

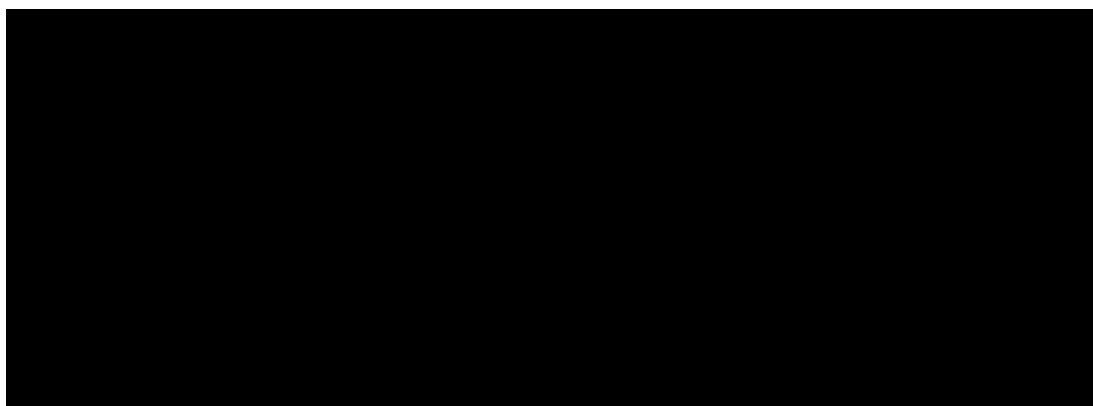
*Pasquale Tomaiuolo*  
*ingegnere*  
*via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia*  
*tel./fax 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511*  
*p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu*  
*e.mail: tomaiuolo\_pasquale@libero.it*

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

## **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 528/2014 R.G. Es.**



Giudice Designato:  
Dott.ssa Stefania RIGNANESE

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*L'esperto incaricato*  
*Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO*

Foggia, 11 giugno 2017

## PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione competente, Dott.ssa Stefania RIGNANESE, con propria Ordinanza del 04.10.2016, ha nominato il sottoscritto Ing. Pasquale TOMAIUOLO, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., fissando l'udienza del 10.01.2017 per il giuramento e la formulazione dei quesiti.

Alla suddetta udienza, adempiute le formalità di rito, il G.E. ha formulato al sottoscritto i seguenti quesiti:

*Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto dell'esecuzione, proceda l'esperto:*

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1) - ter 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;*

- 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;*
- 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), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data di relativa annotazione;;*
- 2) alla 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 sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i;*
- 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 indiche 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;*

- 4) *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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;*
- 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.*
- 6) *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 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, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni;*

- 8) all'accertamento dell'esistenza delle 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;*
- 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 m<sup>2</sup>, anche se di pertinenza;*
- 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 staggitto, provvedendo, qualora esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti;*

- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

*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, in base ai*

*codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*

*Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

- 12) *alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.*

*La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione, e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio - urbanistica; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.*

## ACCERTAMENTI

Dopo aver accuratamente esaminato la documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, effettuato il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed acquisita altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, previa comunicazione alle parti, debitore esecutato e creditore procedente, rispettivamente con lettera raccomandata A.R. e con posta elettronica certificata, della data d'inizio delle operazioni peritali, dopo ulteriori accordi telefonici con [REDACTED] solo in 28.04.2017 è stato possibile dare regolare corso agli accertamenti peritali.

Nel corso dei due sopralluoghi effettuati (uno in data 28.04.2017 e in data 12.05.2017), alla presenza della sig.ra [REDACTED] ho ispezionato gli immobili pignorati, annotato le loro caratteristiche, acquisito tutti gli elementi utili per poter dare risposta ai quesiti formulatimi e, dopo aver effettuato rilievi fotografici raffiguranti lo stato attuale dei luoghi, ho redatto i relativi verbali di sopralluogo, letti e sottoscritti dalla parte intervenuta, che allego al presente elaborato peritale.

Ulteriori accertamenti ho effettuato presso:

- *l'Ufficio Tecnico del Comune di Stornara (FG)* per verificare la regolarità urbanistica degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva ed acquisire tutta la documentazione tecnica necessaria per adempiere all'incarico conferitomi;
- *l'Agenzia delle Entrate di Foggia* per acquisire le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili pignorati;
- *Agenzie ed operatori del settore immobiliare*, per confrontare i prezzi di mercato praticati in libere contrattazioni di compravendita, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello interessato dalla presente procedura esecutiva.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

Gli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva con i relativi lotti costituiti sono i seguenti:

**Bene 1 - Lotto 1) Piena proprietà dell'opificio con annesso piazzale di servizio, ubicato in agro di Stornara (FG) alla Strada Vicinale Schiavone angolo S.S, 16 s.n.c., in Contrada "Posta Torre", censito nel Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 216, categoria D/7;**

**Bene 2 - Lotto 2) Piena proprietà del locale ad uso deposito, ubicato in agro di Stornara (FG) alla Contrada "Posta Torre" - Strada Vicinale Schiavone s.n.c., censito nel Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 236, categoria C/2;**

### ***Quesito n. 1***

*Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.*

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

### ***Quesito n. 1 bis***

*Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della*

*quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

**BENE 1 - LOTTO 1: Opificio con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 216)**

**Cronistoria al ventennio:**

A tutto il 29.10.2014 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) l'unità immobiliare oggetto del pignoramento appartiene all'esecutata

come si evince dalla seguente cronistoria.

Con atto di compravendita del 19.09.2011, per notar dott. Luciano Mattia FOLLIERI di Lucera, di Rep. n. 56337 e Racc. n. 16619, registrato a Lucera il 06.10.2011, al n. 1204/1T, e trascritto a Foggia il 13.10.2011, al Reg. Gen. n. 22805 e Reg. Part. n. 15934, l'immobile di che trattasi è pervenuto all'esecutata regime di separazione dei beni, dalla Società

Alla suddetta Società il complesso immobiliare era pervenuto con atto di compravendita a rogito notar Salvatore CARBONE di Cerignola del 27.07.1988, di Rep. n. 64201, registrato a Cerignola il 03.08.1988, al n. 1634, trascritto a Foggia il 29.07.1988, al Reg. Gen. n. 13698 e Reg. Part. n. 242570.

**BENE 2 - LOTTO 2: Locale ad uso deposito (foglio 2, p.lla 236)**

**Cronistoria al ventennio:**

A tutto il 29.10.2014 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) il locale deposito oggetto del pignoramento appartiene all'esecutata

come si evince dalla seguente cronistoria.

Con atto di compravendita del 28.12.2012, per notar dott. Donato CASCAVILLA di San Severo, di Rep. n. 1570 e Racc. n. 1132, registrato a San Severo il 04.01.2013, al n. 62/1T, e trascritto a Foggia il 07.01.2013, al Reg. Gen. n. 518 e Reg. Part. n. 339, il bene immobile di che trattasi è pervenuto

all'esecutata Signoriello Loredana, in regime di separazione dei beni, da

Alla suddetta signora

il predetto immobile era pervenuto:

- relativamente ai diritti pari a 1/4 indiviso dell'intero, in virtù di successione legittima in

- relativamente ai diritti pari a 3/4, indiviso dell'intero, in virtù di donazione elargitale dal padre, signora giusto atto a rogito del dott.

LAURO Roberto, coadiutore temporaneo del Notaio GENGHINI Lodovico di Cerignola, del 05.04.2006, Rep. n. 5805, Racc. n. 4061, registrato a Cerignola il 24.04.2006 al n. 146/1V e trascritto a Foggia in data 11.04.2006 ai numeri 5942/8756.

I diritti su quanto in oggetto pervennero alla predetta sig.ra in virtù di acquisto dai giusto atto di compravendita a rogito notar MAULUCCI Gaetano di Foggia del 30.08.1971, Rep. n. 104275, registrato a Foggia il 04.09.1971 al n. 1715 e trascritto a Lucera il 13.09.1971 ai nn. 18868-69-70-71/263547-48-49-50.

### ***Quesito n. 1 ter***

***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;***

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### ***Quesito n. 1 quater***

***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;***

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sugli immobile oggetto della presente relazione.

### ***Quesito n. 1 quinquies***

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

Riguardo al regime patrimoniale del debitore, dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio si evince che la sig.ra \_\_\_\_\_ ha contratto matrimonio con il sig. \_\_\_\_\_ in regime patrimoniale di separazione dei beni (cfr. estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio in all. 1).

### ***Quesiti nn. 2, 3 e 4bis***

- 2) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;***
- 3) 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 indiche 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;*

*4bis) 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.*

### **BENE 1 - LOTTO 1: Opificio con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 216)**

**Identificazione - ubicazione:** piena proprietà dell'opificio con annessa area scoperta, ubicato in agro di Stornara (FG), a circa 3,5 Km. dal centro abitato, alla Strada Vicinale Schiavone angolo S.S. 16 s.n.c., in Contrada "Posta Torre".

**Dati catastali:** l'immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati al **foglio n. 2; particella n. 216**, con i seguenti dati di classamento: **categoria D/7**, Rendita: Euro 22.982,33; indirizzo: Strada Statale 16 snc, piano: S1-T-1; intestato a:

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. visura storica catastale p.lla 216 – Catasto Fabbricati in all. 2).

**Coerenze:** l'opificio con l'area scoperta annessa, confina a Nord con fascia di terreno, distinta dalla p.lla 215, costituente distacco verso la S.S. 16, e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terreni distinti dalle p.lle 218, 220, 119, 214 e con fascia di terreno, distinta dalla p.lla 215, costituente il marciapiede della Strada Vicinale Schiavone, salvo altri (cfr. estratto di mappa catastale in all. 3 e ortofoto in all. 4).

**Descrizione sommaria e consistenza:** trattasi di un opificio per la lavorazione e la conservazione di prodotti ortofrutticoli, allo stato, a servizio di un impianto serricolo, ricevente accesso dalla Strada Vicinale Schiavone per mezzo di due ampi cancelli carrabili.

Tale opificio, poiché costituisce parte integrante di un più vasto impianto serricolo, denominato "Azienda Vivaistica Euroinvest Italia S.r.l.", non risulta dotato di una propria recinzione, bensì esso

condivide con l'impianto serricolo una recinzione costituita da un muretto in cls con sovrastante recinzione metallica del tipo orsogrill (cfr. ortofoto in all. 4 e foto n. 1).

