

ONOREVOLE TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO SIG. GIUDICE:

DOTT.SSA VALENTINA PATTI

OGGETTO:

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°249/23 R.G. Es.
PROMOSSA DA...**

ELABORATO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOCALITA': VIALE MANFREDONIA SNC

**FOGLIO 54 P.LLA 393 SUB 6
FOGLIO 54 P.LLA 397 SUB 6
FOGGIA (FG)**

IL TECNICO:



STUDIO DI INGEGNERIA

V'

e-mail: a v'





ISO 9001

LL-C (Certification)

TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 249/23 R.G.ES.

promossa da

**AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI
INVESTIMENTI E LO SVILUPPO D'IMPRESA SPA**

contro

CARNI SUS SRL

G.E. dott.ssa Valentina PATTI

C.T.U.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO**

PREMESSA

In data **29.02.2024** lo scrivente, ing. *[redacted]*, con studio tecnico
in L. *[redacted]*
Stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le
Tribunale, da

In data **22.02.2024**, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti
allo scrivente i seguenti quesiti:

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), 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 riportarne 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 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*





STUDIO DI



ISO 9001

LL-C Certification

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 della relativa annotazione;*
2. *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
2. *- bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante 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 satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
3. *alla analitica descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne,*





STUDIO DI

Ing.



ISO 9001

LI-Certification

lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di 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 delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
- 4. - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
- 5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.*





STUDIO DI INGEGNERIA



ISO 9001
LLC (Certification)

- L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. all'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 corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i



STUDIO D'.



ISO 9001

LL-C (Certification)

vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano 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 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*
- 11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;*

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a*





STUDIO D.



ISO 9001

LL-C. iCertification

- 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 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente 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*





STUDIO D.I.



ISO 9001

LL-C (Certification)

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 CER 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 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*



STUDIO D



ISO 9001

LI-C (Certification)

inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

TUTTO CIO' PREMESSO

Esaminata la documentazione agli atti, preso visione dei luoghi ed effettuati tutti i rilievi del caso, lo scrivente ing. _____ della sua qualità di C.T.U., redige la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti, lo scrivente, previo avviso a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno del **07.03.2024** (allegato 1), fissava la data del sopralluogo per il giorno **28.03.2024**.

In tale occasione lo scrivente, alla presenza del sig. _____ in persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante della _____, fissava i beni oggetto della presente procedura (allegato n. 2).

RISPOSTE AI QUESITI



STUDIO DI I



ISO 9001

EFMD EQUIS ACCREDITED

Quesito n° 1

controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei:

La documentazione fornita dal creditore precedente soddisfa i dettati dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

Quesito n° 1 bis

alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti.

Dopo aver analizzato il certificato ipotecario speciale a richiesta dell'avv.

documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, lo scrivente, per meglio visualizzare quanto richiesto dal quesito, ha ritenuto opportuno elaborare le seguenti tabelle:

I beni oggetto della presente procedura sono:

- Immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia al foglio 54 p.lla 393 sub 6 cat. D/1 e foglio 54 p.lla 397 sub 6 cat. D/1;





STUDIO DI I'

Ing



ISO 9001

Certification

**Foglio 54 p.IIIa 325 - Catasto terreni -
Comune di Foggia**

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
12.05.2000	TRASCRIZIONE Atto tra vivi - cessione volontaria di immobili	Nota del 12.05.2000 R.G. n. 10054 R.P. 7242 Cons. RR.II. Foggia	Ai	C
	TRASCRIZIONE Atto tra vivi - convenzione edilizia	Nota del 12.05.2000 R.G. n. 10055 R.P. 7243 Cons. RR.II. Foggia	A B C	
	TRASCRIZIONE Atto tra vivi - contratto preliminare di vendita	Nota del 16.03.2010 R.G. n. 8207 R.P. 5625 Cons. RR.II. Foggia	pf programm	A

**Foglio 54 p.IIIa 326 - Catasto terreni -
Comune di Foggia**

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
12.05.2000	TRASCRIZIONE Atto tra vivi - cessione volontaria di immobili	Nota del 12.05.2000 R.G. n. 10054 R.P. 7242 Cons. RR.II. Foggia		
	TRASCRIZIONE Atto tra vivi - convenzione edilizia	Nota del 12.05.2000 R.G. n. 10055 R.P. 7243 Cons. RR.II. Foggia	A	
	TRASCRIZIONE Atto tra vivi - contratto preliminare di vendita	Nota del 16.03.2010 R.G. n. 8207 R.P. 5625 Cons. RR.II. Foggia	C	

