92 p.lla 1214 sub. 76**, Zona Cens. 1, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza mq.34, Superficie Catastale mq. 36, Rendita Euro 579,46 - Via Paolo Telesforo piano T interno 1.

Intestati: 10&B S.N.C. di BRUNO D'ARGENIO &C. con sede in Foggia (cf 01129620710) Proprietà per 1/1;

– al **Foglio 92 p.lla 1214 sub. 77**, Zona Cens. 1, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza mq.38, Superficie Catastale mq. 42, Rendita Euro 647,64 - Via Paolo Telesforo piano T interno 2.

Intestati: 10&B S.N.C. di BRUNO D'ARGENIO &C. con sede in Foggia (cf 01129620710) Proprietà per 1/1;

NOTA: Si evidenzia l'errata intestazione riportata in catasto, in quanto la società intestataria degli immobili è la "O&B S.N.C." di BRUNO D'ARGENIO &C. con sede in Foggia (cf 01129620710)

Prezzo base: = €. 480.500,00 (Euro quattrocentottantamilacinquecento /00)

Risposta al quesito n. 6

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa
71121 – Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26 - Tel e fax 0881.688648 - cell. 333.3108933
e.mail: b.pertosa@gmail.com PEC: biagiociro.pertosa@archiworldpec.it

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **11 ottobre 2013 al n. 2060** di Reg. part. e n. 20589 di Reg. gen., a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L., con sede Milano, Cf. 00715120150, contro la società O.& B. S.R.L., con sede in Foggia, Cf. 01129620710, per complessivi Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), a garanzia del mutuo fondiario della durata di anni 9 (nove) e mesi 11 (undici), concesso giusta atto del 10 ottobre 2013 a rogito del Notaio Domenica Borrelli di Manfredonia, Rep. 14.628, Racc. 9.417., gravante sulle unità immobiliari site in Foggia alla Via Paolo Telesforo, distinte al **Foglio 92, p.IIa 1214 sub. 3, sub. 76 e sub. 77.**

Trascrizioni:

Sentenza di Fallimento, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data **31 maggio 2021** al n. 9894 di reg. part. E n. 12372 di reg. gen., contro la società "O.& B. S.R.L." con sede in Foggia, C.F.: 01129620710, a favore della Massa dei Creditori del fallimento O.& B. S.R.L., giusta atto giudiziario del 29/02/2020, Rep. 12/2020, gravante sulla piena proprietà degli immobili distinti al **Foglio 92, p.IIa 1214 sub. 3, sub. 76 e sub. 77.**

(All. B "Certificazione Notarile")

Gli immobili risultano locati come di seguito:

- a) la porzione di locale adibita a **Supermercato**, ricadente prevalentemente sulla p.IIa 1214 sub 3 e 76, con contratto di locazione per nove (9) anni dal 13/12/2018 al 12/12/2027 rinnovabile per altri nove anni, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate l'11/01/2019 al N. 179 S/3T;
- b) la porzione di locale adibita a "**Panificazione e vendita di prodotti da forno**", ricadente prevalentemente sulla p.IIa 1214 sub. 77 e 3, con contratto di locazione per nove (9) anni dal 01/01/2019 al 31/12/2027 rinnovabile per altri nove anni, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 17/01/2019 al N. 296/T;

Risposta al quesito n. 7

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nel vigente PRG del Comune di Foggia nella zona omogenea B “*Edilizia residenziale indipendente dal confine degli isolati - esistente*”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione che, per quanto riguarda lo scopo della presente valutazione, stabiliscono che nella zona in esame sono ammessi:

- gli interventi di restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o sostituzione urbanistica, mediante piano esecutivo;
- le destinazioni d'uso di cui all'art.9 come di seguito espresso:

9.1 - Residenza in senso stretto

Residenza con annesso artigianato di servizio, non molesto e compatibile con la zona.

9.2 - Artigianato di servizio

Artigianato non molesto e senza emissioni nocive di alcun genere, con accesso indipendente, a conduzione familiare diretta.

9.3 - Commercio al dettaglio

Vendita diretta al consumatore in apposito locale adeguato, con accesso diretto dalla pubblica via (negozi), nel rispetto delle norme tecniche previste dal piano commerciale di cui alla legge 11 giugno 1971 n. 426.

9.7 - Attività direzionali

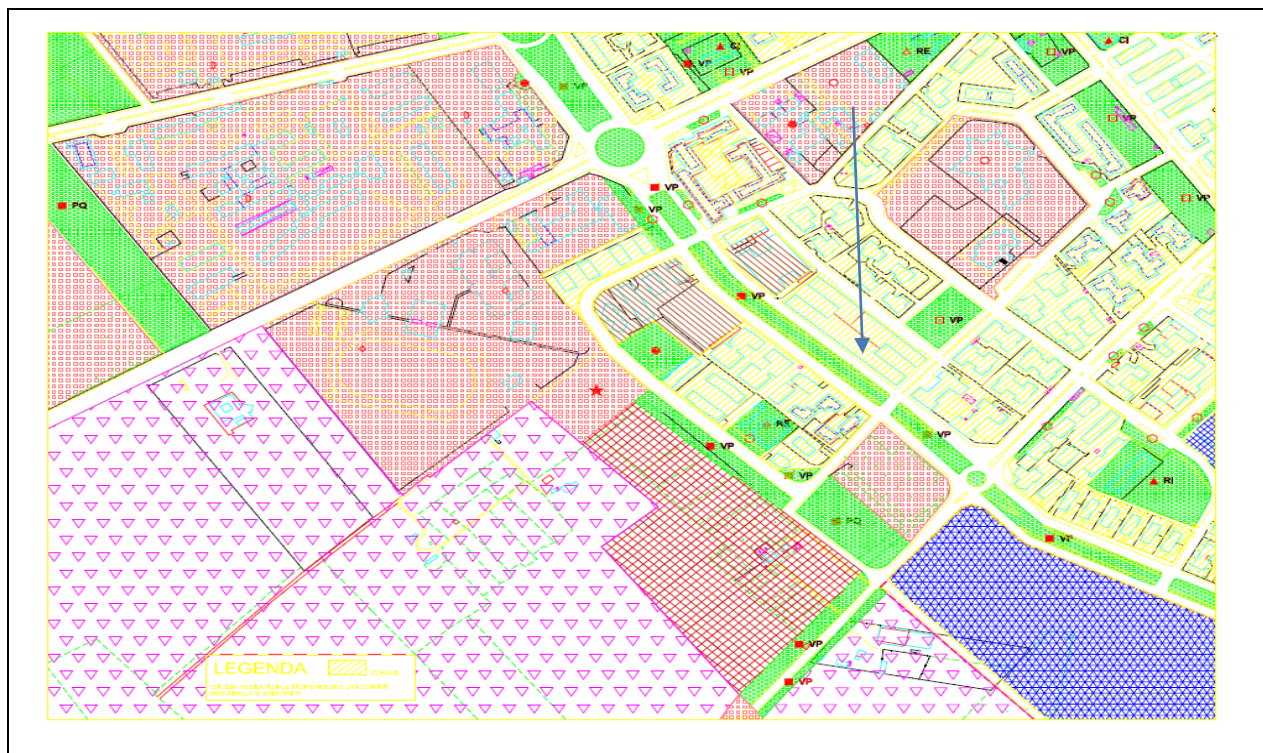
Uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.

9.8 - Attività di ristoro e svago

Attività di ritrovo e/o ristoro a conduzione pubblica o privata.

9.9- Attività di servizio sociale e culturale, libere associazioni, biblioteche, ecc.

Stralcio di P.R.G. Zona B “Edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati-esistente”



Dal confronto delle planimetrie catastali con i rilievi eseguiti si evidenziano le seguenti difformità:

I tre subalterni (3, 76 e 77) risultano tra di loro comunicanti ed è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni. (All. D "Planimetrie catastali" e All. H "Rilievo planimetrico")

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, risulta che il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia N. 162 del 22/12/1979, e successiva variante N. 111 del 02/06/1981, in data 25/09/1981 è stato rilasciato il Certificato di Inizio ed Ultimazione Lavori, ma per gli immobili in oggetto non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità. (All. L "Concessione Edilizia, Variante e Certificato di Inizio ed Ultimazione Lavori")

Le difformità rilevate sono sanabili con la presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia di una "SCIA in Sanatoria" per la quale si stima un importo complessivo di €. 10.000,00 per spese tecniche ed oneri, a cui far seguire la pratica catastale per "Fusione di unità immobiliari" previo pagamento della relativa sanzione amministrativa.

Risposta al quesito n. 7

Non avendo l'esecutato fornito la documentazione richiesta durante le operazioni di sopralluogo, si ritiene che l'immobile sia privo di certificazione energetica, pertanto, con gli

elementi raccolti in sede di rilievo, si è provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica APE. Il certificato viene allegato alla presente relazione come Allegato N.

Il sottoscritto CTU con la presente relazione, che si compone di n. 16 pagine e n. 12 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice del Fallimento per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato B: Certificazione Notarile;
- Allegato C: Visure catastali;
- Allegato D: Planimetrie catastali;
- Allegato E: Estratto di mappa catastale;
- Allegato F: Inquadramento territoriale;
- Allegato G: Rilievo fotografico composto di n. 19 fotografie;
- Allegato H: Rilievo planimetrico dello stato di fatto;
- Allegato I: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati quotazioni immobiliari;
Borsino Immobiliare; Agenzie Immobiliari;
- Allegato L: Concessione Edilizia N. 162 del 22/12/1979;
Variante alla C.E. N. 111 del 02/06/1981
Certificato di Inizio e Ultimazione Lavori del 25/09/1981;
- Allegato M: Contratti di locazione;
- Allegato N: Attestazione di Prestazione Energetica.

Con osservanza.

Foggia, settembre 2021

Il C.T.U.

Arch. Pertosa Biagio Ciro