Caratteristiche della zona: l'area sulla quale è stato edificato l'opificio in argomento è classificata nel vigente strumento urbanistico con "Zona omogenea E1 – verde agricolo", infatti le aree circostanti l'opificio sono destinate ad usi agricoli.

La zona è provvista di servizi primari quali: rete di energia elettrica e idrica per uso irriguo.

L'opificio pignorato è dotato di due ampi accessi prospicienti la Strada Vicinale Schiavone, esso, in particolare si compone di (cfr. planimetria generale in all. 5):

1. capannone industriale per lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli (CORPO 1);
2. palazzina uffici (CORPO 2);
3. due locali deposito seminterrati (CORPO 3);
4. piazzale di servizio (CORPO 4).

All'uopo evidenzio che l'originario fabbricato destinato a "vano Enel", "vano contatore" e "vano utente" (cfr. estratto di mappa catastale in all. 3 e planimetria catastale del "vano Enel", "vano contatore" e "vano utente" in all. 6) non è più esistente, poiché demolito (cfr. foto storica n. 2, foto stato attuale n. 3 e planimetria generale in all. 5).

#### ***1) Capannone industriale per lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli (CORPO 1)***

Trattasi di un capannone industriale composto da piano rialzato, adibito a sala lavorazione di prodotti ortofrutticoli (cfr. pianta piano rialzato del corpo 1 in all. 7 e foto nn. 4, 5 e 6), e da un piano seminterrato, adibito in parte alla conservazione dei prodotti ortofrutticoli, in apposite celle frigorifere, ed in parte al ricovero di attrezzature e di mezzi a servizio dell'impianto serricolo (cfr. pianta piano seminterrato del corpo 1 in all. 8).

**Il capannone, a livello del piano rialzato,** consta di un'unica ampia sala lavorazione, allo stato utilizzata come deposito di materiale e di attrezzature varie, al cui interno è stato ricavato un locale,

sprovvisto di solaio di copertura, destinato a servizi igienici per il personale impiegato (cfr. foto nn. 7, 8, 9 e 10).

Il capannone è dotato, inoltre, di una pedana esterna per il carico e lo scarico delle merci, in parte coperta con una tettoia metallica sorretta da una struttura portante intelaiata metallica (cfr. foto nn. 6 e 11 e pianta piano rialzato del corpo 1 in all. 7), e di un piccolo locale in piano rialzato, anch'esso esterno al capannone, accessibile sia dall'interno del capannone che dall'area scoperta annessa, destinato a locale pressurizzazione dotato di sottostante cisterna in piano seminterrato (cfr. foto nn. 5, 12 e 13, e pianta piano rialzato del corpo 1 in all. 7).

L'altezza interna utile del capannone è variabile da un minimo di 6,53 m ad un massimo di 7,67 m, con altezza all'intradosso delle travi portanti pari a 5,95 m; quella del locale pressurizzazione è invece di 3,30 m e quella della sottostante cisterna è di 2,90 m (cfr. pianta piano rialzato del corpo 1 in all. 7).

La superficie lorda del capannone in piano rialzato è pari a 1.393,16 mq, quella del locale pressurizzazione è di 26,52 mq, quella della sottostante cisterna seminterrata è di 26,52 mq, quella della pedana di carico coperta è di 153,93 mq, per un'altezza di 6,78 m, mentre quella della pedana di carico scoperta è di 130,58 mq (cfr. pianta piano rialzato del corpo 1 in all. 7).

**Il piano seminterrato del capannone**, accessibile dall'esterno mediante due rampe carrabili contrapposte (cfr. foto nn. 14 e 15 e pianta piano seminterrato del corpo 1 in all. 8) e dall'interno della sala lavorazione in piano rialzato, sia attraverso delle rampe di scale metalliche, sia mediante un impianto ascensore montacarichi (cfr. foto n. 16), consta di cinque celle frigorifere (cfr. foto nn. 17, 18, 19 e 20) che sviluppano una superficie lorda totale di 537,06 mq, per un'altezza interna utile di 5,14 m, e di un ampio locale adibito a deposito (cfr. foto nn. 21 e 22) della superficie lorda di 898,19 mq e dell'altezza utile di 5,80 m (cfr. pianta piano seminterrato del corpo 1 in all. 8).

La superficie commerciale dell'intero capannone è pari a circa **3.056,05 mq**<sup>1</sup>, essa è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti, effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio in parte desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI ed in parte scaturiti da valutazioni tecniche di natura estimativa.

| Destinazione                              | Hu/Hm di piano [m] | Sup. lorda [mq] | Coeff. di ragguaglio | Sup. commerciale equivalente [mq] |
|-------------------------------------------|--------------------|-----------------|----------------------|-----------------------------------|
| locale lavorazione in PR                  | 7,10               | 1393,16         | 1,00                 | 1.393,16                          |
| locale pressurizzazione in PR             | 3,30               | 26,52           | 0,50                 | 13,26                             |
| locale cisterna in S1                     | 2,90               | 26,52           | 0,25                 | 6,63                              |
| pedana di carico coperta in PR            | 6,78               | 152,93          | 0,40                 | 61,17                             |
| pedana di carico scoperta in PR           |                    | 130,58          | 0,30                 | 39,17                             |
| locale deposito in S1                     | 5,80               | 898,19          | 1,00                 | 898,19                            |
| celle frigorifere in S1                   | 5,14               | 537,06          | 1,20                 | 644,47                            |
| <b>Consistenza totale dell'unità [mq]</b> |                    |                 |                      | <b>3.056,05</b>                   |

(Hu = altezza utile, Ht = altezza totale, Hm = altezza media)

### **Caratteristiche costruttive**

La struttura portante del capannone è costituita da travi, pilastri e tegoloni in cemento armato prefabbricato, le murature perimetrali sono realizzate con pannelli in cemento armato prefabbricato presso vibrato.

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione delle finiture del capannone è nel complesso discreto.

Quanto alla struttura portante delle celle frigorifere, essa è intelaiata in acciaio con murature d'ambito e solai di copertura realizzati con pannelli coibentati in lamiera grecata.

### ***Finiture***

Le caratteristiche di rifinitura del capannone sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio di tipo industriale;
- *pareti* con pannelli in cemento armato pressovibrato a vista;

---

<sup>1</sup>Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

- *infissi esterni* costituiti in parte da porte e cancellate scorrevoli in acciaio e in parte da finestre con telaio in acciaio e vetri del tipo tradizionale.

Le caratteristiche di rifinitura del locale pressurizzazione sono le seguenti:

- *pavimenti* in parte in piastrelle di ceramica e in parte in massetto cementizio;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera.

Le caratteristiche di rifinitura delle celle frigorifere sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti e soffitti* realizzati con pannelli coibentati in lamiera grecata.

### ***Dotazione impiantistica***

Il capannone dispone di: - impianto elettrico del tipo non sottotraccia, corrente in canaline esterne completo di frutti e quadri; - impianto idrico con adduzione idrica da pozzo artesiano; - impianto fognario collegato ad una fossa imhoff; - impianto ascensore montacarichi.

Le celle frigorifere in piano seminterrato dispongono, anch'esse di impianto elettrico corrente in canaline esterne, completo di quadri e di relativi impianti accessori.

### ***Valutazioni circa lo stato generale di conservazione e di manutenzione***

Attualmente il capannone in argomento, nel complesso, si presenta in discreto stato di manutenzione e di conservazione; l'intero piano seminterrato allo stato versa in completo stato di abbandono, tanto che tutte le celle frigorifere sono tutte in disuso e vengono utilizzate come locali sgombero (cfr. foto n. 19).

## ***2) Palazzina uffici (CORPO 2)***

La palazzina uffici consta di un solo livello di piano fuori terra, il piano rialzato (cfr. pianta piano rialzato – corpo 2 in all. 9 e foto nn. 23 e 24), accessibile dal piazzale esterno attraverso un'ampia rampa di scale cls armato (cfr foto n. 25), e dal piano rialzato del capannone, attraverso il terrazzo

di copertura dei due sottostanti locali deposito seminterrati (cfr. foto n. 26), questi ultimi denominati CORPO 3 .

Tale palazzina, attualmente, è stata totalmente ristrutturata e adibita a civile abitazione, senza che ne sia stato effettuato il relativo cambio di destinazione d'uso; essa si compone di tre vani e accessori, così distinti: cucina - soggiorno (cfr. foto nn. 27, 28 e 29), n. 2 corridoi disimpegno (cfr. foto nn. 30 e 31), n. 2 camere da letto (cfr. foto nn. 32 e 33), n. 2 bagni (cfr. foto nn. 34 e 35) e un ampio ripostiglio (cfr. foto n. 36), il tutto per un'altezza interna utile è di 3,00 m. e una superficie lorda di 144,80 mq (cfr. pianta piano rialzato – corpo 2 in all. 9).

L'unità abitativa è, inoltre, dotata di due ampi terrazzi di uso esclusivo, uno prospiciente la S.S. 16 (cfr. foto nn. 26 e 37) e l'altro la Strada Vicinale Schiavone (cfr. foto n. 38) che, nel loro insieme, sviluppano una superficie di 327,44 mq (cfr. pianta piano rialzato – corpo 2 in all. 9).

La superficie commerciale della ex palazzina uffici, come si evince dal prospetto di calcolo riportato nella seguente tabella, è pari a **mq 182,54**<sup>2</sup>, essa è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

| Destinazione                              | Hu di piano [m] | Sup. lorda [mq] | Coeff. di ragguaglio | Sup. commerciale equivalente [mq] |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------------------------|
| appartamento                              | 3,00            | 144,80          | 1,00                 | 144,80                            |
| terrazzi                                  |                 | 25,00           | 0,30                 | 7,50                              |
|                                           |                 | 302,44          | 0,10                 | 30,24                             |
| <b>Consistenza totale dell'unità [mq]</b> |                 |                 |                      | <b>182,54</b>                     |

(Hu = altezza utile, Ht = altezza totale, Hm = altezza media)

#### **Caratteristiche costruttive:**

La struttura portante della palazzina è intelaiata con travi e pilastri in cemento armato, solai in latero – cemento, con travetti e soletta collaborante in cemento armato e pignatte in laterizio, muratura di tamponamento in laterizio dello spessore di 30 cm e con copertura a terrazzo piano non praticabile.