**Foglio 54 p.IIIa 393 sub 6 - Catasto fabbricati -
Comune di Foggia**

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
21.12.2010	TRASCRIZIONE Atto tra vivi - vendita con patto di riservato dominio	Nota del 21.12.2010 R.G. n. 838 R.P. 688 Cons. RR.II. Foggia		
	TRASCRIZIONE Atto tra vivi - cancellazione di riservato dominio	Nota del 08.10.2013 R.G. n. 21270 R.P. 2939 Cons. RR.II. Foggia		
	ISCRIZIONE Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento	Nota del 03.11.2015 R.G. n. 20852 R.P. 2357 Cons. RR.II. Foggia		
	ISCRIZIONE Privilegio ai sensi D.L.vo Luogotenenziale 1 novembre 1944 n. 368	Nota del 03.11.2015 R.G. n. 20853 R.P. 2358 Cons. RR.II. Foggia		
	ISCRIZIONE Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento	Nota del 03.11.2015 R.G. n. 21501 R.P. 2437 Cons. RR.II. Foggia		





STUDIO DI



ISO 9001

U-C Certification

	ISCRIZIONE Privilegio ai sensi D.L.vo Luogotenenziale 1 novembre 1944 n. 368	Nota del 03.11.2015 R.G. n. 21502 R.P. 2438 Cons. RR.II. Foggia	d
	TRASCRIZIONE Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili	Nota del 10.07.2023 R.G. n. 19044 R.P. 15114 Cons. RR.II. Foggia	

**Foglio 54 p.la 397 sub 6 - Catasto fabbricati -
Comune di Foggia**

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
21.12.2010	TRASCRIZIONE Atto tra vivi – vendita con patto di riservato dominio	Nota del 21.12.2010 R.G. n. 838 R.P. 688 Cons. RR.II. Foggia		
	TRASCRIZIONE Atto tra vivi – cancellazione di riservato dominio	Nota del 08.10.2013 R.G. n. 21270 R.P. 2939 Cons. RR.II. Foggia	C	
	ISCRIZIONE Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento	Nota del 03.11.2015 R.G. n. 20852 R.P. 2357 Cons. RR.II. Foggia		
	ISCRIZIONE Privilegio ai sensi D.L.vo Luogotenenziale 1 novembre 1944 n. 368	Nota del 03.11.2015 R.G. n. 20853 R.P. 2358 Cons. RR.II. Foggia		
	ISCRIZIONE Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento	Nota del 03.11.2015 R.G. n. 21501 R.P. 2437 Cons. RR.II. Foggia	diritto di superficie	... sus srl
	ISCRIZIONE Privilegio ai sensi D.L.vo Luogotenenziale 1 novembre 1944 n. 368	Nota del 03.11.2015 R.G. n. 21502 R.P. 2438 Cons. RR.II. Foggia	A F de	
	TRASCRIZIONE Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili	Nota del 10.07.2023 R.G. n. 19044 R.P. 15114 Cons. RR.II. Foggia	Agenzia Nazionale catastrale	





STUDIO DI II

Ing.



ISO 9001

LL-C (Certification)

Dall'analisi della tabella sopra riportata relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotte inerenti l'immobile in esame, risulta che le stesse riguardano il bene pignorato e sono relative a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.

Quesito n° 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.

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale del bene immobile facente parte della procedura esecutiva, al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Foggia (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	Rendita Euro	Indirizzo
Foggia	54	393	6	D/1	2.730	Viale Manfredonia snc
Foggia	54	397	6	D/1	2.730	Viale Manfredonia snc



STUDIO DI



ISO 9001

LL-Certification

Vi è una esatta corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n° 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.

Dalle verifiche effettuate non risultano altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n°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 della relativa annotazione.