---

<sup>2</sup>Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Il rivestimento esterno della palazzina è stato realizzato con un cappotto in pannelli di polistirolo dello spessore di 9 cm, rifiniti con intonaco al quarzo plastico (cfr. foto n. 39).

### ***Finiture***

Le caratteristiche di rifinitura più salienti sono le seguenti:

- *pavimenti in monocottura;*
- *pareti rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura ad esclusione delle pareti dei bagni che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;*
- *soffitti rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;*
- *infissi interni in legno tamburato laccato;*
- *infissi esterni in alluminio anodizzato elettrocolorato dotati di vetro camera, di tapparelle avvolgibili in materiale plastico e di zanzariere.*
- *riguardo alla pavimentazione del terrazzo a livello prospiciente la S.S.16 occorre evidenziare che solo una metà del terrazzo risulta dotata di pavimentazione in monocottura per esterno, la restante porzione presenta il massetto cementizio a vista..*

### ***Dotazione di impianti***

La palazzina dispone dei seguenti impianti: - elettrico del tipo sottotraccia, completo di frutti e quadro elettrico; - idrico da pozzo artesiano; - fognario collegato ad apposita fossa imhoff; riscaldamento invernale con termosifoni, installati su muratura di tamponamento isolata, alimentati da caldaia alimentata a gas/gasolio.

### ***Valutazioni circa lo stato generale di conservazione e di manutenzione***

Attualmente la palazzina di che trattasi, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

### ***3) N. 02 locali deposito in piano seminterrato (CORPO 3)***

Trattasi di due locali deposito in piano seminterrato, ricavati ai lati della rampa carrabile di accesso al piano seminterrato del capannone, prospiciente la Strada Vicinale Schiavone (cfr. foto nn. 40, 41 e 42).

Entrambi i locali presentano una pianta rettangolare e, attualmente, si presentano allo stato di rustico; quello posto sulla destra guardando la rampa (cfr. foto nn. 41, 43 e 44) ha un'altezza interna utile di 3,55 m e una superficie lorda di **94,65 mq**, mentre quello posto sulla sinistra (cfr. foto nn. 42, 45 e 46) ha un'altezza interna utile di 2,13 m e una superficie lorda di **74,04 mq** (cfr. pianta piano seminterrato – corpo 3 in all. 10).

#### **Caratteristiche costruttive:**

La struttura portante dei due locali è intelaiata con travi, pilastri e pareti pilastro in cemento armato, solai in latero – cemento, con travetti e soletta collaborante in cemento armato e pignatte in laterizio, con copertura a terrazzo piano praticabile che, allo stato, risulta di pertinenza dell'unità abitativa in piano rialzato (ex palazzina uffici), infatti esso risulta delimitato da una ringhiera metallica (cfr. foto nn. 47 e 48).

#### **4) Piazzale di servizio (CORPO 4)**

Trattasi di un **piazzale di servizio dell'opificio** della consistenza nominale di complessivi **6.402,00 mq** (8.629 mq – 2.227 mq), calcolata al netto dell'area di sedime dei corpi di fabbrica 1, 2 e 3 (pari a 2.227 mq) (cfr. visura storica catastale della p.lla 216 - Catasto Terreni in all. 11 e planimetria generale dello stato attuale della p.lla 216 in all. 5).

All'interno del piazzale, oltre a tre cisterne amovibili, dotate di tettoia metallica di protezione (cfr. foto n. 5), e ad alcune componenti impiantistiche a servizio dell'opificio (quali: pompe, quadri elettrici ecc. ), anch'esse protette da tettoie metalliche amovibili (cfr. foto nn. 49), insistono le rampe carrabili di accesso ai locali seminterrati (corpo 3) e al piano seminterrato del capannone (corpo 1), di cui solo quelle di accesso a quest'ultimo si presentano rifinite con idonea pavimentazione cementizia e risultano dotate di griglie per la raccolta delle acque meteoriche (cfr.



foto nn. 15, 40 e 50), mentre le altre rampe si presentano allo stato di rustico in misto granulometrico stabilizzato (cfr. foto nn. 42 e 44).

La restante porzione di piazzale si presenta rifinita con pavimentazione in conglomerato bituminoso (cfr. foto nn. 51 e 52) che, allo stato, si presenta notevolmente degradata, per via di fessurazioni a ragnatela, diffuse su ampie zone del tappetino di usura, sicuramente derivanti dal cedimento del sottostante strato di fondazione.

Si evidenzia che l'originaria pesa bilico interrata con la relativa cabina pesa assentita non è più esistente.

Il piazzale di servizio, sui lati prospicienti la Strada Vicina Schiavone e la S.S. 16 risulta delimitato da una recinzione costituita da un muretto in cls armato con sovrastante ringhiera metallica del tipo orsogrill (cfr. foto n. 53), mentre sugli altri lati il piazzale risulta comunicante con l'adiacente impianto serricolo (cfr. foto n. 1).

### **BENE 2 - LOTTO 2: Locale ad uso deposito (foglio 2, p.lla 236)**

**Identificazione - ubicazione:** piena proprietà del locale ad uso deposito, ubicato in agro di Stornara (FG), a circa 3,5 Km. dal centro abitato, alla Strada Vicinale Schiavone s.n.c., in Contrada "Posta Torre".

**Dati catastali:** l'immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati al **foglio n. 2; particella n. 236**, con i seguenti dati di classamento: **categoria C/2**, classe 2, consistenza 28 mq, sup. catastale totale 37 mq, rendita € 57,84; indirizzo: Contrada Postatorre s.n.c. piano: T; intestato a:

proprietà per

1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. visura storica catastale riportata in all. 12).

**Coerenze:** il locale deposito, essendo ubicato all'interno del fondo agricolo censito in catasto con la p.lla 237, confina in tutte le direzioni con quest'ultimo (cfr. estratto di mappa catastale in all. 13).

**Descrizione sommaria e consistenza:** trattasi di un piccolo fabbricato di un solo piano fuori terra, avente pianta rettangolare, destinato a deposito, la cui superficie commerciale è di **35,72 mq**, per un'altezza alla gronda di 3,28 m (cfr. foto nn. 54, 55 e 56 e pianta piano terra in all. 14).

Si evidenzia che in aderenza a tale fabbricato è stato edificato un corpo di fabbrica, attualmente allo stato di rustico, totalmente sprovvisto di copertura, anch'esso di pianta rettangolare, che sviluppa una superficie lorda di **26,35 mq** e un'altezza alla gronda variabile da un minimo di 3,07 m ad un massimo di 3,28 m (cfr. foto nn. 56, 57 e 58 e pianta piano terra in all. 14).

L'immobile di che trattasi insiste in una zona classificata nel vigente strumento urbanistico come "Zona omogenea E1 – verde agricolo", infatti le aree circostanti l'immobile sono destinate, prevalentemente, ad usi agricoli. La zona è provvista di rete di energia elettrica.

L'immobile pignorato unitamente al corpo di fabbrica aggiunto presenta la struttura portante in muratura di tufo dello spessore di 39 cm, con copertura piana realizzata con un solaio in latero-cemento, quest'ultima ad eccezione del corpo di fabbrica aggiunto, il quale, come detto, risulta sprovvisto di copertura.

Quanto alle finiture esterne, l'immobile pignorato presenta le facciate esterne rifinite con intonaco civile a buccia d'arancia, allo stato in scadente stato di manutenzione e di conservazione, mentre il corpo di fabbrica aggiunto, essendo allo stato di rustico, presenta i tufi a vista.

Quanto alle finiture dell'interno del locale non è stato possibile accertarle per irreperibilità delle chiavi dell'unico portone metallico di accesso.

Sebbene l'immobile pignorato, con il corpo di fabbrica aggiunto, come detto, insista all'interno del fondo agricolo identificato dalla p.lla 237 del foglio 2 del Catasto Terreni, esso risulta accessibile attraverso un tratturo interpoderale, che si diparte dalla Strada Vicinale Schiavone, e che insiste interamente all'interno della p.lla 237 (cfr. estratto di mappa catastale in all. 13, ortofoto in all. 15, foto aerea n. 59 e foto n. 60).

A tal riguardo, occorre evidenziare che, dovendosi procedere alla vendita di tale immobile, separatamente da quella del fondo agricolo identificato dalla p.lla 237, occorrerà costituire sul

fondo servente (fondo che subisce la limitazione, identificato dalla p.lla 237) una servitù di passaggio in favore del fondo dominante (in questo caso rappresentato dal deposito identificato dalla p.lla 236).

### ***Quesito n. 2 bis***

*Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.*

#### **BENE 1 - LOTTO 1: Opificio con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 216)**

L'opificio in argomento, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Stornara (FG) con la p.lla 216 del foglio 2, risulta individuato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio, riportata in all. 4.

#### **BENE 2 - LOTTO 2: Locale ad uso deposito (foglio 2, p.lla 236)**

Il locale in argomento, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Stornara (FG) con la p.lla 236 del foglio 2, risulta individuato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio, riportata in all. 15.

### ***Quesito n. 4***

*Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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.*

### **BENE 1 - LOTTO 1: Opificio con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 216)**

#### **Criterio di stima e valutazione estimativa**

Alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero opificio con l'annesso piazzale di servizio sono pervenuto utilizzando, in parte, il metodo c.d. "sintetico comparativo", basato sul raffronto del bene oggetto di stima con immobili di caratteristiche simili, di cui sono noti i prezzi di mercato praticati in una libera contrattazione di compravendita e, in parte, il criterio estimativo c.d. a "costo di costruzione vetustato".

Ho tenuto, altresì, conto dei vari fattori che influenzano il valore di mercato, quali: l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'epoca della costruzione, la consistenza, le caratteristiche di finitura e lo stato generale di manutenzione e di conservazione.