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

Quesito n° 2

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

Dalla descrizione del bene riportato nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico che di





STUDIO DI



ISO 9001

LL-C (Certification)

seguito si va sinteticamente a descrivere:

LOTTO UNICO:

- capannone sito in Foggia alla località "Torre Giuducci", via Manfredonia snc, costituita da due moduli ubicati nel sub lotto A3 con vari accessori e pertinenze, occupante una superficie di metri quadrati 720 (settecentoventi), oltre a due zone destinate a piazzale, da lati opposti, ciascuna di metri quadrati 200 (duecento). Capannone riportato nel NCEU del Comune di Foggia al foglio 54 (cinquantaquattro), particella 393 (trecentonovantatre), sub 6 (sei)
– Contrada Torre Guiducci s.n.c. – PT – lotto A3, zona censuaria 2
– Categoria D/1 – Rendita Euro 2.729,00 (piena proprietà) e particella 397 (trecentovantasette), sub 6 (sei) – Contrada Torre Guiducci s.n.c. – PT – Lotto A3, zona censuaria 2 – Categoria D/1
– Rendita Euro 2.729,00 (proprietà superficiaria).

Quesito n° 2 bis

all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetti di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto





STUDIO DI II



ISO 9001

LL-Certification

satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggiato/i,

Per l'esatta individuazione del bene si è utilizzata la consultazione cartografica (sovrapposizione ortofoto e catastale) disponibile sullo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia (allegato n. 3).

Quesito n°3

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

L'immobile, sito in Foggia (FG) alla località "Torre Giuducci" in Viale Manfredonia snc, piano terra, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Foggia al foglio 97, p.lla 393, subalterno 6, categoria D/1 e foglio 97, p.lla 397, sub 6, categoria D/1 è così costituito:

- **Capannone a piano, con struttura portante prefabbricata e copertura con tegoloni in c.a.p.;**





ISO 9001

LL-Certification

STUDIO DI INGEGNERIA

➤ DESCRIZIONE ANALITICA		
Generali	tipologia del bene	capannone
	altezza interna utile	m. 7,00
	composizione interna (piano terra)	
per ciascun locale	superficie netta (piano terra)	
	Ingresso	mq 53,95
	Ufficio	mq 14,60
	Spogliatoio	mq 6,50
	w.c.	mq 5,25
	Vano tecnico	mq 6,40
	Cella scarti	mq 5,60
	Disimpegno	mq 60,70
	Prodotto finito	mq 28,35
	Confezionamento	mq 35,30
	Lavaggio	mq 11,60
	Asciugatura	mq 8,40
	Laboratorio	mq 22,95
	Torcinelli	
	Cella	mq 2,55
	Area scongelamento	mq 16,55
	Abbattitore	mq 2,25
	Congelatore	mq 40,50
	Locale carrelli	mq 12,65
	Magazzino attrezzi	mq 13,70
	Stagionatura	mq 35,10
	Asciugatura	mq 20,35
	Aria cottura	mq 6,90
	Laboratorio	mq 90,75
	Cella carni fresche	mq 58,50
	Disimpegno	mq 57,80
	Locale impianti	mq 13,00
	Spogliatoio	mq 4,70
	w.c.	mq 7,40
	Sala preparati	mq 14,90
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	ambienti interni 1,00 corte – fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale 0,10 corte – eccedenza 0,02



ISO 9001
LI-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA

Inq

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

	superficie lorda	Piano terra	$(720,00 * 1,00) + (400,00 * 0,10) = 760,00 \text{ mq}$
caratteristiche strutturali del bene	Coperture laboratori		Pannelli sandwich
	pareti esterne dell'edificio		Pannelli prefabbricati in c.a.
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni		Infissi in metallo
	infissi interni		Pannelli sandwich
	Tramezzature interne		Pannelli sandwich sp. cm 8/12
	Pavimentazione		Industriale
	Porta d'ingresso		Metallo
	Scale interne		==
	impianto elettrico		esistente
	impianto idrico		esistente
	impianto frigorifero		esistente
	impianto fotovoltaico		esistente
	solare termico		esistente
	Impianto video sorveglianza		esistente
	Impianto telefonico		esistente
	Impianto depurazione acqua		esistente
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni		==
	Altro		==

Al momento del sopralluogo l'immobile è utilizzato per la produzione e la preparazione di prodotti alimentari, con particolare riguardo alle carni; l'acquisto di carni, la macellazione di animali per la produzione; la trasformazione, la lavorazione e il confezionamento e la conservazione delle carni, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio.

Quesito n°4:

alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella





STUDIO DI INGEGNERIA

Ing



ISO 9001

LL-C iCertification

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

Criteri di stima

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo.

Fonti informazioni

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con





STUDIO DI INGEGNERIA



riferimento ad ideali immobili di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

➤ Momento di stima: attualità (Anno 2024 – Semestre 1).

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quelli in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa – Gabetti), intermediatori privati e la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio. Inoltre si sono consultate riviste specialistiche del settore come il "Consulente Immobiliare" e siti web come "Immobiliare.it".

Al momento del sopralluogo l'immobile è utilizzato per la produzione e la preparazione di prodotti alimentari, con particolare riguardo alle carni; l'acquisto di carni, la macellazione di animali per la produzione; la trasformazione, la lavorazione e il confezionamento e la conservazione delle carni, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio. Lo stato di conservazione e manutentivo risulta buono. In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per i beni simili a quelli pignorati, considerando inoltre il parametro oggettivo dello stesso bene, lo scrivente ha ritenuto assegnare, il valore unitario che ha poi determinato il valore totale dell'immobile. In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona, delle condizioni d'uso e manutenzione, dello stato di





ISO 9001

LLC Certification

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. A

conservazione, della tipologia costruttiva ed edilizia, dell'ubicazione ed età del fabbricato, degli impianti ivi esistenti (impianto fotovoltaico della potenza di 41 kwp; solare termico; stufa a pellet; impianto depurazione acqua; impianto elettrico; impianto videosorveglianza; impianto telefonico; impianti frigoriferi) e di tutti gli adeguamenti e correzioni del caso, si può attribuire alle superfici commerciali dell' unità immobiliare in questione per il diritto di proprietà un valore di € 1.400/mq, mentre per il diritto di superficie pari a € 1.082,95/mq.

Tenuto conto che con atto pubblico del notaio del 12.05.2000, rep. 12712 registrato e trascritto a Foggia in data 01.06.2000, rispettivamente al n. 1575 S1 ed ai nn. 10055/7243, il comune di Foggia ha assegnato a otti siti alla località Torre Giuducci nella zona per insediamenti produttivi in diritto di superficie per la durata di 99 anni con possibilità di rinnovo, ove poi il consorzio stesso ha edificato parte del capannone che è stato successivamente venduto alla società to la stima della porzione di Capannone riportato nel NCEU del Comune di Foggia al foglio 54 (cinquantaquattro), particella 397 (trecentovasette), sub 6 (sei) – verrà stimata come proprietà superficiaria per un numero residuo di anni pari a 75.





ISO 9001

LL-C Certification

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing

Considerato il valore a metro quadrato del diritto di proprietà è $V_a = 1.400$ Euro/mq, si ottiene il valore del rendimento della stessa partendo dall'inversione della formula che produce il valore dell'area attraverso il metodo di capitalizzazione illimitata, ovvero $V_a = R_n/r$

Dove

R_n = valore del bene a metro quadrato a capitalizzazione illimitata;

r = Tasso di capitalizzazione del reddito che attualmente si può valutare pari al saggio d'investimento nel settore edilizio ovvero del 2%

Si ottiene quindi che $R_n = 1.400,00 * 2\% = 28,00$ euro.

Determinato nelle modalità sopra descritte il R_n valore a metro quadrato del bene a capitalizzazione illimitata si può determinare il V_{ds} (75) ovvero il valore del diritto di superficie per un periodo di 75 anni con la formula estimativa:

$$V_{ds75} = R_n * [(q^{75}-1)/(r*q^{75})]$$

Dove assumendo che:

R_n = Valore a metro quadrato del bene stimato a capitalizzazione illimitata
= € 1.400,00

r = Tasso di capitalizzazione in 2% = 0,02

$q = 1+r$

Si perviene a determinare che il valore del Diritto di Superficie per un periodo di 75 anni è: $V_{ds75} = 28,00 [(1,02^{75}-1)/(0,02 * 1,02^{75})] = € 1.082,95$.



ISO 9001

LL-Certification

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing.

A

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Unità immobiliare (F°54 p.lla 393 sub 6)	Mq 380,00	€/mq 1.400,00	€ 532.000,00
Unità immobiliare (F°54 p.lla 397 sub 6)	Mq 380,00	€/mq 1.082,95	€ 411.521,00
Totale			€ 943.521,00

Per il prezzo a base d'asta dell'immobile si rimanda al quesito 11 lettera e (pag. 36) ove il valore dell'immobile è ridotto delle spese necessarie per la sua regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale.

Quesito n°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.

Per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Foggia al foglio 54, p.lla 393, subalterno 6 e foglio 54, p.lla 397, subalterno 6, categoria D/1, vi sono due pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali, rappresentati dai piazzali antistanti il fabbricato, superficie scoperta.