Da indagini di mercato dirette, svolte in zona e presso agenzie immobiliari e operatori del settore immobiliare di Stornara, ho accertato che i più probabili valori di mercato unitari per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche simili a quelli di che trattasi, tenuto conto delle loro caratteristiche intrinseche (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione in zona dotata di strutture e servizi), ed in considerazione del fatto che trattasi di un immobile da vendersi come lotto unico mediante asta pubblica, sono quelli di seguito riportati:

- € 300,00 per l'intero capannone in PR e S1 (corpo 1);
- € 600,00 per la ex palazzina uffici in PR, attualmente adibita a civile abitazione (corpo 2);

- € 160,00 per il locale deposito in piano seminterrato, avente un'altezza utile (hu) di 3,55 m, posto sulla destra guardando la rampa carrabile di accesso al piano interrato del capannone (parte del corpo 3);
- € 120,00 per il locale deposito in piano seminterrato, avente un'altezza utile (hu) di 2,13 m, posto sulla sinistra guardando la rampa carrabile di accesso al piano interrato del capannone (parte del corpo 3).

Riguardo, invece, alla determinazione del più probabile valore di mercato del piazzale di servizio dell'opificio (corpo 4), comprensivo delle rampe carrabili di accesso al piano interrato del capannone e di quelle di accesso ai locali in piano seminterrato, sono pervenuto, come detto, applicando il criterio estimativo a "costo di costruzione vetustato".

Ho, quindi, determinato il costo di realizzazione a nuovo di un piazzale con pavimentazione in conglomerato bituminoso rifinito che ho, opportunamente, decurtato di un'aliquota percentuale in considerazione del suo attuale stato di manutenzione e di conservazione.

Atteso che, allo stato, per la realizzazione di un piazzale di caratteristiche simili a quello di che trattasi, su di un terreno incolto, il costo unitario di costruzione oscilla tra i 28 e i 30 €/mq, tenuto conto sia dello stato di manutenzione e di conservazione in cui versa il piazzale de qua, sia del fatto che il costo unitario di stima è da ritenersi comprensivo, come detto, delle rampe carrabili di accesso al piano interrato del capannone e di quelle di accesso ai locali in piano seminterrato, ho ritenuto congruo che il più probabile valore estimativo unitario del piazzale sia pari al costo unitario medio di costruzione di 29 €/mq, decurtato del 30%, ovvero pari a circa 20,00 €/mq.

Pertanto, tenuto conto delle diverse superfici commerciali, si ha che il più probabile valore di mercato dell'intero lotto è pari ad **€ 1.178.407,80**, così come si evince dalla seguente tabella:

| Descrizione                                        | Superficie commerciale | Valore unitario | Valore totale       |
|----------------------------------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| capannone in PR e S1 (corpo 1)                     | 3.056,05               | 300,00          | 916.815,00          |
| ex palazzina uffici (corpo 2)                      | 182,54                 | 600,00          | 109.524,00          |
| deposito seminterrato con hu = 3,55 m (corpo 3)    | 94,65                  | 160,00          | 15.144,00           |
| deposito seminterrato con hu = 2,13 m (corpo 3)    | 74,04                  | 120,00          | 8.884,80            |
| piazzale di servizio, comprensivo di rampe carrabi | 6.402,00               | 20,00           | 128.040,00          |
| <b>Totale</b>                                      |                        |                 | <b>1.178.407,80</b> |

**Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:**

| Immobile                                  | Sup. comm.le | Valore intero  | Valore quota di diritto |
|-------------------------------------------|--------------|----------------|-------------------------|
| Intero opificio con area scoperta annessa | /            | € 1.178.407,80 | <b>€ 1.178.407,80</b>   |

**Adeguamenti e correzioni del valore di stima del bene per assenza di garanzia per vizi:**

- Riduzione del 3% a garanzia per eventuali vizi occulti: € 35.352,23
  - Riduzione per rimborso di spese condominiali insolute: €
  - Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del  
procedimento esecutivo €
  - Riduzione per stato di possesso: €
  - Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
  - Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
  - Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso  
del procedimento esecutivo: €
  - Spese amministrative e tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.800,00
- Sommano: € 44.152,23**

**Prezzo base d'asta dell'immobile:** il valore a base d'asta dell'immobile oggetto del presente lotto, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a:

€ 1.134.255,57, **in cifra tonda € 1.134.000,00.**

## **BENE 2 - LOTTO 2: Locale ad uso deposito (foglio 2, p.lla 236)**

### **Criterio di stima e valutazione estimativa**

Alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in parola sono pervenuto utilizzando il metodo cosiddetto sintetico comparativo, basato sul raffronto del bene oggetto di stima con immobili di caratteristiche similari di cui sono noti i prezzi di mercato praticati in una libera contrattazione di compravendita.

Ho tenuto, altresì, conto dei vari fattori che influenzano il valore di mercato, come: l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'epoca della costruzione, la consistenza, le caratteristiche di finitura, lo stato generale di manutenzione e di conservazione.

In esito alle indagini di mercato dirette, svolte in zona e presso agenzie immobiliari e operatori del settore immobiliare di Stornara, ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 200,00 e € 300,00 per il fabbricato ultimato e tra € 90,00 e € 110,00 per il corpo di fabbrica aggiunto, privo di copertura e allo stato di rustico.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione in una località balneare che, ormai, da diversi anni non risulta appetibile sotto il profilo turistico) dell'unità immobiliare pignorata, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale loro più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale, quello medio di € 250,00, per il fabbricato ultimato e, quello medio di € 100,00 per il corpo di fabbrica aggiunto, privo di copertura e allo stato di rustico.

In considerazione della superficie commerciale del bene immobile oggetto del presente lotto, si ha che il suo più probabile valore di mercato è pari a **€ 11.565,00**:

$$m^2 35,72 \times € 250,00 / m^2 = € 8.930,00$$

$$m^2 26,35 \times € 100,00 / m^2 = € \underline{2.635,00}$$

$$\text{Sommano} = € 11.565,00$$

**Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:**

| <b>Immobile</b>                                                                                   | <b>Sup. comm.le</b> | <b>Valore intero</b> | <b>Valore quota di diritto</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Locale deposito con annesso corpo di fabbrica aggiunto privo di copertura e allo stato di rustico | /                   | € 11.565,00          | <b>€ 11.565,00</b>             |

**Adeguamenti e correzioni del valore di stima del bene per assenza di garanzia per vizi:**

|                                                                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ➤ Riduzione del 3% a garanzia per eventuali vizi occulti:                                             | € 346,95          |
| ➤ Riduzione per rimborso di spese condominiali insolute:                                              | €                 |
| ➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo        | €                 |
| ➤ Riduzione per stato di possesso:                                                                    | €                 |
| ➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi                   | €                 |
| ➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene:                                        | €                 |
| ➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | €                 |
| ➤ Spese tecniche di la regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                    | € 3.200,00        |
| <b>Sommano:</b>                                                                                       | <b>€ 3.546,95</b> |

**Prezzo base d'asta dell'immobile:** il valore a base d'asta dell'immobile oggetto del presente lotto, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 8.018,05, **in cifra tonda € 8.000,00.**



### ***Quesito n. 5***

*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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.*

I due beni immobili pignorati, interessati della presente procedura esecutiva, sono dei beni indivisi, per i quali le quote spettanti all'esecutato, come innanzi detto, sono pari all'intero.

Nella sottostante tabella per ciascun lotto formato sono stati indicati:

- il valore di stima del bene immobile;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto del bene immobile per tener conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi operate.

| <i>N.</i> | <i>Bene</i>                                                                                                                                                                                                                       | <i>Valore intero</i>  | <i>Valore quota di diritto</i> | <i>Valore quota ridotta</i> |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| <i>1</i>  | <i>Opificio con annessa area scoperta, ubicato in agro di Stornara (FG) alla Strada Vicinale Schiavone angolo S.S. 16 s.n.c., in Contrada "Posta Torre", censito nel Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 216, categoria D/7</i> | <i>€ 1.178.407,80</i> | <i>€ 1.178.407,80</i>          | <i>€ 1.134.000,00</i>       |
| <i>2</i>  | <i>Locale ad uso deposito, ubicato in agro di Stornara (FG) alla Contrada "Posta Torre" - Strada Vicinale Schiavone s.n.c., censito nel Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 236, categoria C/2</i>                              | <i>€ 11.565,00</i>    | <i>€ 11.565,00</i>             | <i>€ 8.000,00</i>           |

### **Quesito n. 6**

**Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base**

| <i>Lotto</i> | <i>Ubicazione</i>                                                                                                                                                                                                          | <i>Consistenza</i>                                                                                                                                                                | <i>Confini</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <i>Dati Catastali</i>                                                                                                                        | <i>Prezzo base</i> |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1            | Opificio con annessa area scoperta, ubicato in agro di Stornara (FG) alla Strada Vicinale Schiavone angolo S.S. 16 s.n.c., in Contrada "Posta Torre", censito nel Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 216, categoria D/7 | Superficie comm.le: capannone (corpo 1): mq 3.056,05; ex palazzina uffici (corpo 2): mq 182,54; n. 02 depositi seminterrati: mq 94,65 e 74,04; piazzale di servizio: mq 6.402,00; | a Nord con fascia di terreno, distinta dalla p.lla 215, costituente distacco verso la S.S. 16, e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terreni distinti dalle p.lle 218, 220, 119, 214 e con fascia di terreno, distinta dalla p.lla 215, costituente il marciapiede della Strada Vicinale Schiavone, salvo altri | foglio: 2; particella: 216; categoria: D/7; rendita € 22.982,33                                                                              | €<br>1.134.000,00  |
| 2            | Locale ad uso deposito, ubicato in agro di Stornara (FG) alla Contrada "Posta Torre" - Strada Vicinale Schiavone s.n.c., censito nel Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 236, categoria C/2                              | Superficie commerciale deposito: mq 35,72; di fabbrica aggiunto privo di copertura e al rustico: mq 26,35;                                                                        | il locale deposito, essendo ubicato all'interno del fondo agricolo censito in catasto con la p.lla 237, confina in tutte le direzioni con quest'ultimo                                                                                                                                                                         | foglio: 2; particella: 236; categoria: C/2; classe: 2; consistenza: m <sup>2</sup> 28; sup.cat. totale: m <sup>2</sup> 37; rendita: € 57,84. | € 8.000,00         |

### **Quesito n. 7**

**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, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.**

Tutti i beni immobili pignorati con atto del 05.09.2014, costituenti i due lotti formati, allo stato, sono nel possesso della Società

tanto in virtù del contratto di comodato gratuito stipulato in data 26.10.2015, tra la sig.ra

quest'ultima in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della predetta società, e registrato a Cerignola in data 26.04.2016 al n. 375 serie 3 atti privati (cfr. contratto di comodato in all. 16).

La durata di efficacia del richiamato contratto di comodato è stata concordata tra le parti sino al 26.10.2018, salvo che, sino a tale data, tra le medesime parti, non venisse stipulato l'atto definitivo di vendita, di cui al preliminare di vendita, costituente parte integrante e sostanziale del citato contratto di comodato, stipulato in data 26.10.2015, per Notar Donato Cascavilla di San Severo (FG), di Rep. n. 5388 e Racc. n. 4033, registrato a San Severo il 27.10.2015 al n. 4529/1T e trascritto a Foggia il 27.10.2015 al n. 20020 R.G. e al n. 15399 R.P. (cfr. preliminare di vendita in all. 17).

### ***Quesito n. 8***

***Accertamento dell'esistenza delle 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.***

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti su tutti i beni immobili pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Quesito n. 9***

***Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.***

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati ad essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva, ed in esito all'ispezione ipotecaria ordinaria da me effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, si evince che sui beni immobili pignorati gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni (cfr. ispezione ipotecaria ordinaria in all. 18):

#### **BENE 1 - LOTTO 1: Opificio con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 216)**

##### **ISCRIZIONI:**

- **ISCRIZIONE** del 03/02/2009 Reg. Part. 311 Reg. Gen. 2908, Pubblico Ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA Rep. 1214/2009 del 02/02/2009 IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICHE, con la seguente documentazione correlata: Annotazione n. 614 del 24/02/2012 (RESTRIZIONE BENI);
- **ISCRIZIONE** del 04/06/2015 Reg. Part. 1109 Reg. Gen. 9751, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 906 del 26/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

##### **TRASCRIZIONI:**

- **TRASCRIZIONE** del 13/10/2011 Reg. Part. 15934 Reg. Gen. 22805, Pubblico Ufficiale Notaio FOLLIERI Luciano Mattia Rep. 56337/16619 del 19/09/2011 ATTO TRA VIVI – COMPAVENDITA;
- **TRASCRIZIONE** del 29/10/2014 Reg. Part. 15068 Reg. Gen. 19303, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 8389/2014 del 19/09/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- **TRASCRIZIONE** del 27/10/2015 Reg. Part. 15399 Reg. Gen. 20020, Pubblico Ufficiale Notaio CASCAVILLA Donato Rep. 5388/4033 del 26/10/2015 ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI VENDITA;
- **TRASCRIZIONE** del 06/04/2016 Reg. Part. 4849 Reg. Gen. 6463, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 10265/2015 del 28/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

## **BENE 2 - LOTTO 2: Locale ad uso deposito (foglio 2, p.lla 236)**

### **ISCRIZIONI:**

- **ISCRIZIONE** del 03/02/2009 Reg. Part. 311 Reg. Gen. 2908, Pubblico Ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA Rep. 1214/2009 del 02/02/2009 IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICHE, con la seguente documentazione correlata: Annotazione n. 614 del 24/02/2012 (RESTRIZIONE BENI);
- **ISCRIZIONE** del 04/06/2015 Reg. Part. 1109 Reg. Gen. 9751, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 906 del 26/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

### **TRASCRIZIONI:**

- **TRASCRIZIONE** del 07/01/2013 Reg. Part. 339 Reg. Gen. 518, Pubblico Ufficiale Notaio CASCAVILLA Donato Rep. 1570 Racc. 1132 del 28/12/2012 ATTO TRA VIVI – COMPAVENDITA;
- **TRASCRIZIONE** del 29/10/2014 Reg. Part. 15068 Reg. Gen. 19303, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 8389/2014 del 19/09/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- **TRASCRIZIONE** del 27/10/2015 Reg. Part. 15399 Reg. Gen. 20020, Pubblico Ufficiale Notaio CASCAVILLA Donato Rep. 5388/4033 del 26/10/2015 ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI VENDITA;
- **TRASCRIZIONE** del 06/04/2016 Reg. Part. 4849 Reg. Gen. 6463, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 10265/2015 del 28/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### ***Quesito n. 10***

*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 m<sup>2</sup>, anche se di pertinenza.*

#### **BENE 1 - LOTTO 1: Opificio con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 216)**

L'opificio di che trattasi è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi, rilasciati dal Comune di Stornara alla richiedente

- Concessione Edilizia n. 17 del 03.07.1989 - Pratica Edilizia n. 45 - Anno 1988, relativa alla costruzione di uno stabilimento ortofrutticolo (corpi 1 e 2) e cabina elettrica Enel, quest'ultima non più esistente per avvenuta demolizione (cfr. Concessione Edilizia in all. 19);
- Autorizzazione di Variante n. 1 per opere in corso del 25.05.1990, Prot. 835, relativa alla realizzazione del piano seminterrato per celle frigorifero (corpo 1) (cfr. Autorizzazione di Variante n. 1 in all. 20);
- Autorizzazione di Variante n. 2 per opere in corso del 06.04.1992, Prot. 1942, relativa all'approfondimento del piano seminterrato (corpo 1), ampliamento della palazzina uffici (corpo 2) e cambio ubicazione locale pressurizzazione (corpo 1) e cabina elettrica Enel, quest'ultima non più esistente per avvenuta demolizione (cfr. Autorizzazione di Variante n. 2 in all. 21);

In data 01.10.1993 è stato rilasciato dal Comune di Stornara il “Certificato di Abitabilità / Agibilità” di Prot. n. 5917 (cfr. certificato di abitabilità/agibilità in all. 22).

In definitiva, i seguenti titoli abilitativi e il “Certificato di Abitabilità / Agibilità” attengono allo stabilimento ortofrutticolo con annessa palazzina uffici e locali accessori, come di seguito specificati, di cui agli elaborati grafici di progetto allegati alla seconda autorizzazione di variante del 06.04.1992, riportati in all. ti da n. 23 a n. 28:

- capannone composto da piano seminterrato adibito, adibito a celle frigorifere e deposito e piano rialzato adibito alla lavorazione dei prodotti (attuale corpo 1, a meno di modeste variazioni interne di natura distributiva, su entrambi i livelli di piano, apertura e chiusura di un vano porta a livello del piano rialzato);
- palazzina uffici composta da piano rialzato, comprendente n. 5 vani e n. 3 accessori (attuale corpo 2, a meno di variazioni interne di natura distributiva, volte a modificarne la destinazione d’uso da uffici a civile abitazione, realizzazione di un terrazzo a livello in corrispondenza della originaria pesa a bilico, nonché apertura e chiusura di alcuni vani porta e vani finestra);
- corpo di fabbrica, composto da piano rialzato e piano seminterrato, comprendente due locali adibiti a pressurizzazione (attuale parte del corpo 1, a meno dell’apertura di un vano porta e alla chiusura di un vano finestra);
- manufatto adibito a cabina elettrica Enel, allo stato non più esistente in quanto demolito;
- pesa bilico interrata, attualmente non più esistente, in quanto, come detto, su di essa è stato realizzato il terrazzo a livello di uso esclusivo dell’unità abitativa in piano rialzato (ex palazzina uffici).

Alla luce di quanto innanzi relazionato, si evince che i due locali deposito seminterrati, attualmente allo stato di rustico, con il relativo terrazzo di copertura (corpo 3), sono sprovvisti di titolo abilitativo e, come tali, sono da considerarsi abusivi.

## **BENE 2 - LOTTO 2: Locale ad uso deposito (foglio 2, p.lla 236)**

In esito agli accertamenti esperiti presso il Comune di Stornara, riguardo a tale immobile non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia che lo legittimasse sotto il profilo urbanistico edilizio.

Pur tuttavia, nel corso dei vari sopralluoghi effettuati presso gli immobili pignorati, ho acquisito dalla parte debitrice esecutata copia del preliminare di vendita del 26.10.2015 per Notar Donato Cascavilla di San Severo (FG), di Rep. n. 5388 e Racc. n. 4033, registrato a San Severo il 27.10.2015 al n. 4529/1T e trascritto a Foggia il 27.10.2015 al n. 20020 R.G. e al n. 15399 R.P., con il quale tale bene immobile, unitamente ad altre unità immobiliari, veniva promesso in vendita dalla sig.ra quest'ultima in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società

e nel quale la promittente venditrice ha dichiarato che “ ... il fabbricato distinto dalla p.lla 236 del foglio 2, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 27, rilasciata dal Comune di Stornara (FG), in data 29 luglio 1980 ... ” (cfr. preliminare di vendita in all. 17).

Ritengo, pertanto, che il fabbricato distinto catastalmente dalla p.lla 236 del foglio 2 possa ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio, a differenza del corpo di fabbrica aggiunto, edificato in sua aderenza, attualmente sprovvisto di copertura e allo stato di rustico, che essendo di recente edificazione, risulta sprovvisto di titolo abilitativo.

### ***Quesito n. 11***

***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 esse***



*non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

**BENE 1 - LOTTO 1: Opificio con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 216)**

Trattandosi di un edificio industriale privo di impianti termici di riscaldamento, dotato di alcune celle frigorifere, attualmente in disuso e in stato di abbandono, raffrescate per esigenze del processo produttivo, non è necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto rientrante tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'(A.P.E.), contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

Pur tuttavia, nel corso degli accertamenti peritali la parte debitrice eseguita mi ha consegnato copia dell'Attestato di Certificazione Energetica (attuale A.P.E.) relativo al capannone industriale, redatto in data 19.09.2011 dal Geom. Giacomo Del Grosso, in corso di validità che allego alla presente senza entrarne nel merito (cfr. Attestato di Certificazione Energetica del capannone in all. 29).

Per contro, l'appartamento in piano rialzato della ex palazzina uffici (corpo 2), attualmente adibito a civile abitazione, necessita di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, che ho redatto personalmente e riportato in all. 30 al presente elaborato peritale.

A tal riguardo preciso che nella redazione del predetto A.P.E., al fine di evitare l'esecuzione di saggi invasivi all'interno dell'immobile pignorato, volti ad accertare la stratigrafia dei materiali costituenti i solai e le partizioni verticali interne ed esterne, mi sono limitato ad effettuare una valutazione qualitativa a seguito di accurata ispezione dell'immobile, inoltre mi sono avvalso dei dati tecnici riportati negli elaborati di progetto assentiti dal Comune di Stornara e, in particolare, nella dichiarazione delle caratteristiche dell'isolamento termico a firma congiunta del tecnico progettista e del direttore dei lavori, nonché dell'impresa esecutrice dei lavori e nella relazione tecnica relativa all'isolamento termico.