ISO 9001

certification

STUDIO DI INGEGNERIA

In

Capannone industriale (F.54 p.IIa 393 sub. 6 e p.IIa 397 sub 6 cat. D/1)	Coefficienti di omogeneizzazione utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale		ambienti interni 1,00
			corte – fino alla concorrenza della superficie dell’unità principale 0,10
			corte – eccedenza 0,02
	superficie lorda * coeff. di omogeneizzazione		
	Piano terra	(720,00 * 1,00) + (400,00 * 0,10) = 760,00 mq	
	superficie commerciale		
	Piano terra	mq 760,00	

Quesito n°5

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

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

Quesito n°6

all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi, ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.





ISO 9001

U-Certification

STUDIO DI INGEGNERIA

In

In considerazione che il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva è rappresentato esclusivamente da un capannone con vari accessori e pertinenze, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto che di seguito si va sinteticamente a descrivere.

LOTTO UNICO:

Capannone sito in Foggia alla località "Torre Giuducci" in via Manfredonia snc, costituito da due moduli ubicati nel sub lotto A3 con vari accessori e pertinenze, occupante una superficie di metri quadrati 720 (settecentoventi), oltre a due zone destinate a piazzale, da lati opposti, ciascuna di metri quadrati 200 (duecento). Capannone riportato nel NCEU del Comune di Foggia al foglio **54** (cinquantaquattro), particella **393** (trecentonovantatre), sub **6** (sei) – Contrada Torre Guiducci s.n.c. – PT – lotto A3, zona censuaria 2 – Categoria D/1 – Rendita Euro 2.729,00 (**piena proprietà**) e particella **397** (trecentovantasette), sub **6** (sei) – Contrada Torre Guiducci s.n.c. – PT – Lotto A3, zona censuaria 2 – Categoria D/1 – Rendita Euro 2.729,00 (**proprietà superficiaria**). Detto immobile ha accesso dalle vie di lottizzazione e confina con dette vie, per più lati con capannone identificato con le particelle nn. 393 sub 5 e 397 sub 5 e con distacco dal sub lotto E1. Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale del bene facente parte del lotto formato al fine di agevolare la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:





ISO 9001

11-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA

lr

Catasto Fabbricati – Comune di Foggia

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	Rendita Euro	Indirizzo
Foggia	54	393	6	D/1	2.730	Viale Manfredonia snc
Foggia	54	397	6	D/1	2.730	Viale Manfredonia snc

Quesito n°7

all'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 al fine 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 corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.

LOTTO UNICO:

Il bene oggetto della presente procedura appartiene a

n persona dell'amministratore unico e legale

rappresentante sig.

residente in





ISO 9001

certification

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing.

costituito da un complesso industriale sito in Foggia, alla località "Torre Guiducci", via Manfredonia snc e nello specifico:

- capannone riportato nel NCEU del Comune di Foggia al foglio **54** (cinquantaquattro), particella **393** (trecentonovantatre), sub **6** (sei)
 - Contrada Torre Guiducci s.n.c. – PT – lotto A3, zona censuaria 2
 - Categoria D/1 – Rendita Euro 2.729,00 (**piena proprietà**) e particella **397** (trecentovantasette), sub **6** (sei) – Contrada Torre Guiducci s.n.c. – PT – Lotto A3, zona censuaria 2 – Categoria D/1
 - Rendita Euro 2.729,00 (**proprietà superficiaria**).

L'immobile, è pervenuto alla _____ di atto di compravendita, in data 21.12.2010 n. 838/688 di repertorio Notaio Luciano Mattia, trascritto a Foggia il 12.01.2011.

Quindi la proprietà del bene oggetto di pignoramento immobiliare preso in esame nel presente fascicolo ed identificato come **lotto unico** appartiene a:

in persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante sig. _____

- per la **piena proprietà** per la porzione di immobile identificata al catasto fabbricati del comune di Foggia al foglio 54 p.lla 393 sub 6;





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA

- per la proprietà superficiaria per la porzione di immobile identificata al catasto fabbricati del comune di Foggia al foglio 54 p.la 397 sub 6.

Quesito n°8

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

Dalla documentazione in atti non risultano per l'immobile pignorato tipologie di gravanti di cui al presente quesito.

Quesito n°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.

La documentazione riporta, a carico della parte eseguita, per l'immobile, le seguenti formalità pregiudizievoli, confermate all'ispezione ipotecaria all'attualità:





ISO 9001
Certification

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing.