**BENE 2 - LOTTO 2: Locale ad uso deposito (foglio 2, p.lla 236)**

Trattandosi di un edificio rurale, non residenziale, sprovvisto di impianto di climatizzazione non è necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto rientrante tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'(A.P.E.), contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

***Quesito n. 11 a***

***Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.***

**BENE 1 - LOTTO 1: Opificio con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 216)**

Il bene immobile di che trattasi risulta regolarmente accatastato (cfr. visura storica catastale in all. 2, estratto di mappa catastale in all. 3 e planimetrie catastali in all.ti 31, 32 e 33), ad eccezione dei locali deposito seminterrati costituenti il corpo 3 dell'opificio (cfr. pianta locali seminterrati – corpo 3 in all. 10).

**BENE 2 - LOTTO 2: Locale ad uso deposito (foglio 2, p.lla 236)**

Il bene immobile di che trattasi risulta regolarmente accatastato, ad eccezione del corpo di fabbrica aggiunto sprovvisto di copertura e allo stato di rustico (cfr. visura storica catastale in all. 12, estratto di mappa catastale in all. 13, planimetria catastale in all. 34 e planimetria attuale dell'immobile pignorato in all. 14).

***Quesito n. 11 b***

***Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da***

*porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni.*

**BENE 1 - LOTTO 1: Opificio con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 216)**

Nel corso degli accertamenti peritali, in sede di sopralluogo, ho constatato che le attuali planimetrie dell'opificio oggetto del presente lotto (cfr. planimetrie attuali dell'opificio in all.ti 7, 8, 9 e 10) non risultano conformi a quelle depositate agli atti del catasto (cfr. planimetrie catastali dell'opificio in all.ti 31, 32, 33 e 6), per via di avvenute variazioni interne di natura distributiva, di aperture e di chiusure di vani porta e finestra, nonché per l'omesso accatastamento dei locali deposito seminterrati costituenti il corpo 3 dell'opificio (cfr. planimetria dei locali seminterrati – corpo 3 riportata in all. 10) e, in ultimo, per l'avvenuta demolizione della cabina Enel (cfr. planimetria catastale della cabina Enel in all. 6).

Per la regolarizzazione delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare in argomento, occorrerà, pertanto, presentare all'Agenzia delle Entrate di Foggia sia una denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, il cui costo ho stimato in € 600,00, comprensivo di spese tecniche e imposte amministrative, sia una pratica di accatastamento fabbricati Docfa, che, trattandosi di una nuova costruzione, dovrà essere corredata anche dal tipo mappale, con cui s'inserisce il fabbricato nella mappa catastale, il cui costo ho stimato in € 1.200,00, comprensivo di spese tecniche e di imposte amministrative.

**BENE 2 - LOTTO 2: Locale ad uso deposito (foglio 2, p.lla 236)**

Nel corso degli accertamenti peritali, in sede di sopralluogo, ho constatato che l'attuale planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto (cfr. planimetria attuale dell'immobile in all. 14) non risulta conforme a quella depositata agli atti del catasto (cfr. planimetria catastale dell'immobile in all. 34), per via dell'avvenuta edificazione di un corpo di

fabbrica, privo di copertura e allo stato di rustico, in aderenza al fabbricato regolarmente accatastato.

Per la regolarizzazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare in argomento, occorrerà, pertanto, presentare all'Agenzia delle Entrate di Foggia una pratica di accatastamento fabbricati Docfa, che, trattandosi di una nuova costruzione, dovrà essere corredata anche dal tipo mappale, con cui s'inserisce il fabbricato nella mappa catastale, il cui costo ho stimato in € 1.000,00, comprensivo di spese tecniche e imposte amministrative.

### ***Quesito n. 11 c***

***Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.***

### **BENE 1 - LOTTO 1: Opificio con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 216)**

I lavori di edificazione dell'opificio di che trattasi sono iniziati il 25.06.1990 ed ultimati il 13.07.1992 (cfr. certificato di inizio ed ultimazione dei lavori in all. 35), essi sono stati eseguiti in virtù dei seguenti titoli abilitativi, rilasciati dal Comune di Stornara alla richiedente

- Concessione Edilizia n. 17 del 03.07.1989 - Pratica Edilizia n. 45 - Anno 1988, relativa alla costruzione di uno stabilimento ortofrutticolo (corpi 1 e 2) e cabina elettrica Enel, quest'ultima non più esistente per avvenuta demolizione (cfr. Concessione Edilizia in all. 19);
- Autorizzazione di Variante n. 1 per opere in corso del 25.05.1990, Prot. 835, relativa alla realizzazione del piano seminterrato per celle frigorifero (corpo 1) (cfr. Autorizzazione di Variante n. 1 in all. 20);

- Autorizzazione di Variante n. 2 per opere in corso del 06.04.1992, Prot. 1942, relativa all'approfondimento del piano seminterrato (corpo 1), ampliamento della palazzina uffici (corpo 2) e cambio ubicazione locale pressurizzazione (corpo 1) e cabina elettrica Enel, quest'ultima non più esistente per avvenuta demolizione (cfr. Autorizzazione di Variante n. 2 in all. 21);

In data 01.10.1993 è stato rilasciato dal Comune di Stornara il “Certificato di Abitabilità / Agibilità” di Prot. n. 5917 (cfr. certificato di abitabilità/agibilità in all. 22).

In definitiva i seguenti titoli abilitativi e il “Certificato di Abitabilità / Agibilità” attengono allo stabilimento ortofrutticolo con annessa palazzina uffici e locali accessori come di seguito specificati, di cui agli elaborati grafici di progetto allegati alla seconda autorizzazione di variante del 06.04.1992 riportati in all. ti da n. 23 a n. 28:

- capannone composto da piano seminterrato adibito, adibito a celle frigorifere e deposito e piano rialzato adibito alla lavorazione dei prodotti (attuale corpo 1, a meno di modeste variazioni interne di natura distributiva, su entrambi i livelli di piano, apertura e chiusura di un vano porta a livello del piano rialzato);
- palazzina uffici composta da piano rialzato, comprendente n. 5 vani e n. 3 accessori (attuale corpo 2, a meno di variazioni interne di natura distributiva, volte a modificarne la destinazione d'uso da uffici a civile abitazione, realizzazione di un terrazzo a livello in corrispondenza della originaria pesa a bilico, nonché apertura e chiusura di alcuni vani porta e vani finestra);
- corpo di fabbrica, composto da piano rialzato e piano seminterrato, comprendente due locali adibiti a pressurizzazione (attuale parte del corpo 1, a meno dell'apertura di un vano porta e alla chiusura di un vano finestra);
- manufatto adibito a cabina elettrica Enel, allo stato non più esistente in quanto demolito;
- pesa bilico interrata, attualmente non più esistente, in quanto, come detto, su di essa è stato realizzato il terrazzo a livello di uso esclusivo dell'unità abitativa in piano rialzato (ex palazzina uffici).

Alla luce di quanto innanzi relazionato, si evince che i due locali deposito seminterrati, attualmente allo stato di rustico (corpo 3), con il relativo terrazzo di copertura, sono sprovvisti di titolo abilitativo e come tali sono da considerarsi abusivi.

#### **BENE 2 - LOTTO 2: Locale ad uso deposito (foglio 2, p.lla 236)**

Dalle risultanze degli accertamenti peritali è emerso che l'epoca di edificazione dell'immobile di che trattasi è successiva al 01.09.1967, e che essa è avvenuta in virtù della Concessione Edilizia n. 27, rilasciata dal Comune di Stornara (FG), in data 29 luglio 1980 (cfr. art. due del preliminare di vendita in all. 17).

A tal riguardo occorre evidenziare che, come già innanzi detto, il corpo di fabbrica aggiunto, edificato in aderenza al fabbricato censito in catasto con la p.lla 236, attualmente privo di copertura e allo stato di rustico, risulta sprovvisto di titolo abilitativo.

#### ***Quesito n. 11 d***

***Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato.***

#### **BENE 1 - LOTTO 1: Opificio con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 216)**

L'opificio oggetto del presente lotto, come si evince dalla relazione di sopralluogo, redatta in data 25.09.1993 dal Geom. Antonio Mandriani, Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Stornara, è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie vigenti all'epoca della sua costruzione (cfr. relazione di sopralluogo allegata all'autorizzazione di agibilità in all. 22).

Nel corso degli accertamenti peritali non ho riscontrato la coincidenza tra quanto assentito con il titolo abilitativo e quanto a tutt'oggi è stato realizzato, infatti, dal raffronto degli elaborati grafici di progetto assentito, riportati in all.ti da n. 23 a n. 28, con le planimetrie relative allo stato

attuale dell'immobile pignorato, riportate in all.ti 7, 8, 9 e 10, si evincono le seguenti difformità rispetto progetto assentito dal Comune di Stornara:

- capannone (corpo 1): modeste variazioni interne di natura distributiva, su entrambi i livelli di piano, nonché apertura e chiusura di un vano porta a livello del piano rialzato;
- corpo di fabbrica comprendente due locali adibiti a pressurizzazione (parte del corpo 1): apertura di un vano porta e chiusura di un vano finestra;
- palazzina uffici (corpo 2): variazioni interne di natura distributiva a seguito delle quali è stata modificata la sua destinazione d'uso da uffici a civile abitazione; realizzazione di un terrazzo a livello di uso esclusivo, ubicato in corrispondenza della originaria pesa a bilico; apertura e chiusura di alcuni vani porta e vani finestra;
- manufatto adibito a cabina elettrica Enel, allo stato non più esistente in quanto demolito;
- pesa bilico interrata, attualmente non più esistente, in quanto, come detto, su di essa è stato realizzato il terrazzo a livello di uso esclusivo dell'unità abitativa in piano rialzato (ex palazzina uffici);
- realizzazione di due locali deposito seminterrati (corpo 3), attualmente allo stato di rustico, la cui copertura funge da terrazzo a livello a servizio dell'unità abitativa in piano rialzato (ex palazzina uffici), senza alcun titolo abilitativo e come tali sono da considerarsi abusivi.

#### **BENE 2 - LOTTO 2: Locale ad uso deposito (foglio 2, p.lla 236)**

Atteso che in esito agli accertamenti effettuati presso il Comune di Stornara, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia riguardante tale immobile, non ho elementi che mi consentano di valutare la coincidenza tra quanto assentito con il titolo abilitativo e quanto a tutt'oggi è stato realizzato.

Come innanzi relazionato, ritengo che il fabbricato censito in Catasto con la p.lla 236 sia quello assentito con la Concessione Edilizia n. 27, rilasciata dal Comune di Stornara (FG), in data 29 luglio 1980, mentre il corpo di fabbrica aggiunto, edificato in sua aderenza, attualmente

sprovvisto di copertura e allo stato di rustico, essendo di recente edificazione, risulta sprovvisto di titolo abilitativo e quindi è da considerarsi abusivo.

### ***Quesito n. 11 e***

***Descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.***

#### **BENE 1 - LOTTO 1: Opificio con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 216)**

Alla luce di quanto relazionato nella risposta al precedente quesito, nell'immobile di che trattasi sono presenti le opere abusive ivi elencate e descritte.

Tutte le opere abusive riscontrate sono suscettibili di sanatoria e le spese necessarie per la loro regolarizzazione urbanistico-edilizia, comprensive di oneri concessori, sanzione amministrativa e spese tecniche, ho stimato in € 7.000,00.

#### **BENE 2 - LOTTO 2: Locale ad uso deposito (foglio 2, p.lla 236)**

Il corpo di fabbrica aggiunto, attualmente sprovvisto di copertura e allo stato di rustico, edificato in aderenza al fabbricato censito in Catasto con la p.lla 236, come innanzi relazionato, è da considerarsi abusivo.

Tale manufatto ritengo sia suscettibile di sanatoria e le spese necessarie per la sua regolarizzazione urbanistico-edilizia, comprensive di oneri concessori, sanzione amministrativa e spese tecniche, ho stimato in € 2.200,00.



### ***Quesito n. 11 f***

- ***Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.***
- ***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, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;***
- ***Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;***

Riguardo all'immobile pignorato ad uso industriale (**BENE 1 - LOTTO 1**), v'è da riferire che gli impianti tecnologici sono conformi alla normativa in materia di sicurezza, tanto in virtù della loro avvenuta certificazione (cfr. certificato di abitabilità/agibilità in all. 22 e dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico in all. 36), e che nell'area non sono presenti rifiuti speciali o tossici.

Null'altro v'è da riferire, riguardo agli altri punti non trattandosi di terreni o di beni immobili pignorati, edificati con le modalità previste dalla edilizia convenzionata.

### ***Quesito n. 12***

***Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale***

***l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.***

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito in quanto non trattasi di immobili “... occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ...” (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008). Infatti, la procedura di espropriazione immobiliare è stata avviata per insolvenze non derivanti da mutuo per acquisto dell'abitazione.

# PROSPETTO RIEPILOGATIVO

## DEI LOTTI FORMATI

### BENE N. 1 (LOTTO N. 1)

**Piena proprietà dell'opificio con annesso piazzale di servizio, ubicato in agro di Stornara (FG) alla Strada Vicinale Schiavone angolo S.S, 16 s.n.c., in Contrada "Posta Torre", censito nel Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 216, categoria D/7.**

*tipologia del bene:* **opificio per la lavorazione e la conservazione di prodotti ortofrutticoli;**

*sommatoria descrizione:* **L'opificio è dotato di due ampi accessi prospicienti la Strada Vicinale Schiavone, esso, in particolare consta di:**

**1) capannone industriale per la lavorazione e la conservazione di prodotti ortofrutticoli (CORPO 1), così composto:**

| Destinazione                              | Hu/Hm<br>di piano [m ] | Sup. lorda<br>[mq] | Coeff. di<br>ragguaglio | Sup. commerciale<br>equivalente [mq] |
|-------------------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| locale lavorazione in PR                  | 7,10                   | 1393,16            | 1,00                    | 1.393,16                             |
| locale pressurizzazione in PR             | 3,30                   | 26,52              | 0,50                    | 13,26                                |
| locale cisterna in S1                     | 2,90                   | 26,52              | 0,25                    | 6,63                                 |
| pedana di carico coperta in PR            | 6,78                   | 152,93             | 0,40                    | 61,17                                |
| pedana di carico scoperta in PR           |                        | 130,58             | 0,30                    | 39,17                                |
| locale deposito in S1                     | 5,80                   | 898,19             | 1,00                    | 898,19                               |
| celle frigorifere in S1                   | 5,14                   | 537,06             | 1,20                    | 644,47                               |
| <b>Consistenza totale dell'unità [mq]</b> |                        |                    |                         | <b>3.056,05</b>                      |

**2) palazzina uffici (CORPO 2), attualmente adibita a civile abitazione che si compone di: cucina - soggiorno, n. 2 corridoi disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e un ampio ripostiglio, oltre a due ampi terrazzi di pertinenza, il tutto per**

**un'altezza interna utile è di 3,00 m., una superficie lorda di 144,80 mq e una superficie commerciale equivalente di 182,54 mq:**

| Destinazione                              | Hu<br>di piano [m] | Sup. lorda<br>[mq] | Coeff. di<br>ragguaglio | Sup. commerciale<br>equivalente [mq] |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| appartamento                              | 3,00               | 144,80             | 1,00                    | 144,80                               |
| terrazzi                                  |                    | 25,00              | 0,30                    | 7,50                                 |
|                                           |                    | 302,44             | 0,10                    | 30,24                                |
| <b>Consistenza totale dell'unità [mq]</b> |                    |                    |                         | <b>182,54</b>                        |

**3) due locali deposito seminterrati (CORPO 3), entrambi di pianta rettangolare, attualmente allo stato di rustico, accessibili mediante rampa carrabile, di cui uno avente un'altezza interna utile di 3,55 m e una superficie lorda di 94,65 mq e l'altro un'altezza interna utile di 2,13 m e una superficie lorda di 74,04 mq;**

**4) piazzale di servizio (CORPO 4), con pavimentazione in conglomerato bituminoso, della consistenza nominale di complessivi 6.402,00 mq, calcolata al netto dell'area di sedime dei corpi di fabbrica 1, 2 e 3, al cui interno insistono le rampe carrabili di accesso ai locali seminterrati (corpo 3) e al piano seminterrato del capannone (corpo 1). Il piazzale di servizio, sui lati prospicienti la Strada Vicina Schiavone e la S.S. 16 risulta delimitato da una recinzione costituita da un muretto in cls armato con sovrastante ringhiera metallica del tipo orsogrill, mentre sugli altri lati il piazzale risulta comunicante con l'adiacente impianto serricolo;**

*comune di ubicazione:* **in agro di Stornara (FG), a circa 3,5 Km. dal centro abitato;**

*frazione, via o località:* **Strada Vicinale Schiavone angolo S.S. 16 s.n.c., in Contrada "Posta Torre";**

*confini:* **l'immobile confina a Nord con fascia di terreno, distinta dalla p.lla 215, costituente distacco verso la S.S. 16, e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terreni distinti dalle p.lle 218, 220, 119, 214 e con fascia di terreno, distinta dalla p.lla 215, costituente il marciapiede della Strada Vicinale Schiavone, salvo altri;**

*estensione e dati catastali:* **(per i terreni: foglio, particella, estensione, e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno)  
l'immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati al foglio n. 2;  
particella n. 216, con i seguenti dati di classamento: categoria D/7,  
Rendita: Euro 22.982,33; indirizzo: Strada Statale 16 snc, piano:  
S1-T-1;**

*attuale proprietario:*

*titolo di provenienza del bene:* **A tutto il 29.10.2014 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) l'unità immobiliare oggetto del pignoramento appartiene all'esecutata**

**come si evince dalla seguente cronistoria.**

**Con atto di compravendita del 19.09.2011, per notar dott. Luciano Mattia FOLLIERI di Lucera, di Rep. n. 56337 e Racc. n. 16619, registrato a Lucera il 06.10.2011, al n. 1204/1T, e trascritto a Foggia il 13.10.2011, al Reg. Gen. n. 22805 e Reg. Part. n. 15934, l'immobile di che trattasi è**

**pervenuto all'esecutata in regime di  
separazione dei beni, dalla Società**

**Alla suddetta Società**

**il complesso immobiliare era  
pervenuto con atto di compravendita a rogito notar Salvatore  
CARBONE di Cerignola del 27.07.1988, di Rep. n. 64201,  
registrato a Cerignola il 03.08.1988, al n. 1634, trascritto a  
Foggia il 29.07.1988, al Reg. Gen. n. 13698 e Reg. Part. n.  
242570;**

*eventuale stato di comproprietà:* **l'immobile è esclusivamente di proprietà della sig.ra**

*iscrizioni:*

- **ISCRIZIONE del 03/02/2009 Reg. Part. 311 Reg. Gen. 2908, Pubblico Ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA Rep. 1214/2009 del 02/02/2009 IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICHE, con la seguente documentazione correlata: Annotazione n. 614 del 24/02/2012 (RESTRIZIONE BENI);**
- **ISCRIZIONE del 04/06/2015 Reg. Part. 1109 Reg. Gen. 9751, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 906 del 26/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;**

*trascrizioni:*

- **TRASCRIZIONE del 13/10/2011 Reg. Part. 15934 Reg. Gen. 22805, Pubblico Ufficiale Notaio FOLLIERI Luciano Mattia Rep. 56337/16619 del 19/09/2011 ATTO TRA VIVI – COMPAVENDITA;**

- **TRASCRIZIONE del 29/10/2014 Reg. Part. 15068 Reg. Gen. 19303, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 8389/2014 del 19/09/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**
- **TRASCRIZIONE del 27/10/2015 Reg. Part. 15399 Reg. Gen. 20020, Pubblico Ufficiale Notaio CASCAVILLA Donato Rep. 5388/4033 del 26/10/2015 ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI VENDITA;**
- **TRASCRIZIONE del 06/04/2016 Reg. Part. 4849 Reg. Gen. 6463, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 10265/2015 del 28/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

*stato di occupazione o di possesso:* il bene immobile pignorato è nel possesso della Società

tanto in

virtù del contratto di comodato gratuito stipulato in data  
 26.10.2015, tra la sig.ra e la  
 quest'ultima in qualità di  
 amministratore unico e legale rappresentante della  
 predetta società, e registrato a Cerignola in data  
 26.04.2016 al n. 375 serie 3 atti privati.