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 09/11/2015 al registro generale n. 20852 e registro particolare 2357 a favore di Agenzia Nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo di impresa, e contro

qualità di debitore ipotecario e

contro

ipoteca;

- **Privilegio derivante da privilegio ai sensi D.L. VO Luogotenenziale 1 Novembre 1944 n. 367** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 09/11/2015 al registro generale n. 20853 e registro particolare 2358 a favore

e contro

qualità di debitore ipotecario;

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 19/11/2015 al registro generale n. 21501 e registro particolare 2437 a favore di

qualità di debitore ipotecario e

contro





ISO 9001

U-C Certification

STUDIO DI INGEGNERIA V

ipoteca;

- **Privilegio derivante da privilegio ai sensi D.L. VO Luogotenenziale 1 Novembre 1944 n. 367** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 19/11/2015 al registro generale n. 21502 e registro particolare 2438 a favore di

in

qualità di debitore ipotecario;

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 10/07/2023 al registro generale n. 19044 e registro particolare 15114 a favore di

ir

in

qualità di debitore ipotecario;

Questo n° 10

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

Dall'analisi della documentazione acquisita presso il Comune di Foggia,





STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. /

l'immobile in esame risulta essere stato costruito con permesso di costruire n. 59 del 03 Giugno 2003 e n. 30 del 30 Marzo 2006 e denuncia di inizio attività prot. n. 0122008 del 15.11.2010. Per l'immobile in esame non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Non è stato possibile visionare la denuncia di inizio attività presso il comune di Foggia, in quanto la pratica non è stata reperita presso l'archivio.

Quesito n°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 staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

Nel caso in esame non bisogna dotare l'immobile di un attestato di prestazione energetica in quanto ai sensi dell'art. 3, comma 3, del dlgs 192/2005 e come richiamato anche dall'appendice A del dm 26/06/2015, trattasi di edificio industriale in cui gli ambienti sono raffrescati per esigenze del processo produttivo.

Quesito lettera a

In particolare, per gli immobili umani l'esperto dovrà,





ISO 9001

Li-Certification

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. _____

- a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;*

L'immobile oggetto della procedura, risulta essere regolarmente accatastato. La categoria catastale per l'immobile è conforme con il suo utilizzo.

Quesito lettera b

- 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;*

Per l'immobile oggetto di indagine, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 54 p.la 393 sub 6 e foglio 54 p.la 397 sub 6, è stata rilevata difformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetria catastali in atti. Per la regolarizzazione delle difformità è necessaria la presentazione all'agenzia del territorio da parte di tecnico abilitato delle planimetrie degli immobili aggiornati con un costo di 100 euro per il pagamento dei diritti di segreteria e 800 euro come onorario.





ISO 9001

Certification

STUDIO DI INGEGNERIA

Quesito lettera c

- c) *accertare se siano stati costruiti prima del 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

Dall'analisi della documentazione acquisita presso il Comune di Foggia, l'immobile in esame risulta essere stato costruito con permesso di costruire n. 59 del 03 Giugno 2003 e n. 30 del 30 Marzo 2006 e denuncia di inizio attività prot. n. 0122008 del 15.11.2010. Per l'immobile in esame non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Non è stato possibile visionare la denuncia di inizio attività presso il comune di Foggia, in quanto la pratica non è stata reperita presso l'archivio.

Quesito lettera o

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

Per l'immobile oggetto di indagine, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 54 p.la 393 sub 6 e foglio 54 p.la 397 sub 6, è stata rilevata una difformità tra quanto in concreto è stato realizzato e quanto assentito con il titolo abilitativo n. 30 del 30 Marzo 2006. Non è stato possibile un





ISO 9001

Li-C Certification

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing.

confronto con la denuncia di inizio attività prot. n. 0122008 del 15.11.2010 in quanto la pratica non è stata reperita presso l'archivio del comune di Foggia (cfr. allegato 9).

Quesito lettera e

- 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,*

Come innanzi riportato l'immobile sito in agro di Foggia alla località Torre Giuducci, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 54 p.la 393 sub 6 e foglio 54 p.la 397 sub 6, presenta delle difformità dal punto di vista urbanistico – edilizio, in quanto è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie catastale e a quella allegata al permesso di costruire n. 30 del 30 Marzo 2006.

La diversa distribuzione interna, invece, non è stata denunciata ai sensi





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA

dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Essendo l'intervento, però, conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il proprietario dell'immobile può richiedere la sanatoria dell'intervento ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Ipotizzando un ammenda di 516 euro a cui vanno aggiunti i costi di presentazione al comune della S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria da parte di tecnico abilitato pari a 1.500 euro, si ha un totale di 2.016 euro necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Per la regolarizzazione delle difformità catastali, invece, è necessaria la presentazione all'agenzia del territorio da parte di tecnico abilitato della planimetria dell'immobile aggiornata con un costo di 100 euro per il pagamento dei diritti di segreteria e 800 euro come onorario.

Alla luce di quanto sopra, il valore degli immobili deve essere ridotto della somma necessaria alla:

- sanatoria difformità urbanistiche – edilizie;
- presentazione all'agenzia del territorio di planimetria catastale aggiornata.

Pertanto il valore degli immobili oggetto della presente procedura è pari a:





ISO 9001

U-C Certification

STUDIO DI INGEGNERIA

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Unità immobiliare (F°54 p.lla 393 sub 6)	Mq 380,00	€/mq 1.400,00	€ 532.000,00
Unità immobiliare (F°54 p.lla 397 sub 6)	Mq 380,00	€/mq 1.082,95	€ 411.521,00
Regolarizzazione Urbanistica			- € 2.016,00
Regolarizzazione Catastale			- € 900,00
Totale			€ 940.605,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO:

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: € 940.605,00 (euro novecentoquarantamilaseicentocinque/00).

Quesito lettera f

f.1) 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;

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.





ISO 9001

LL-C Certification

STUDIO DI INGEGNERIA V

Ing.

f.2) per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Il capannone è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

- **IMPIANTO FOTOVOLTAICO DELLA POTENZA DI 41 KWP;**
- **SOLARE TERMICO;**
- **STUFA A PELLET;**
- **IMPIANTO DEPURAZIONE ACQUA;**
- **IMPIANTO ELETTRICO;**
- **IMPIANTO VIDEOSORVEGLIANZA;**
- **IMPIANTO TELEFONICO;**
- **IMPIANTI FRIGORIFERI;**
 - N°2 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO
TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC
REFREEX SEEN 95 R + TUBAZIONI PER CELLA
CONGELATORE -18 - 20 F35 HC 143 E7
 - N°1 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO
TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC
REFREEX SEE 125 R + TUBAZIONI PER AREA





ISO 9001

11-01 Certification

STUDIO DI INGEGNERIA V

73)

SCONGELAMENTO +10 + 12 F35 HC 145 E4

- N°1 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO
TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC
REFREEX SEE 85 R + TUBAZIONI PER CELLA
ABBATTITORE -23 -25 F35 HC 94 E7
- N°1 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO
TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC
REFREEX SEE 125 R + TUBAZIONI PER LAVORAZIONI
TORCINELLI +10 +12 F35 HC 145 E4
- N°1 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO
TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAERM MEP 18
+ TUBAZIONI PER CELLA 0 + 4 EVAPORATORI INCLUSI
NELLA CASSA
- N°1 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO
TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC
REFREEX SEE 135 R + TUBAZIONI PER
CONFEZIONAMENTO
- N°1 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO
TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC
REFREEX SEE 200 R + TUBAZIONI PER CELLA PRODOTTO
FINITO
- N°2 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO
TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAERM MEP 70





STUDIO DI INGEGNERIA

Ir 74026 (ICEPA/EG)

- + TUBAZIONI PER CELLA FRIGO SCARTI 0 + 4 PER CELLA SALAGIONE 0 + 4 EVAPORATORI INCLUSI NELLA CASSA
- N°1 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC REFREEX SEE 200 R + TUBAZIONI PER CORRIDOIO CON EVAPORATORE BIFLUSSO + 10 + 12
- N°1 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC REFREEX SEE 260 R + TUBAZIONI PER SALA LAVORAZIONI + 10 + 12 F35 HC 362 E4
- N°1 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC REFREEX SEE 450 R + TUBAZIONI PER CELLE GIUDOVIA - 2 +8 F45 HC 1112 E4

Gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza.

Nell'area non sono presenti rifiuti normali o tossici.

Il capannone non è allacciato ai pubblici servizi quali acquedotto e fognatura perché non presenti in zona. L'adduzione dell'acqua è possibile attraverso un pozzo ivi esistente mentre i liquami sono trattati mediante vasca Imhoff.





ISO 9001

LL-C (Ceramica)

STUDIO DI INGEGNERIA

Ir

1

Quesito n°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 in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

Tipologia del bene: Capannone industriale.

Descrizione del bene: Capannone sito in Foggia alla via Manfredonia snc, costituito da due moduli ubicati nel sub lotto A3 con vari accessori e pertinenze, occupante una superficie di metri quadrati 720 (settecentoventi), oltre a due zone destinate a piazzale, da lati opposti, ciascuna di metri quadrati 200 (duecento).





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Ubicazione del bene: Foggia (FG), località "Torre Giuducci" - Viale Manfredonia snc, piano terra.

Confini, estensione e dati catastali:

- Capannone sito in Foggia alla via Manfredonia snc, costituito da due moduli ubicati nel sub lotto A3 con vari accessori e pertinenze, occupante una superficie di metri quadrati 720 (settecentoventi), oltre a due zone destinate a piazzale, da lati opposti, ciascuna di metri quadrati 200 (duecento). Capannone riportato nel NCEU del Comune di Foggia al foglio **54** (cinquantaquattro), particella **393** (trecentonovantatre), sub **6** (sei) – Contrada Torre Guiducci s.n.c. – PT – lotto A3, zona censuaria 2 – Categoria D/1 – Rendita Euro 2.729,00 (**piena proprietà**) e particella **397** (trecentovantasette), sub **6** (sei) – Contrada Torre Guiducci s.n.c. – PT – Lotto A3, zona censuaria 2 – Categoria D/1 – Rendita Euro 2.729,00 (**proprietà superficiaria**). Confina con strada di piano, altre proprietà, strada di piano. Detto immobile ha accesso dalle vie di lottizzazione e confina con dette vie, per più lati con capannone identificato con le particelle nn. 393 sub 5 e 397 sub 5 e con distacco dal sub lotto E1.

Attuali proprietari: L'immobile, è pervenuto alla forza di atto di compravendita, in data 21.12.2010 n. 838/688 di repertorio





STUDIO DI INGEGNERIA

Ing.



ISO 9001

LL-C Certification

Notaio

trascritto a Foggia il 12.01.2011.

Quindi la proprietà del bene oggetto di pignoramento immobiliare preso in esame nel presente fascicolo ed identificato come **lotto unico** appartiene a:

(P _____), in persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante sig. _____

- **per la piena proprietà** per la porzione di immobile identificata al catasto fabbricati del comune di Foggia al foglio 54 p.la 393 sub 6;
- **per la proprietà superficiaria** per la porzione di immobile identificata al catasto fabbricati del comune di Foggia al foglio 54 p.la 397 sub 6.

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 09/11/2015 al registro generale n. 20852 e registro particolare 2357 a favore di _____

c

in qualità di debitore ipotecario e





ISO 9001

LL-Certification

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing.

contro

ità di terzo datore di

ipoteca;

- **Privilegio derivante da privilegio ai sensi D.L. VO Luogotenenziale 1 Novembre 1944 n. 367** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 09/11/2015 al registro generale n. 20853 e registro particolare 2358 a favore di

in

qualità di debitore ipotecario;

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 19/11/2015 al registro generale n. 21501 e registro particolare 2437 a favore di

desti investimenti

in qualità di debitore ipotecario e

contr

ità di terzo datore di

ipoteca;

- **Privilegio derivante da privilegio ai sensi D.L. VO Luogotenenziale 1 Novembre 1944 n. 367** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 19/11/2015 al registro generale n. 21502 e registro particolare 2438 a favore di





STUDIO DI INGEGNERIA .



ISO 9001

LL-Certification

qualità di debitore ipotecario;

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 10/07/2023 al registro generale n. 19044 e registro particolare 15114 a favore di

N

qualità di debitore ipotecario;

Valore del bene da porre a base d'asta: € 940.605,00.

INDICE DEGLI ALLEGATI

- 1) Comunicazione della data di sopralluogo completa di ricevute di ritorno raccomandata a/r;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Sovrapposizione ortofoto e catastale;
- 4) Documentazione ipocatastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Planimetria del bene;
- 7) Planimetria catastale;
- 8) Visura storica per immobile del 01.03.2024;
- 9) Documentazione rilasciata dal Comune di Foggia;





ISO 9001
LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA

10) Copia della lettera di trasmissione della perizia alle parti.

Con la presente relazione che si compone di 45 pagine dattiloscritte e di 10 allegati lo scrivente ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Lucera 23 Maggio 2024

Il Tecnico

Ing. A