La durata di efficacia del richiamato contratto di comodato è stata concordata tra le parti sino al 26.10.2018, solvo che, sino a tale data, tra le medesime parti, non venisse stipulato l'atto definitivo di vendita, di cui al preliminare di vendita, costituente parte integrante e sostanziale del citato contratto di comodato, stipulato in

**data 26.10.2015, per Notar Donato Cascavilla di San Severo (FG), di Rep. n. 5388 e Racc. n. 4033, registrato a San Severo il 27.10.2015 al n. 4529/1T e trascritto a Foggia il 27.10.2015 al n. 20020 R.G. e al n. 15399 R.P..**

*regolarità edilizio - urbanistica:*

**l'opificio di che trattasi è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:**

- 1) Concessione Edilizia n. 17 del 03.07.1989 - Pratica Edilizia n. 45 - Anno 1988, relativa alla costruzione di uno stabilimento ortofrutticolo (corpi 1 e 2) e cabina elettrica Enel, quest'ultima non più esistente per avvenuta demolizione;**
- 2) Autorizzazione di Variante n. 1 per opere in corso del 25.05.1990, Prot. 835, relativa alla realizzazione del piano seminterrato per celle frigorifero (corpo 1);**
- 3) Autorizzazione di Variante n. 2 per opere in corso del 06.04.1992, Prot. 1942, relativa all'approfondimento del piano seminterrato (corpo 1), ampliamento della palazzina uffici (corpo 2) e cambio ubicazione locale pressurizzazione (corpo 1) e cabina elettrica Enel, quest'ultima non più esistente per avvenuta demolizione.**

**In data 01.10.1993 è stato rilasciato dal Comune di Stornara il "Certificato di Abitabilità / Agibilità" di Prot. n. 5917.**

**In definitiva, i seguenti titoli abilitativi e il "Certificato di Abitabilità / Agibilità" attengono allo stabilimento**



ortofrutticolo con annessa palazzina uffici e locali accessori, come meglio specificati nella risposta al quesito 10.

Alla luce di quanto relazionato nel richiamato quesito 10, si evince che i due locali deposito seminterrati, attualmente allo stato di rustico, con il relativo terrazzo di copertura (corpo 3), sono sprovvisti di titolo abilitativo e come tali sono da considerarsi abusivi.

*valore del bene da porre a base d'asta:* € 1.134.000,00;

*diritto:* proprietà;

*quota:* 1/1.

## **BENE N. 2 (LOTTO N. 2)**

**Piena proprietà del locale ad uso deposito, ubicato in agro di Stornara (FG) alla Contrada “Posta Torre” - Strada Vicinale Schiavone s.n.c., censito nel Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 236, categoria C/2;**

*tipologia del bene:* locale deposito per usi agricoli;

*sommatoria descrizione:* trattasi di un piccolo fabbricato di un solo piano fuori terra, avente pianta rettangolare, destinato a deposito, la cui superficie commerciale è di 35,72 mq, per un'altezza alla gronda di 3,28 m. Si evidenzia che in aderenza a tale fabbricato è stato edificato un corpo di fabbrica, attualmente allo stato di rustico, totalmente sprovvisto di copertura, anch'esso di pianta rettangolare, che sviluppa una

**superficie lorda di 26,35 mq e un'altezza alla gronda variabile da un minimo di 3,07 m ad un massimo di 3,28 m;**

*comune di ubicazione:* **in agro di Stornara (FG), a circa 3,5 Km. dal centro abitato;**

*frazione, via o località:* **Strada Vicinale Schiavone s.n.c., in Contrada "Posta Torre";**

*confini:* **il locale deposito, essendo ubicato all'interno del fondo agricolo censito in catasto con la p.lla 237, confina in tutte le direzioni con quest'ultimo;**

*estensione e dati catastali:* (per i terreni: foglio, particella, estensione, e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno): **l'immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati al foglio n. 2; particella n. 236, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, sup. catastale totale 37 mq, rendita € 57,84; indirizzo: Contrada Postatorre s.n.c. piano: T; intestato a:**

**regime di separazione dei beni;**

*attuale proprietario:*

*titolo di provenienza del bene:* **A tutto il 29.10.2014 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) il locale deposito oggetto del pignoramento appartiene all'esecutata**

**come si evince dalla seguente cronistoria.**

**Con atto di compravendita del 28.12.2012, per notar dott. Donato CASCAVILLA di San Severo, di Rep. n. 1570 e Racc.**

n. 1132, registrato a San Severo il 04.01.2013, al n. 62/1T, e trascritto a Foggia il 07.01.2013, al Reg. Gen. n. 518 e Reg. Part. n. 339, il bene immobile di che trattasi è pervenuto all'esecutata \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni, da

Alla suddetta signora \_\_\_\_\_ il predetto immobile era pervenuto: - relativamente ai diritti pari a 1/4 indiviso dell'intero, in virtù di successione legittima in morte della madre,

\_\_\_\_\_ - relativamente ai diritti pari a 3/4, indiviso dell'intero, in virtù di donazione elargitale dal padre,

giusto atto a rogito del dott. LAURO Roberto, coadiutore temporaneo del Notaio GENGHINI Lodovico di Cerignola, del 05.04.2006, Rep. n. 5805, Racc. n. 4061, registrato a Cerignola il 24.04.2006 al n. 146/1V e trascritto a Foggia in data 11.04.2006 ai numeri 5942/8756.

I diritti su quanto in oggetto pervennero alla predetta sig.ra

in virtù di acquisto dai sig.ri

giusto atto di compravendita a rogito notar MAULUCCI Gaetano di Foggia del 30.08.1971, Rep. n. 104275, registrato a Foggia il 04.09.1971 al n. 1715 e trascritto a Lucera il 13.09.1971 ai nn. 18868-69-70-71/263547-48-49-50.

*eventuale stato di comproprietà:*

*iscrizioni:*

- **ISCRIZIONE** del 03/02/2009 Reg. Part. 311 Reg. Gen. 2908, Pubblico Ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA Rep. 1214/2009 del 02/02/2009 IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICHE, con la seguente documentazione correlata: Annotazione n. 614 del 24/02/2012 (RESTRIZIONE BENI);
- **ISCRIZIONE** del 04/06/2015 Reg. Part. 1109 Reg. Gen. 9751, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 906 del 26/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

*trascrizioni:*

- **TRASCRIZIONE** del 07/01/2013 Reg. Part. 339 Reg. Gen. 518, Pubblico Ufficiale Notaio CASCAVILLA Donato Rep. 1570 Racc. 1132 del 28/12/2012 ATTO TRA VIVI – COMPAVENDITA;
- **TRASCRIZIONE** del 29/10/2014 Reg. Part. 15068 Reg. Gen. 19303, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 8389/2014 del 19/09/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **TRASCRIZIONE** del 27/10/2015 Reg. Part. 15399 Reg. Gen. 20020, Pubblico Ufficiale Notaio CASCAVILLA Donato Rep. 5388/4033 del 26/10/2015 ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI VENDITA;
- **TRASCRIZIONE** del 06/04/2016 Reg. Part. 4849 Reg. Gen. 6463, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 10265/2015 del 28/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

*stato di occupazione o di possesso:* **il bene immobile pignorato è nel possesso della Società**

**tanto in  
virtù del contratto di comodato gratuito stipulato in data  
26.10.2015, tra la sig.ra e la  
sig.ra quest'ultima in qualità di  
amministratore unico e legale rappresentante della  
predetta società, e registrato a Cerignola in data  
26.04.2016 al n. 375 serie 3 atti privati.**

**La durata di efficacia del richiamato contratto di  
comodato è stata concordata tra le parti sino al 26.10.2018,  
solvo che, sino a tale data, tra le medesime parti, non  
venisse stipulato l'atto definitivo di vendita, di cui al  
preliminare di vendita, costituente parte integrante a  
sostanziale del citato contratto di comodato, stipulato in  
data 26.10.2015, per Notar Donato Cascavilla di San  
Severo (FG), di Rep. n. 5388 e Racc. n. 4033, registrato a  
San Severo il 27.10.2015 al n. 4529/1T e trascritto a Foggia  
il 27.10.2015 al n. 20020 R.G. e al n. 15399 R.P..**

*regolarità edilizio - urbanistica:* **In esito agli accertamenti esperiti presso il Comune di  
Stornara, riguardo a tale immobile non è stato possibile  
reperire alcuna pratica edilizia che lo legittimasse sotto il  
profilo urbanistico edilizio.**

Pur tuttavia, nel corso dei vari sopralluoghi effettuati presso gli immobili pignorati, ho acquisito dalla parte debitrice esecutata copia del preliminare di vendita del 26.10.2015 per Notar Donato Cascavilla di San Severo (FG), di Rep. n. 5388 e Racc. n. 4033, registrato a San Severo il 27.10.2015 al n. 4529/1T e trascritto a Foggia il 27.10.2015 al n. 20020 R.G. e al n. 15399 R.P., con il quale tale bene immobile, unitamente ad altre unità immobiliari, veniva promesso in vendita dalla sig.ra

alla sig.ra

quest'ultima in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società —

e nel quale la promittente venditrice ha dichiarato che “ ... *il fabbricato distinto dalla p.lla 236 del foglio 2, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 27, rilasciata dal Comune di Stornara (FG), in data 29 luglio 1980 ...*”.

Ritengo, pertanto, che il fabbricato distinto catastalmente dalla p.lla 236 del foglio 2 possa ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio, a differenza del corpo di fabbrica aggiunto, edificato in sua aderenza, attualmente sprovvisto di copertura e allo stato di rustico, che essendo

**di recente edificazione, risulta sprovvisto di titolo  
abilitativo.**

*valore del bene da porre a base d'asta:*      **€ 8.000,00;**

*diritto:*              **proprietà;**

*quota:*              **1/1.**

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

*Il presente elaborato peritale si compone di: - n. 59 pagine dattiloscritte; - verbale di sopralluogo;  
- n. 36 documenti allegati; - documentazione fotografica composta da n. 60 stampe.*

Foggia, 11 giugno 2017

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo*