

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**G.E. Dott.ssa Stefania Rignanese**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 64/2017**

**RELAZIONE PERITALE**

**Premessa**

In virtù del contratto di mutuo n. 0850051773685 stipulato in data 13/12/2012, a rogito del Notaio Rizzo Corallo in Manfredonia (FG), rep. 4591 – racc. 3169, munito di formula esecutiva dal predetto Notaio il 28/12/2012, il Banco di Napoli S.p.A. (ora ISP OBG S.r.l.) ha concesso alla

atto si è convenuta la durata del mutuo in n. 182 mesi a decorrere dalla data del contratto di mutuo e la restituzione dello stesso con n. 182 rate posticipate mensili con decorrenza dal 13/01/2013, costituite le prime due rate di soli interessi e le restanti di quota capitale e quota interessi come convenuti all'art. 2 del citato contratto di mutuo.

La Società mutuataria si è resa morosa nel pagamento delle rate scadute dal 13/03/2015 al 13/10/2015, che ammontano ad € 44.835,47, nonché € 1.087,52 per interessi di mora al 26/10/2015, per complessivi € 45.922,99 alla data del 26/10/2015. Il residuo capitale, alla data del 13/10/2015, è di € 595.133,90.

In virtù del contratto di mutuo, è stata iscritta ipoteca per € 1.360.000,00 all'Ufficio del Territorio di Foggia in data 14/12/2012, n. 23871 reg. gen. E n. 2239 reg. particolare. Pertanto il credito è privilegiato in via ipotecaria sul ricavato della vendita dei beni ipotecati.

somma dovuta all'atto del pagamento, interessi di mora nei limiti del c.d. tasso soglia esclusa la capitalizzazione, € 315 relative alle competenze del precetto, oltre I.V.A. e Cassa di Previdenza.

Rimasto infruttuoso l'intimato precetto, la Intesa Sanpaolo Group Service Società Consortile per azioni, nella qualità di procuratrice di ISP OBG s.r.l., a mezzo del procuratore costituito ha sottoposto ad esecuzione forzata, in virtù del titolo esecutivo innanzi descritto e del successivo atto di precetto, gli immobili di seguito indicati:



a)

contrada San Pasquale delle unità immobiliari, site nel Comune di Monte Sant'Angelo (FG), contrada Macchia Posta s.n. piano terra, riportate in catasto al foglio n. 175, p.lle:

- 296 sub 12, zona cens.2, categoria D/1, rendita € 500,00;
- 296 sub 13, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 2.440,00;
- 296 sub 14, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 185,00;
- 296 sub 15, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 110,00;
- 296 sub 16, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 350,00;
- 296 sub 17, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 105,00;

b)

immobiliare, sita nel Comune di Monte Sant'Angelo, contrada Macchia Posta s.n., piano T-S1, riportato in catasto al foglio n. 175, particella 296 sub 11, zona cens. 2, categoria D/1, rendita € 7.110,00;

c)

contrada Macchia Posta s.n., piano terra, riportata in catasto al foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 10, zona cens. 2, cat. D/8, rendita € 7.998,20.

L'atto di pignoramento è stato notificato ai legali rappresentanti delle Società esegutate, a mezzo

In data 13/03/2017, l'Avv. Ercole di Biase, procuratore costituito di Intesa Sanpaolo Group Services Società Consortile per azioni, procuratrice di ISP OBG s.r.l., presentava al Giudice dell'esecuzione istanza per la vendita dei beni immobili pignorati.

In seguito ad istanza di vendita presentata dal creditore, l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Stefania Rignanese, con Decreto del 07/06/2019 nominava il sottoscritto ing. Raffaele Prencipe quale esperto del compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis commi 1 e 2, att. c.p.c. e mi convocava davanti a sé per il giorno 15/10/2019 per il giuramento.

### ***Operazioni peritali***

In data 15/10/2019 comparivo dinanzi all'Ill.mo Giudice, dichiaravo di accettare l'incarico, declinavo le mie generalità e prestavo il giuramento secondo la formula di rito.

L'Ill.mo Giudice in tale sede poneva i quesiti riportati nel verbale di comparizione e giuramento dell'esperto.

Con lettera raccomandata (allegato n. 1) inviata il 29/11/2019, il sottoscritto convocava i legali rappresentanti delle società esegutate, per il giorno 13/12/2019, alle ore 10,00, nel luogo in cui sono situati gli immobili oggetto di esecuzione al fine di consentirmi di prendere visione degli stessi e di effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici.



[REDACTED]

indicato nell'atto di pignoramento, veniva restituita al sottoscritto in quanto destinatario sconosciuto (allegato n. 2).

Nel giorno ed all'ora fissati per il sopralluogo il sottoscritto, presso gli immobili oggetto di [REDACTED]

compagnia del quale dava inizio alle operazioni peritali effettuando un rilievo metrico e fotografico degli immobili. Nella circostanza si riscontrava qualche difficoltà nel visionare alcuni vani sprovvisti di illuminazione in assenza di corrente elettrica (verbale - allegato n. 3).

Con istanza inviata all'III.mo Giudice in data 29/01/2020 il sottoscritto, impossibilitato a visionare la pratica edilizia-urbanistica relativa agli immobili oggetto di esecuzione, presso il Comune di Monte Sant'Angelo, chiedeva all'III.mo Giudice una proroga per il deposito della relazione peritale (allegato n. 4).

Con visto del 19/03/2020, l'III.mo Giudice, concedeva proroga dei termini per il deposito dell'elaborato peritale.

A causa delle restrizioni normative legate al diffondersi del virus Covid19 (ordinanza Tribunale di Foggia di sospensione accesso ai luoghi di causa del 20/03/2020) le operazioni sono state sospese per un lungo periodo.

In data 31/08/2021 il sottoscritto ha ripreso le operazioni peritali, proseguendo il rilievo metrico e fotografico iniziato il 13/12/2019 (verbale - allegato n. 5).

In data 03/09/2021 il sottoscritto ha completato il rilievo dei capannoni. Durante il sopralluogo sono stati riscontrati problemi di infiltrazioni d'acqua dal lastrico solare. Non essendo presente una scala in sito, il sottoscritto ha chiesto al [REDACTED] farsi una scala per poter ispezionare la copertura ed ha aggiornato le operazioni al 07/09/2021 per detta ispezione e per il rilievo della palazzina uffici, oggetto di esecuzione, immobile in stato di completo abbandono verbale – allegato n. 6). In data 07/09/2021 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico della palazzina uffici ed ha effettuato l'ispezione delle coperture dei capannoni (verbale – allegato n. 7).

Nonostante le numerose richieste fatte all'Ufficio Urbanistica del Comune di Monte Sant'Angelo solo in data 17/09/2021 il sottoscritto aveva accesso ai documenti relativi alle pratiche edilizie – urbanistiche attinenti il complesso immobiliare oggetto di esecuzione (allegato n. 8).

Con istanza inviata all'III.mo Giudice in data 07/10/2021 il sottoscritto chiedeva all'III.mo Giudice un'ulteriore proroga per il deposito della relazione peritale (allegato n. 9).

Con visto del 08/10/2021, l'III.mo Giudice, concedeva proroga di sessanta giorni dei termini per il deposito dell'elaborato peritale.

Con istanza inviata all'III.mo Giudice in data 16/02/2022 il sottoscritto chiedeva all'III.mo Giudice un'ulteriore proroga per il deposito della relazione peritale (allegato n. 10).

Nel verbale di udienza del 16/02/2022, l'III.mo Giudice concedeva la proroga di sessanta giorni per il deposito dell'elaborato peritale e rinviava l'udienza al 18/05/2022.



## **Risposta ai quesiti**

### **Quesito n. 1 e risposta**

*“Proceda l’esperto 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.”*

Nella documentazione presente nel fascicolo telematico, ho rinvenuto i documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c., i quali risultano completi.

### **Quesito n. 1 – bis e risposta**

*“Proceda l’esperto 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”.*

Prima di procedere con la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati ed oggetto di esecuzione immobiliare è necessario fare una premessa.

Al momento della stipula dell’atto di mutuo ipotecario (13/12/2012), a garanzia del mutuo

[REDACTED] di primo grado, [REDACTED] di circa 27.400 mq, sito in Monte Sant’Angelo (FG), località Macchia, contrada San Pasquale, con accesso dal km 4+300 della strada provinciale Manfredonia – Monte Sant’Angelo, e precisamente su:

- Capannone della superficie coperta di circa 1.074 mq, suddiviso con tramezzi in più ambienti e servizi, con annesso sottostante locale al piano interrato, di circa mq 125 (lordi), a cui si accede mediante scalinata interna;
- Palazzina uffici, ad un piano fuori terra, di circa mq 235;
- Terreno scoperto di pertinenza esclusiva, di circa mq 15.689, con entro stante fossa settica;

il tutto formante un unico corpo che misura circa 17.000 mq, confinante con Strada Provinciale Manfredonia – Monte Sant’Angelo, vallone Patrizio e tratturo comunale, salvo altri, censito al catasto fabbricati ed ivi descritto al foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 8, contrada Macchia Posta, piano S1 – T, Z.C. 2, categoria D/1, R.C. € 11.198,50.

Pertanto la proprietà ipotecata è quella riportata nell’elaborato planimetrico del 30/06/2008 (allegato 11) e nella planimetria catastale del 30/06/2008 ad esso allegato (allegato n. 12).



Come si evince anche dalle planimetrie elaborate dal sottoscritto a seguito del rilievo metrico eseguito (allegati n. 13 e 14), le particelle generate dalla ex particella n. 296 sub 8, da pignorare sono:

[REDACTED]

100% delle seguenti particelle:

- Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 12, zona cens.2, categoria D/1, rendita € 500,00;
- Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 13, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 2.440,00;
- Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 14, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 185,00;
- Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 15, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 110,00;
- Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 16, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 350,00;
- Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 17, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 105,00;

[REDACTED]

100% della seguente particella:

- Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 11, zona cens. 2, categoria D/1, rendita € 7.110,00;

[REDACTED]

Parte, pari a circa 158 mq della seguente particella:

- Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 10, zona cens. 2, cat. D/8, rendita € 7.998,20

Quindi si può affermare che nell'atto di pignoramento è stata inserita erroneamente l'intera [REDACTED] sulla particella n. 296 sub 10, mentre solo una parte di quest'ultima deriva dalla ex particella n. 296 sub 8, sulla quale è stata concessa ipoteca e precisamente quella evidenziata con il retino di colore fucsia nell'allegato n. 14.

### **Storia ipotecaria**

L'intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Monte Sant'Angelo (FG), alla località Macchia Posta, contrada San Pasquale s.n.c., distinta al catasto fabbricati al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 11, cat. D/1, piano S1-T, e [REDACTED] in Monte Sant'Angelo, cod. fis. [REDACTED]

[REDACTED] con atto del Notaio Antonio Rizzo Corallo di Manfredonia del 28/06/2016, repertorio n. 7506, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 14/07/2016 ai nn. 13940 registro generale e 10438 registro particolare.

L'intera proprietà delle unità immobiliari site in Monte Sant'Angelo (FG), alla località Macchia Posta, contrada San Pasquale s.n.c., distinta al catasto fabbricati al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 10, cat. D/8, piano T ed al catasto terreni al Foglio n. 175 p.lla n. 492 cat. T di are 68.00, è stata ceduta dalla [REDACTED]



[REDACTED]

repertorio n. 16185, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 05/08/2014 ai nn. 14840 registro generale e 11747 registro particolare.

L'intera proprietà delle unità immobiliari site in Monte Sant'Angelo (FG), alla località Macchia Posta, contrada San Pasquale s.n.c., distinte al catasto fabbricati al Foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 5, cat. D/1, piano T ed al catasto terreni al Foglio n. 175 p.IIa n. 492 cat. T di are 68.00, nonché quota parte dell'unità immobiliare distinta in catasto al catasto fabbricati al Foglio n.

[REDACTED]

Antonio Rizzo Corallo di Manfredonia del 07/01/2013, repertorio n. 4634, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia l'11/01/2013 ai nn. 1011 registro generale e 630 registro particolare.

[REDACTED]

beni, l'intera proprietà delle unità immobiliari site in Monte Sant'Angelo (FG), alla località Macchia Posta, contrada San Pasquale s.n.c., distinte al catasto fabbricati al Foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 5, cat. D/1, piano T ed al catasto terreni al Foglio n. 175 p.IIa n. 492 cat. T di are 68.00, nonché quota parte dell'unità immobiliare distinta in catasto al catasto fabbricati al Foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 3, cat. E, piano T, è pervenuta in parti uguali, dalla società F.P.S. s.r.l. con sede in Manfredonia (FG), cod. fosc. 03079520718, con atto di compravendita del Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia del 01/12/2005, repertorio n. 34368, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 07/12/2005 ai nn. 27779 registro generale e 18601 registro particolare.

L'intera proprietà delle unità immobiliari site in Monte Sant'Angelo (FG), alla località Macchia Posta, contrada San Pasquale s.n.c., distinte al catasto fabbricati al Foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 4, cat. D/1, piano T-S1, nonché quota parte dell'unità immobiliare distinta al catasto fabbricati al Foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 3, cat. T, è stata ceduta dalla società F.P.S. s.r.l.

[REDACTED]

Notaio Antonio Rizzo Corallo di Manfredonia del 01/12/2005, repertorio n. 34366, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 07/12/2005 ai nn. 27778 registro generale e 18600 registro particolare.



L'intera proprietà delle unità immobiliari site in Monte Sant'Angelo (FG), all'indirizzo S.S. 89 Manfredonia - Vieste, distinte al catasto fabbricati al Foglio n. 175, p.lle nn. 488, 489,490 e 491, natura X, ed al catasto terreni al Foglio n. 175, p.lle nn. 296 e 492, entrambe natura T, è pervenuta alla società F.P.S. s.r.l., con sede in Manfredonia (FG), cod. fosc. 03079520718, dalla società Silpi della So.in.Ga s.r.l., con sede in Monte Sant'Angelo, cod. fisc. n. 00388950719, con il decreto di trasferimento immobili del Giudice Delegato del Tribunale di Foggia del 31/03/2003, repertorio n. 956, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 07/04/2003 ai nn. 8309 registro generale e 6459 registro particolare e con decreto di trasferimento immobili, in rettifica, del Giudice Delegato del Tribunale di Foggia del 07/06/2011, repertorio n. 956, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 25/11/2011 ai nn. 26035 registro generale e 18317 registro particolare.

Alla società So.in.Ga Soc. Ind.le Garganica S.p.A., con sede in Monte Sant'Angelo (Fg), l'intera proprietà del complesso industriale sito in Monte Sant'Angelo, alla località Macchia Posta, costeggiante la S.S. n. 89 Manfredonia – Monte Sant'Angelo al km 164, denominato S.I.L.P.I., insistente su suolo originariamente riportato in catasto al foglio n. 175, particella n. 296 di mq 27.390, divenuto terreno libero distinto nel N.C.T. al foglio n. 175, particella n. 492 di mq 6.800, il tutto distinto nel N.C.E.U. al foglio n. 175, p.la n. 488 di mq 55, p.la n. 489 di mq 2.044, p.la n. 491 di mq 26 e p.la n. 296 di mq 18.231, è pervenuta dal signor Petrangelo Saverio nato a Manfredonia il 03/05/1925, con l'atto di conferimento in società del Notaio Signore del 22/06/1971, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 24/06/1971 ai nn. 13418 registro generale e 258824 registro particolare.

*Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento di che trattasi, le unità immobiliari oggetto di esecuzione hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:*

- ✓ Iscrizione ipoteca volontaria, registro generale n. 23871, registro particolare n. 2239 del 14/12/2012 di € 1.360.000,00 a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli, cod. fisc. 04485191219, domicilio ipotecario eletto presso la propria filiale in [REDACTED] Manfredonia del 13/12/2012, repertorio n. 4591. Mutuo fondiario di € 680.000,00 da rimborsare in 15 anni e due mesi. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Monte Sant'Angelo (FG), alla contrada Macchia Posta, distinta al catasto fabbricati al foglio n. 175, p.la n. 296 sub 8, cat. D/1, piano T-S1.
- ✓ Trascrizione locazione ultranovennale, registro generale n. 349, registro particolare n. [REDACTED] repertorio n. 94691. Immobile interessato: intera proprietà dell'unità immobiliare sita in



Monte Sant'Angelo, alla contrada Macchia Posta, distinta al catasto fabbricati al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 9, cat. D/1, piano T-S1.

- ✓ Trascrizione contratto preliminare autenticato, registro generale n. 350, registro particolare n. 313 del 13/01/2015 a favore di Due Emme s.r.l., con sede in Foggia, cod.

[REDACTED]

del 19/12/2014, repertorio n. 94692. Immobile interessato: intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Monte Sant'Angelo, alla contrada Macchia Posta, distinta al catasto fabbricati al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 9, cat. D/1, piano T-S1.

- ✓ Iscrizione ipoteca giudiziale, registro generale n. 17817, registro particolare n. 2087 del 02/09/2016 di € 20.00,00 a favore di Gesco Società Cooperativa Agricola, con sede in

[REDACTED]

di Forlì dell'1/04/2016, repertorio n. 897. A garanzia della somma di € 16.394,66. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari site in Monte Sant'Angelo, alla Contrada Macchia Posta, distinte al catasto fabbricati al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 12, cat. D/1 al piano T, p.lla n. 296 sub 13, cat. D/1, piano T, p.lla n. 296 sub 14, cat. D/1, piano T, p.lla n. 296 sub 15, cat. D/1, piano T, p.lla n. 296 sub 16, cat. D/1, piano T e p.lla n. 296 sub 17, cat. D/1, piano T.

- ✓ Trascrizione verbale di pignoramento immobili, registro generale n. 3221, registro particolare n. 2354 del 14/02/2017, a favore di lsp Obg s.r.l., con sede a Milano, contro

[REDACTED]

Tribunale di Foggia del 31/01/2017, repertorio n. 569/2017. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari site in Monte Sant'Angelo, alla Contrada Macchia Posta, distinte al catasto fabbricati al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 12 (già p.lla 296 sub 8), cat. D/1, p.lla n. 296 sub 13 (già p.lla 296 sub 8), cat. D/1, piano T, p.lla n. 296 sub 14 (già p.lla 296 sub 8) cat. D/1, piano T, p.lla n. 296 sub 15 (già p.lla 296 sub 8) cat. D/1, piano T, p.lla n. 296 sub 16 (già p.lla 296 sub 8) cat. D/1, piano T e p.lla n. 296 sub 17 (già p.lla 296 sub 8) cat. D/1, piano T, di cui la società [REDACTED] s.r.l. risulta titolare dell'intero diritto di proprietà; 2) intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Monte Sant'Angelo, alla località Macchia, distinta al catasto fabbricati al foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 11 (già p.lla 296 sub 8) cat. D/1, piano T-S1, di cui la Società

[REDACTED] 3) intera proprietà dell'unità [REDACTED] a, distinta al catasto fabbricati al foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 10 (già p.lla 296 sub 8) cat. D/8, piano T, di cui la [REDACTED] risulta titolare dell'intero diritto di proprietà.





**Quesito n. 1 – ter e risposta**

*“Proceda l’esperto alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell’immobile.”*

I dati catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare non hanno subito alcuna variazione dalla data di trascrizione del pignoramento ad oggi. In ogni modo, si fa presente che dalla stipula dell’atto di mutuo (13/12/2012) e della concessione della relativa ipoteca fino al momento del pignoramento degli immobili sono intervenute due modifiche catastali, una il 07/03/2014 ed una il 23/10/2015. Con queste oltre a frazionare gli immobili facenti parte del sub 8 (ipotecato) si è provveduto a fondere parte dell’ex sub 8 con l’ex sub 5 così da creare l’attuale sub 10 di proprietà della [REDACTED]

Questa operazione ha indotto il creditore precedente, per il tramite del suo procuratore delegato, nell’errore in fase di precetto e successivo pignoramento, ampiamente descritto nella risposta al quesito 1-bis.

**Quesito n. 1 – quater e risposta**

*“Proceda l’esperto 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:”*

Su parte degli immobili oggetto di esecuzione nella presente procedura esiste un’altra procedura esecutiva in virtù del decreto ingiuntivo n. 596/2016 del 04/04/2016 R.G. n. 1341/2016, Rep. N. 897/2016 del 04/04/2016 del Tribunale Ordinario di Forlì.

Per tale procedura è stata iscritta ipoteca giudiziale, registro generale n. 17817, registro particolare n. 2087 del 02/09/2016 di € 20.000,00 a favore di Gesco Società Cooperativa Agricola, con sede in [REDACTED]

sull’intera proprietà delle unità immobiliari site in Monte Sant’Angelo, alla Contrada Macchia Posta, distinte al catasto fabbricati al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 12, cat. D/1 al piano T, p.lla n. 296 sub 13, cat. D/1, piano T, p.lla n. 296 sub 14, cat. D/1, piano T, p.lla n. 296 sub 15, cat. D/1, piano T, p.lla n. 296 sub 16, cat. D/1, piano T e p.lla n. 296 sub 17, cat. D/1, piano T.

**Quesito n. 1 – quinquies e risposta**

*“Proceda l’esperto 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.”*



Trattandosi di Società a Responsabilità Limitata risulta superfluo il regime patrimoniale del legale rappresentante piuttosto che dei soci delle dette Società.

### **Quesito n. 2 e risposta**

*“Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.”*

### **Premessa**

Sulla scorta di quanto riportato nella premessa alla risposta al quesito 1-bis, innanzi riportata, il sottoscritto, nel seguente quesito e nei successivi, identifica, descrive e valuta solo i beni immobili oggetto di ipoteca e quindi quelli derivanti catastalmente dai beni identificati alla data del 13/12/2012 al foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 8.

Pertanto i beni immobili oggetto di pignoramento da porre in vendita sono:

- a) Opificio sito nel Comune di Monte Sant'Angelo (Fg), contrada Macchia Posta, località “San Pasquale” s.n.c., censito nel N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio n. 175, particella n. 295, sub 11, piano T-S1, z.c. 2, categoria D/1 – rendita catastale euro 7.110,00.

L'immobile è composto da un opificio (parte di un più ampio complesso industriale/artigianale) che si sviluppa prevalentemente al piano terra (sup. lorda circa 778 mq), con un deposito interrato (sup. lorda circa 125 mq), da un'area esterna coperta da tettoia in c.a. (sup. circa 132,00 mq) e da un'area pertinenziale esterna, in parte costituita da piazzali asfaltati ed in gran parte da aree verdi (sup. complessiva di circa 11.220 mq). L'opificio confina a sud, ovest e nord con area esterna di pertinenza del sub 11 e ad est in gran parte con i locali a servizio dell'attuale ristorante – pizzeria Grill Event (sub 10 ma derivanti dal sub 8 ipotecato) e, per l'altra parte con il locale utilizzato come cucina del ristorante – pizzeria [REDACTED] (sub 12, derivante dal sub 8 ipotecato). L'opificio in questione ha diversi accessi esterni, due sul prospetto sud, tre sul prospetto ovest e due sul prospetto nord. Esso poi comunica internamente con il sub 12 (cucina del ristorante – pizzeria) mediante due varchi presenti in vani filtro e con il sub 10 mediante un varco delimitato da due porte.

- b) Opificio sito nel Comune di Monte Sant'Angelo (Fg), contrada Macchia Posta, località “San Pasquale” s.n.c., censito nel N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio n. 175, particella n. 295, sub 12, piano T, z.c. 2, categoria D/1 – rendita catastale euro 500,00.



Il corpo di fabbrica (sup. lorda circa 105 mq) di che trattasi è parte di un più ampio complesso industriale/artigianale. Esso originariamente era parte dell'opificio adibito alla trasformazione e confezionamento della carne. In particolare era destinato a cucina per la cottura di cibi precotti da commercializzare. Esso presenta due zone filtro che lo rendono comunicante con il vecchio opificio della C.D.M. Alimentazione s.r.l.. Oggi l'immobile è utilizzato come cucina per la preparazione dei prodotti di ristorazione del Ristorante – Pizzeria “Grill Event” di proprietà della [REDACTED]. L'immobile è composto da un unico vano della superficie netta di circa 93 mq. Esso confina a sud con il portico esterno (sempre sub 12), ad est con l'area di pertinenza esterna dell'immobile ristorante – pizzeria [REDACTED] (sub 10), a nord con i locali del ristorante - [REDACTED] (sub 10) e ad ovest con l'opificio industriale/artigianale (sub 11). Ad esso si può accedere dall'esterno mediante una porta posta sul prospetto sud del fabbricato, sotto il portico di pertinenza ed internamente mediante due porte che lo rendono comunicante con i locali del ristorante – pizzeria [REDACTED] (sub 10) e due porte che, attraverso dei vani filtro, lo rendono comunicante con l'opificio di cui al sub 11.

c) Fabbricato sito nel Comune di Monte Sant'Angelo (Fg), contrada Macchia Posta, località “San Pasquale” s.n.c., censito nel N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio n. 175, particella n. 295, sub 13, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 2.440,00;

Il corpo di fabbrica di che trattasi (sup. lorda circa 235 mq), si sviluppa interamente al piano terra. La palazzina, un tempo destinata ad uffici, spogliatoio per il personale e depositi, oggi si trova in stato di completo abbandono ed è ridotto allo stato di rudere abbandonato e fatiscente. Essa si trova sulla sinistra appena si varca l'ingresso all'area dalla S.P. Manfredonia – Monte Sant'Angelo. La palazzina confina su tutti i lati con area di pertinenza della stessa (sup. circa 2.550,00 mq) censita sempre con il sub 13.

d) Corpo di fabbrica sito nel Comune di Monte Sant'Angelo (Fg), contrada Macchia Posta, località “San Pasquale” s.n.c., censito nel N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio n. 175, particella n. 295, sub 14, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 185,00;

Il locale di che trattasi (sup. lorda circa 33 mq) è parte di un corpo di fabbrica che ospita la cabina di trasformazione da media a bassa tensione della corrente elettrica. Esso si sviluppa interamente al piano rialzato ed è costituito da un solo vano. Il corpo di fabbrica che ospita la cabina di trasformazione si trova a nord dell'opificio. Ad esso si accede mediante una porta posta sul prospetto est e confina a nord con altro vano dello stesso corpo di fabbrica (sub 6), ad est, sud ed ovest con area esterna di pertinenza, censita con il sub 15.

e) Particella di terreno sita nel Comune di Monte Sant'Angelo (Fg), contrada Macchia Posta, località “San Pasquale” s.n.c., censito nel N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio n. 175, particella n. 295, sub 15, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 110,00.

La particella di che trattasi è un'area esterna di pertinenza dell'opificio (sup. circa 370 mq) che si trova a nord dello stesso. In parte è pavimentata con asfalto (piazzale adiacente



l'opificio) ed in parte è costituita da terreno vegetale incolto. La particella confina a sud con l'area di pertinenza ed il fabbricato che ospita il ristorante – [REDACTED] (sub 10), ad ovest e nord con l'area di pertinenza esterna dell'opificio che ospitava la [REDACTED] (sub 11), ad est in parte, con la cabina di trasformazione elettrica (sub 14 e sub 6) ed in parte con l'area di pertinenza esterna del locale ristorante – pizzeria Grill Event (sub 10).

f) Particella di terreno sita nel Comune di Monte Sant'Angelo (Fg), contrada Macchia Posta, località "San Pasquale" s.n.c., censito nel N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio n. 175, particella n. 295, sub 16, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 350,00.

La particella di che trattasi è un'area esterna di pertinenza dell'opificio (sup. circa 1050 mq) che si trova a sud dello stesso. Essa è quasi completamente pavimentata con asfalto (piazzale antistante l'opificio). La particella confina a sud con l'area di pertinenza del fabbricato adibito, una volta, a palazzina uffici e spogliatoi (sub 13), ad ovest con l'area di pertinenza esterna dell'opificio che ospitava la [REDACTED] (sub 11), a nord in parte, con l'area di pertinenza esterna del vano cucina del ristorante – [REDACTED] (sub 12) ed in parte con l'area di pertinenza esterna del locale ristorante – pizzeria [REDACTED] (sub 10).

g) Particella di terreno sita nel Comune di Monte Sant'Angelo (Fg), contrada Macchia Posta, località "San Pasquale" s.n.c., censito nel N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio n. 175, particella n. 295, sub 17, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 105,00.

La particella di che trattasi è un'area esterna di pertinenza dell'opificio (sup. circa 345 mq) che si trova a sud dello stesso. Essa è costituita da terreno vegetale incolto. La particella confina a sud con la Strada Provinciale Manfredonia – Monte Sant'Angelo, ad ovest e nord con l'area di pertinenza esterna dell'opificio che ospitava [REDACTED] (sub 11), ad est con l'area di pertinenza del fabbricato adibito, una volta, a palazzina uffici e spogliatoi (sub 13).

h) Parte del corpo di fabbrica sito nel Comune di Monte Sant'Angelo (Fg), contrada Macchia Posta, località "San Pasquale" s.n.c., censito nel N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio n. 175, particella n. 295, sub 10, zona cens. 2, cat. D/8, rendita € 7.998,20.

I locali di che trattasi (sup. lorda circa 158 mq) sono parte di un corpo di fabbrica che ospita [REDACTED]

Nel 2014, a seguito di interventi di diversa distribuzione degli spazi interni, dai due vani esistenti sono stati creati diversi vani destinati a depositi, zona lavaggio, zona ufficio e cella frigo a servizio del locale ristorante-pizzeria di proprietà della [REDACTED]. La fusione dei nuovi vani con i locali del preesistente sub 5 hanno generato l'attuale sub 10. Detti locali (parte del sub 10 derivante dall'ex sub 8 – ipotecato) si sviluppano interamente al piano terra e confinano a sud con la cucina del ristorante – [REDACTED] (sub 12 – ex



sub 8 ipotecato), ad ovest con l'opificio che ospitava l'attività di trasformazione e confezionamento delle carni (sub 11 – ex sub 8 – ipotecato), a nord con area di pertinenza esterna dell'opificio (sub 15), ad est con i locali del ristorante-pizzeria [REDACTED] (anch'essi sub 10).

### **Quesito n. 2 – bis e risposta**

*“Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione dei beni staggiti.”*

I corpi di fabbrica e le aree esterne di pertinenza, oggetto di esecuzione immobiliare, censite nel Comune di Monte Sant'Angelo (FG), con il foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e parte del sub 10, sono state precisamente individuate e delimitate con una linea rossa nel catastrale sovrapposto all'ortofoto (allegato n. 15).

### **Quesito n. 3 e risposta**

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

### **Opificio industriale (Foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 11)**

L'opificio è composto da un corpo di fabbrica (parte di un più ampio complesso industriale/artigianale) che si sviluppa prevalentemente al piano terra (sup. lorda circa 778 mq), con un deposito interrato (sup. lorda circa 125 mq), da un'area esterna coperta da tettoia in c.a. (sup. circa 132,00 mq) e da un'area pertinenziale esterna, in parte costituita da piazzali asfaltati ed in gran parte da aree verdi (sup. complessiva di circa 11.220 mq). L'opificio confina a sud, ovest e nord con area esterna di pertinenza del sub 11 e ad est in gran parte con i locali a servizio dell'attuale ristorante – [REDACTED] (sub 10 ma derivanti dal sub 8 ipotecato) e, per l'altra parte con il locale utilizzato come cucina del ristorante – [REDACTED] sub 12, derivante dal sub 8 ipotecato). L'opificio in questione ha diversi accessi esterni, due sul prospetto sud, tre sul prospetto ovest e due sul prospetto nord. Esso poi comunica internamente con il sub 12 (cucina



del ristorante – pizzeria) mediante due varchi presenti in vani filtro e con il sub 10 mediante un varco delimitato da due porte.

Detto corpo di fabbrica è composto da: a) un'area, divisa in diversi vani, della superficie lorda di circa 610 mq, destinata, un tempo, alla trasformazione e confezionamento di carni. Detti vani, infatti, siccome destinati alla lavorazione di carni, sono provvisti di impianto di refrigerazione e presentano sulle pareti di separazione degli ambienti, all'intradosso del soffitto e sulle pareti perimetrali un rivestimento realizzato con pannelli coibentati dello spessore di 10 cm, al fine di ottenere una buona coibentazione dei locali e contenere le dispersioni termiche. L'altezza, all'intradosso del solaio di copertura, di questi locali è di 5,40 m. Dopo i lavori di manutenzione ed adeguamento funzionale dei locali, per avviare l'attività industriale di trasformazione e confezionamento delle carni, è stata realizzata una controsoffittatura su tutta la superficie portando l'altezza netta attuale a 3,95 metri;

b) un'area, della superficie lorda di circa 170 mq nella quale sono dislocati: 1) due vani spogliatoio (sup. netta 11 mq cadauno) per il personale, con all'interno tre servizi igienici per ciascun vano spogliatoio (sup. netta complessiva 8,20 mq); 2) tre locali deposito (sup. netta complessiva 16,20 mq); 3) un disimpegno-corridoio (sup. netta complessiva 32,50 mq); 4) tre vani ufficio (sup. netta complessiva 50,15 mq); un servizio igienico per il personale amministrativo (sup. netta 4,10 mq).

I vani hanno altezza netta interna variabile da un minimo di 2,70 m (alcuni depositi) ad un massimo di 4,95 m (vano ufficio). Le altezze interne sono determinate dagli abbassamenti realizzati con pannelli modulari in cartongesso;

c) un locale deposito interrato al quale si accede da scala interna (superficie lorda 125 mq), costituito da un ampio locale deposito (sup. netta 82,40 mq) ed un piccolo vano, comunicante con quest'ultimo, della sup. netta di 11,40 mq. L'altezza netta dei locali è di 2,70 m.

Il corpo di fabbrica è stato realizzato con intelaiatura in c.a. (pilastri e travi). Le fondazioni, anch'esse in c.a. sono costituite da plinti collegati con travi. Il piano di calpestio dei locali si trova, a sud, a quota +1,50 m rispetto al piano campagna mentre, a nord, si trova alla stessa quota del piano campagna. Il vespaio di riempimento delle fondazioni è stato realizzato con materiale arido di cava. I solai piani e, dove esistenti, quelli con volta a botte, sono stati realizzati tutti in latero – c.a.. Le tompagnature esterne del corpo di fabbrica sono state realizzate con murature di tufo (doppio tufo affiancato). La maggior parte dei vani presentano adeguate superfici di aero-illuminazione. I vani di produzione, non forniti di aperture, sono dotati di adeguato impianto di aerazione. Solo alcuni vani (i tre depositi, un vano ufficio, il bagno del personale amministrativo ed il locale deposito interrato) non sono provvisti di alcuna superficie di aero-illuminazione.

Nel complesso l'immobile presenta discrete condizioni di conservazione per quanto riguarda gli interni, tranne in alcuni locali (uffici) dove, a causa delle infiltrazioni dal solaio di copertura, si sono verificati danneggiamenti alla pannellatura in cartongesso che costituisce l'abbassamento del soffitto. Il corpo di fabbrica presenta diverse problematiche di infiltrazione dovute in parte alla fatiscenza del manto impermeabilizzante di copertura ed, in alcune zone, alla completa assenza



dello stesso (vedere documentazione fotografica). Anche gli intonaci esterni si presentano in più punti ammalorati e richiedono un vasto intervento di manutenzione.

Le aperture esterne presentano infissi realizzati con materiale metallico e sono fornite di serrande metalliche mentre gli infissi interni sono in pvc o realizzati con materiale con ottimo potere di coibentazione (porte della zona produzione). L'immobile di che trattasi è servito da impianto idrico – fognario, elettrico e termico. Per quanto riguarda l'impianto termico, la zona spogliatoi - uffici è fornita di generatore a gas (caldaia Fontecal Mod. Corolla 16 S) con terminali a parete (radiatori in acciaio). Esistono nei vani ufficio due pompe di calore (caldo – freddo) (Vaillant – Mod. Clima Vair). Gli impianti per quanto è stato possibile ispezionare, risultano funzionanti e conformi alle rispettive normative vigenti in materia.

### **Opificio industriale (Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 12)**

Il locale censito con il sub 12 è un vano della superficie netta di circa 95 mq, oggi destinato a cucina a servizio del locale ristorante - [REDACTED]. Un tempo detto locale faceva parte dell'ex sub 8 (immobile oggetto di ipoteca immobiliare) ed era destinato a cucina per la preparazione di cibi precotti dell'attività industriale [REDACTED]. Infatti detto locale, con altezza netta interna di 5,30 m, risulta comunicante, attraverso vani filtro, opportunamente compartimentati, con l'opificio che ospitava l'attività di trasformazione e confezionamento delle carni. Esso confina a sud con il portico esterno (sempre sub 12), ad est con l'area di pertinenza esterna dell'immobile ristorante [REDACTED] (sub 10), a nord con i locali del ristorante - pizzeria [REDACTED] (censiti con il sub 10) e ad ovest con l'opificio industriale/artigianale (censito con il sub 11).

Il locale è provvisto di ampie superfici di aero-illuminazione. Oggi lo stesso presenta, sul prospetto sud, una porta di comunicazione con l'esterno e, all'interno, altre due porte che lo mettono in comunicazione con altri ambienti del ristorante - [REDACTED]. La particella distinta con il sub 12, oltre al vano cucina di cui si è detto sopra, è costituita anche dal porticato esterno, adiacente detto vano, della superficie di circa 68 mq. L'immobile è fornito di impianto elettrico, di impianto idrico e di impianto del gas. Gli impianti per quanto è stato possibile ispezionare, risultano funzionanti e conformi alle rispettive normative vigenti in materia.

### **Fabbricato ed area di pertinenza (Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 13)**

La particella censita con il sub 13 è costituita da: 1) un fabbricato, della superficie lorda di circa 235 mq, che si sviluppa interamente al piano terra. La palazzina, un tempo destinata ad uffici, spogliatoio per il personale e depositi, oggi si trova in stato di completo abbandono ed è ridotta nello stato di rudere abbandonato e fatiscente; 2) un'area esterna di pertinenza della palazzina, della superficie di circa 2.550,00 mq. La particella confina a sud con la strada provinciale Manfredonia – Monte Sant'Angelo, ad ovest con altra particella di terreno (sub 17), a nord, in parte



con l'area di pertinenza esterna del sub 11 (opificio industriale) ed in parte con la particella di terreno censita con il sub 16, ad est con la particella di terreno censita con il sub 3 (strada di accesso alla proprietà). La palazzina è realizzata con muratura portante di tufo, con solai piani in latero-c.a. Allo stato attuale sono presenti: a) quattro vani (presumibilmente uffici), con disimpegno, della superficie netta complessiva di 111 mq; b) un vano bagno a servizio degli uffici (sup. netta 3,80 mq); c) due ampi vani, comunicanti tra loro, della superficie netta di 65,90 mq che, molto probabilmente, una volta ospitavano gli spogliatoi degli operai che lavoravano nell'ex stabilimento S.I.L.P.I.. Tutti i vani sono provvisti di adeguate superfici di aero-illuminazione. L'altezza interna netta dei locali è di 3,00 m. Come detto in precedenza, allo stato attuale, l'immobile si presenta allo stato di rudere fatiscente, privo di impianti ed in condizioni tali da renderlo completamente inagibile.

### ***Corpo di fabbrica (Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 14)***

Il locale di che trattasi (sup. lorda circa 33 mq) ospita la cabina di trasformazione da media a bassa tensione della corrente elettrica. Esso si sviluppa interamente al piano rialzato ed è costituito da un solo vano. Il corpo di fabbrica che ospita la cabina di trasformazione si trova a nord dell'opificio. Ad esso si accede mediante una porta posta sul prospetto est e confina a nord con altro vano dello stesso corpo di fabbrica (sub 6), ad est, sud ed ovest con area esterna di pertinenza, censita con il sub 15.

### ***Particella di terreno (Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 15)***

La particella di che trattasi è un'area esterna di pertinenza dell'opificio (sup. circa 370 mq) che si trova a nord dello stesso. In parte è pavimentata con asfalto (piazzale adiacente l'opificio) ed in parte è costituita da terreno vegetale incolto (area verde). La particella confina a sud con l'area di pertinenza ed il fabbricato che ospita il ristorante – [REDACTED] (sub 10), ad ovest e nord con l'area di pertinenza esterna dell'opificio [REDACTED] (sub 11), ad est in parte, con la cabina di trasformazione elettrica (sub 14 e sub 6) ed in parte con l'area di pertinenza esterna del locale ristorante – [REDACTED] (sub 10).

### ***Particella di terreno (Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 16)***

La particella di che trattasi è un'area esterna di pertinenza dell'opificio (sup. circa 1050 mq) che si trova a sud dello stesso. Essa è quasi completamente pavimentata con asfalto (piazzale antistante l'opificio). La particella confina a sud con l'area di pertinenza del fabbricato adibito, una volta, a palazzina uffici e spogliatoi (sub 13), ad ovest con l'area di pertinenza esterna dell'opificio che [REDACTED] (sub 11), a nord in parte, con l'area di pertinenza esterna





del vano cucina del ristorante [redacted] (sub 12) ed in parte con l'area di pertinenza esterna del locale ristorante – [redacted] (sub 10).

### ***Particella di terreno (Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 17)***

La particella di che trattasi è un'area esterna di pertinenza dell'opificio (sup. circa 345 mq) che si trova a sud dello stesso. Essa è costituita da terreno vegetale incolto. La particella confina a sud con la Strada Provinciale Manfredonia – Monte Sant'Angelo, ad ovest e nord con l'area di pertinenza esterna dell'opificio che ospitava l'[redacted] (sub 11), ad est con l'area di pertinenza del fabbricato adibito, una volta, a palazzina uffici e spogliatoi (sub 13).

### ***Parte del corpo di fabbrica (Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 10)***

I locali di che trattasi (sup. lorda circa 158 mq) sono parte di un corpo di fabbrica che ospita il ristorante – [redacted]. Originariamente detti vani erano parte dell'opificio (ex sub 8 oggetto di ipoteca) che ospitava l'attività di trasformazione e confezionamento delle carni. Nel 2014, a seguito di interventi di diversa distribuzione degli spazi interni, dai due vani esistenti sono stati creati diversi vani destinati a depositi, zona lavaggio, zona ufficio e cella frigo a servizio del locale ristorante-pizzeria di proprietà della [redacted]. La fusione dei nuovi vani con i locali del preesistente sub 5 hanno generato l'attuale sub 10. Detti locali (parte del sub 10 derivante dall'ex sub 8 – ipotecato) si sviluppano interamente al piano terra e confinano a sud con la cucina del ristorante – pizzeria [redacted] (sub 12 – ex sub 8 ipotecato), ad ovest con l'opificio che ospitava l'attività di trasformazione e confezionamento delle carni (sub 11 – ex sub 8 ipotecato), a nord con area di pertinenza esterna dell'opificio (sub 15 – ex sub 8 ipotecato), ad est con i locali del ristorante-pizzeria [redacted] (anch'essi sub 10). La parte di immobile facente parte, allo stato attuale, del sub 10 ma originariamente parte del sub 8 (ipotecato) è costituito da: 1) un ampio locale ufficio-deposito (sup. netta 60,00 mq) in cui sono montate due celle frigo per la conservazione dei prodotti a servizio del ristorante – [redacted]. Detto locale è comunicante con l'esterno sul lato nord; 2) un corridoio-disimpegno della superficie netta di circa 30 mq; 3) un vano deposito (sup. netta 8,00 mq); 4) un vano deposito (sup. netta 17,00 mq); un vano deposito (sup. netta 4,30 mq); un vano destinato a zona lavaggio a servizio del ristorante – pizzeria [redacted] (sup. netta 21,00 mq). Tutti i vani, tranne il locale ufficio-deposito, sono sprovvisti di superfici di aero-illuminazione. L'altezza netta interna è di 3,95 m nel locale ufficio-deposito e di 3,40 m negli altri vani. Detti locali sono provvisti di impianto elettrico ed idrico (nel locale lavaggio). Non è presente impianto termico. L'impianto elettrico, per quanto è stato possibile ispezionare, risulta funzionante e conforme alla vigente normativa in materia.

Alla presente relazione viene allegata ampia documentazione fotografica dei beni descritti (allegato fotografico) nonché le planimetrie e visure catastali (allegati nn. 16 e 17) e le piante degli immobili elaborate dal sottoscritto a seguito del sopralluogo (allegato n. 13 e 13b).



#### **Quesito n. 4 e risposta**

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

Per la stima degli immobili oggetto di esecuzione ho ritenuto opportuno utilizzare il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed anno di costruzione. Tale metodo è sicuramente quello che tiene meglio conto delle oscillazioni delle valutazioni immobiliari che negli ultimi anni hanno avuto un andamento non costante con riduzioni in termini percentuali intorno al 30 % rispetto ai valori di circa 10 anni fa.

Per determinare il valore degli immobili sono state contattate alcune agenzie immobiliari ed alcuni studi notarili operanti nel Comune in cui si trovano gli immobili di che trattasi. Sono stati altresì visionati i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le informazioni acquisite dall'Osservatorio Nazionale del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta, per la zona di che trattasi, valori al metro quadrato di superficie vendibile tra 250 e 350 €/mq (per gli opifici industriali).

Le informazioni acquisite da alcune agenzie immobiliari nonché da studi notarili operanti in Monte Sant'Angelo (FG) e Manfredonia (FG) indicano, per gli immobili della stessa tipologia di quello oggetto di esecuzione, valori al metro quadrato oscillanti tra 200 e 400 €/mq.

Considerate le superfici commerciali degli immobili oggetto di esecuzione, la loro posizione geografica, le caratteristiche di finitura nonché lo stato di conservazione degli stessi, per la tipologia di immobili in questione ho stimato i seguenti valori:

- a) **280,00 €/mq** (euro duecentottanta/00 al metro quadrato) per le superfici dell'opificio (ex attività di trasformazione delle carni) poste al piano terra;
- b) **140,00 €/mq** (euro centoquaranta/00 al metro quadrato) per le superfici dell'opificio interrato e per gli immobili di servizio;
- c) **300,00 €/mq** (euro trecento/00 al metro quadrato) per le superfici del sub 12 (cucina) e del sub 10 (parte del ristorante – pizzeria);
- d) **80,00 €/mq** (euro ottanta/00 al metro quadrato) per le superfici dell'ex palazzina uffici e spogliatoio (oggi rudere fatiscente);



- e) **30,00 €/mq** (euro trenta/00 al metro quadrato) per le superfici pertinenziali esterne dell'opificio completamente pavimentate;
- f) **23,00 €/mq** (euro venticinque/00 al metro quadrato) per le superfici pertinenziali esterne dell'opificio in parte pavimentate ed in parte costituite da terreno vegetale incolto;
- g) **18,00 €/mq** (euro venti/00 al metro quadrato) per le superfici pertinenziali esterne costituite da terreno vegetale incolto;

La differenza del valore unitario di stima per gli immobili adibiti ad opificio è dovuta al diverso stato di manutenzione degli stessi. Infatti mentre l'opificio censito al sub 11 è ormai inutilizzato da diversi anni, gli immobili censiti al sub 10 ed al sub 12 sono parte dell'attività di ristorante- [REDACTED] e quindi presentano un migliore stato di conservazione e manutenzione.

Nel calcolare la superficie commerciale vendibile (SCV) degli immobili oggetto di esecuzione sono state prese a riferimento:

- Le superfici coperte calpestabili (comprehensive di muri interni ed esterni dell'unità principale):
  - ✓ 100% superfici calpestabili;
  - ✓ 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  - ✓ 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari e locali condominiali interni;
  - ✓ 100% delle pareti perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione);
- Le superfici scoperte (superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini):
  - ✓ 25% balconi e terrazze scoperte;
  - ✓ 35% balconi e terrazze coperte;
  - ✓ 35% patii e porticati;
  - ✓ 60% verande;
  - ✓ 15% giardini di appartamento;
  - ✓ 10% ville e giardini.
  - ✓

Con i parametri di calcolo delle superfici descritti sopra per gli immobili oggetto di esecuzione si hanno le seguenti superfici commerciali vendibili:

- a) Opificio censito in catasto al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 11 (piano terra)  
Superficie commerciale vendibile = **824 mq**



- b) Area di pertinenza esterna dell'opificio (sub 11), censita al Foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 11  
Superficie commerciale vendibile = **11.220,00 mq**
- c) Opificio censito in catasto al Foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 11 (piano interrato)  
Superficie commerciale vendibile = **125 mq**
- d) Opificio censito in catasto al Foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 12 (piano terra)  
Superficie commerciale vendibile = **130 mq**
- e) Ex palazzina uffici-spogliatoio censita in catasto al Foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 13  
Superficie commerciale vendibile = **235,00 mq**
- f) Area di pertinenza esterna dell'ex palazzina uffici-spogliatoi, censita al Foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 13  
Superficie commerciale vendibile = **2.550,00 mq**
- g) Locale che ospita la cabina elettrica di trasformazione MT – BT, censita al Foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 14  
Superficie commerciale vendibile = **33,00 mq**
- h) Particella di terreno (area di pertinenza dell'opificio), censita al Foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 15  
Superficie commerciale vendibile = **370,00 mq**
- i) Particella di terreno (area di pertinenza dell'opificio), censita al Foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 16  
Superficie commerciale vendibile = **1.050,00 mq**
- j) Particella di terreno (area di pertinenza dell'opificio), censita al Foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 17  
Superficie commerciale vendibile = **345,00 mq**
- k) Parte del corpo di fabbrica che ospita il ristorante – pizzeria Grill Event, censito al Foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 10  
Superficie commerciale vendibile = **158,00 mq**

Per cui il valore degli immobili oggetto di esecuzione viene così stimato:

- a) Opificio ed area di pertinenza, censite in catasto al Foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 11  
Opificio (piano terra) (S.C.V.) 824,00 mq x 280,00 €/mq = **€ 230.720,00**  
Opificio (piano interrato) (S.C.V.) 125,00 mq x 140,00 €/mq = **€ 17.500,00**  
Aree di pertinenza (S.C.V.) 11.220,00 mq x 23,00 €/mq = **€ 258.060,00**  
**Valore complessivo = € 506.280,00**
- b) Opificio, censito in catasto al Foglio n. 175, p.IIa n. 296 sub 12  
Opificio (piano terra) (S.C.V.) 130,00 mq x 300,00 €/mq = **€ 39.000,00**



- c) Ex palazzina uffici-spogliatoi (oggi rudere) ed area di pertinenza, censita al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 13:  
 Palazzina (rudere) (S.C.V.) 235,00 mq x 80,00 €/mq = **€ 18.800,00**  
 Area di pertinenza (S.C.V.) 2.550,00 mq x 18,00 €/mq = **€ 45.900,00**  
**Valore complessivo = € 64.700,00**
- d) Locale che ospita la cabina elettrica di trasformazione MT – BT, censita al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 14  
 (S.C.V.) 33,00 mq x 140,00 €/mq = **€ 4.620,00**
- e) Particella di terreno (area di pertinenza dell'opificio), censita al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 15  
 Area di pertinenza (S.C.V.) 370,00 mq x 23,00 €/mq = **€ 8.510,00**
- f) Particella di terreno (area di pertinenza dell'opificio), censita al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 16  
 Area di pertinenza (S.C.V.) 1050,00 mq x 30,00 €/mq = **€ 31.500,00**
- g) Particella di terreno (area di pertinenza dell'opificio), censita al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 17  
 Area di pertinenza (S.C.V.) 345,00 mq x 18,00 €/mq = **€ 6.210,00**
- h) Parte del corpo di fabbrica che ospita il ristorante – pizzeria Grill Event, censito al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 10  
 (S.C.V.) 158,00 mq x 300,00 €/mq = **€ 47.400,00**

Nella determinazione dei valori unitari di stima sono stati già stati considerati eventuali oneri di natura urbanistica, oneri legati allo stato d'uso e manutenzione degli immobili, valutazioni legate allo stato di possesso, eventuali vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Pertanto il valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione viene così stimato:

- a) Immobile censito in catasto al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 11 = **€ 506.280,00**  
 b) Immobile censito in catasto al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 12 = **€ 39.000,00**  
 c) Immobile censito in catasto al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 13 = **€ 64.700,00**  
 d) Immobile censito in catasto al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 14 = **€ 4.620,00**  
 e) Immobile censito in catasto al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 15 = **€ 8.510,00**  
 f) Immobile censito in catasto al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 16 = **€ 31.500,00**



g) Immobile censito in catasto al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 17 = € **6.210,00**

h) Parte dell'Immobile censito in catasto al Foglio n. 175, p.lla n. 296 sub 10 = € **47.400,00**

**Valore complessivo degli immobili = € 708.220,00**

### **Quesito n. 5 e risposta**

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

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà esclusiva delle società esegutate e pertanto il quesito risulta non attinente il caso in esame.

### **Quesito n. 6 e risposta**

*Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base."*

Prima di descrivere i lotti da porre in vendita, è opportuno fare una premessa. Alcuni degli immobili da porre in vendita (sub 12, parte del sub 10 e sub 16) risultano funzionali all'attività del ristorante-

██████████ Anche da un punto di vista impiantistico il sub 12 e la parte del sub 10 oggetto di esecuzione immobiliare risultano indipendenti dagli altri immobili oggetto di esecuzione. Risulterebbe oggi, particolarmente gravoso in termini economici eseguire i lavori edili ed impiantistici per riportare gli immobili nelle condizioni ante 2014.

Pertanto, per una maggiore possibilità di vendita degli immobili si è pensato di costituire due lotti di vendita funzionalmente indipendenti:

### **LOTTO n. 1**

Composto da:

Immobili censiti nel Comune di Monte Sant'Angelo (FG), contrada Macchia Posta, località "San Pasquale" s.n.c., al **foglio n. 175, particella n. 295, sub 11**, piano T-S1, z.c. 2, categoria D/1 – rendita catastale euro 7.110,00:

- Opificio industriale al piano terra, della superficie coperta di circa 900 mq, confinante a sud, ovest e nord con area esterna di pertinenza e ad est in gran parte con i locali a servizio dell'attuale ristorante – ██████████ (sub 10 ma derivanti dall'ex sub 8 ipotecato) e, per l'altra parte con il locale utilizzato come cucina del ristorante – ██████████ (sub 12, derivante dall'ex sub 8 ipotecato);



- Locale deposito interrato, con accesso da scala interna al predetto opificio, della superficie lorda di 125 mq;
- Area di pertinenza esterna dell'opificio, della superficie di 11.220,00 mq, confinante a sud in parte con l'area di pertinenza della ex palazzina uffici-spogliatoio (sub 13), in parte con la particella di terreno (sub 17) ed in parte con la strada provinciale Manfredonia – Monte Sant'Angelo, ad ovest ed a nord con strade vicinali comunali, ad est con area di pertinenza esterna dell'opificio (sub 15) e con la cabina di trasformazione elettrica (sub 6).

Immobili censiti nel Comune di Monte Sant'Angelo (FG), contrada Macchia Posta, località "San Pasquale" s.n.c., al **foglio n. 175, particella n. 295, sub 13**, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 2.440,00:

- Fabbricato (ex palazzina uffici e spogliatoi, oggi rudere fatiscente) della superficie lorda di 235,00 mq, interamente confinante con relativa area esterna di pertinenza;
- Area di pertinenza esterna della predetta palazzina, della superficie di 2.550,00 mq, confinante a sud con la strada provinciale Manfredonia – Monte Sant'Angelo, ad ovest con la particella di terreno (sub 17), a nord in parte con l'area di pertinenza esterna dell'opificio (sub 11) ed in parte con l'area esterna di pertinenza dell'opificio (sub 16), ad est con la strada di accesso al complesso industriale-artigianale (sub 3).

Immobile censito nel Comune di Monte Sant'Angelo (FG), contrada Macchia Posta, località "San Pasquale" s.n.c., al **foglio n. 175, particella n. 295, sub 14**, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 185,00:

- Locale che ospita la cabina elettrica di trasformazione MT – BT del complesso industriale-artigianale, della superficie lorda di 33,00 mq, , confinante a nord con altro vano dello stesso corpo di fabbrica (sub 6), ad est, sud ed ovest con area esterna di pertinenza dell'opificio (sub 15).

Immobile censito nel Comune di Monte Sant'Angelo (FG), contrada Macchia Posta, località "San Pasquale" s.n.c., al **foglio n. 175, particella n. 295, sub 15**, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 110,00:

- Area di pertinenza esterna dell'opificio, della superficie di 370 mq, confinante a sud in parte con l'opificio (sub 10) ed in gran parte con l'area di pertinenza esterna di quest'ultimo (anch'essa sub 10), ad ovest e nord con l'area di pertinenza esterna dell'opificio (sub 11) e ad est con l'area di pertinenza esterna dell'opificio (sub 10).

Immobile censito nel Comune di Monte Sant'Angelo (FG), contrada Macchia Posta, località "San Pasquale" s.n.c., al **foglio n. 175, particella n. 295, sub 17**, zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 105,00:



- Area di pertinenza esterna dell'opificio, della superficie di 345 mq, confinante a sud con la strada provinciale Manfredonia – Monte Sant'Angelo, ad ovest e nord con l'area di pertinenza esterna dell'opificio (sub 11), ad est con l'area di pertinenza esterna dell'ex palazzina uffici-spogliatoi (sub 13).

Il prezzo base di vendita del **lotto n. 1** è pari ad **€ 590.320,00 (diconsi euro cinquecentonovantamilatrecentoventi/00)**.

## LOTTO n. 2

Composto da:

- Immobile al piano terra, della superficie lorda di 174 mq (comprensiva del porticato in c.a.), censito nel Comune di Monte Sant'Angelo (FG), contrada Macchia Posta, località "San Pasquale" s.n.c., al **foglio n. 175, particella n. 295, sub 12**, confinante a sud con area di pertinenza esterna dell'opificio (sub 16), ad ovest con l'opificio (sub 11), a nord con i locali del (sub 10) e ad est in parte con l'area di pertinenza esterna dell'opificio (sub 16) ed in parte con l'area di pertinenza esterna dell'opificio (sub 10);
- Parte dell'immobile al piano terra, della superficie lorda di 158,00 mq, censito nel Comune di Monte Sant'Angelo (FG), contrada Macchia Posta, località "San Pasquale" s.n.c., al **foglio n. 175, particella n. 295, sub 10**, confinante a sud con immobile utilizzato come cucina del (sub 12 – ex sub 8 ipotecato ed oggetto di esecuzione), ad ovest con l'opificio (sub 11 – ex sub 8 ipotecato ed oggetto di esecuzione), a nord con area esterna di pertinenza dell'opificio (sub 15 – ex sub 8 ipotecato ed oggetto di esecuzione) e ad est con altra parte dei locali del ristorante (sub 10 – non ipotecato e non oggetto di esecuzione);
- Particella di terreno (piazzale asfaltato), della superficie di 1.050,00 mq, censito nel Comune di Monte Sant'Angelo (FG), contrada Macchia Posta, località "San Pasquale" s.n.c., al **foglio n. 175, particella n. 295, sub 12**, confinante a sud con l'area di pertinenza del fabbricato adibito, una volta, a palazzina uffici e spogliatoi (sub 13 – ex sub 8 ipotecato ed oggetto di esecuzione), ad ovest con l'area di pertinenza esterna dell'opificio (sub 11 – ex sub 8 ipotecato ed oggetto di esecuzione), a nord in parte, con l'area di pertinenza esterna del vano cucina del ristorante (sub 12 – ex sub 8 ipotecato ed oggetto di esecuzione) ed in parte con l'area di pertinenza esterna del locale ristorante – (sub 10 – non ipotecato e non oggetto di esecuzione).





Il prezzo base di vendita del **lotto n. 2** è pari ad **€ 117.900,00 (diconsi euro centodiciassettemilanovecento/00)**.

Si fa presente che per la vendita della parte di sub 10 pignorata ed oggetto di esecuzione immobiliare è necessario frazionare l'attuale sub 10 per dare alla parte oggetto di esecuzione (circa 158,00 mq di superficie lorda) un nuovo sub e renderla indipendente dalla parte di proprietà non oggetto di esecuzione immobiliare.

#### **Quesito n. 7 e risposta**

*Proceda l'esperto 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, 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."*

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano nella piena disponibilità delle società esegutate ed in particolare del legale rappresentante delle tre società

#### **Quesito n. 8 e risposta**

*Proceda l'esperto 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 (quale 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."*

Dagli accertamenti effettuati non è stata riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli e/o oneri gravanti sui beni oggetto di esecuzione, che resterebbero a carico dell'acquirente e che ne limiterebbero la piena fruibilità.

#### **Quesito n. 9 e risposta**

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

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile presente nel fascicolo, alla data delle visure, gravano sugli immobili di che trattasi le seguenti formalità non opponibili all'acquirente che saranno cancellate a cura e spese della procedura:



•

•

**Quesito n. 10 e risposta**

*“Proceda l’esperto alla verifica della regolarità edilizia ed 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.”*

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati costruiti in virtù della Licenza Edilizia n. 3/R e successiva Licenza Edilizia di variante n. 10/R del 31/08/1968 rilasciate dal Comune di Monte Sant’Angelo (FG) (Costruzione dello stabilimento industriale per la conservazione del pesce azzurro). I lavori autorizzati con le suddette Licenze Edilizie furono ultimati in data 09/09/1968.

In data 20/05/1986 è stata rilasciata dal Comune di Monte Sant’Angelo (FG) la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 139/C per *“Variazioni prospettiche al fabbricato autorizzato con C.E. n. 10/R del 31/08/1968 e consistenti nella chiusura di una porta e nella trasformazione di due porte in una porta unica”*.

In data 10/06/1988 è stata rilasciata dal Comune di Monte Sant’Angelo (FG) la Concessione Edilizia n. 77/T per *“Lavori di completamento della recinzione del centro commerciale, realizzazione di fossa imhoff e condotta disperdente per subirrigazione”*.

In data 19/07/2007 è stato rilasciato dal Comune di Monte Sant’Angelo (FG) il Permesso di Costruire n. 29/2007 per la *“Ristrutturazione dell’ex complesso industriale S.I.L.P.I. per la realizzazione della nuova sede operativa della* *che andava ad*



*integrare e completare una D.I.A. per lavori di manutenzione dello stesso complesso, presentata in data 20/12/2005 prot. n. 18185.*

In data 29/03/2011 è stato rilasciato dal Comune di Monte Sant'Angelo (FG) il Permesso di Costruire n. 28/2011 relativo al *“Progetto di miglioramento ed adeguamento funzionale dell'impianto produttivo sito in località Macchia – Comune di Monte Sant'Angelo”*.

Quest'ultimo progetto ha subito due varianti, una prima autorizzata con il Permesso di Costruire n. 8/2013 ed una seconda autorizzata con il Permesso di Costruire n. 177 del 10/12/2013. I lavori di che trattasi sono stati ultimati in data 04/03/2014. I lavori relativi al Permesso di Costruire n. 28/2011 ed alle successive varianti (n. 8/2013 e n. 177/2013) hanno riguardato la parte destra del complesso (oggi sub 10) di \_\_\_\_\_ comprensiva di quella parte (sup. lorda circa 158,00 mq) annessa all'ex sub 5 ma precedentemente sub 8 (oggetto di ipoteca e successiva esecuzione immobiliare nella presente procedura).

In data 15/10/2015 è stata presentata al Comune di Monte Sant'Angelo (FG) una S.C.I.A. per il frazionamento dell'allora sub 9 (derivato dal sub 8 ipotecato ed oggetto di esecuzione immobiliare) ai fini del trasferimento immobiliare del sub 10 dalla

S.r.l..

Dalla verifica della documentazione presente nelle pratiche in materia edilizia – urbanistica relative agli immobili oggetto di esecuzione si può affermare che gli stessi risultano conformi a quanto autorizzato nei diversi titoli elencati in precedenza.

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

*Proceda l'esperto 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 quantificarne 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 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 contestualmente la coincidenza tra quanto assentito con il 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 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;*

*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 ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;.*

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano sprovvisti di certificazione energetica. In particolare gli immobili per i quali necessita l'A.P.E. sono il sub 11, il sub 12 e la parte del sub 10 oggetto di esecuzione immobiliare. Pertanto ho provveduto, a seguito del sopralluogo effettuato, a redigere detta certificazione che non può essere allegata alla presente in quanto sono in attesa di ricevere, dal legale rappresentante della \_\_\_\_\_ il libretto di impianto ed il rapporto di controllo della caldaia presente al fine di trasmettere l'attestato redatto al Catasto Energetico Regionale.

Appena il documento sarà stato inviato al Catasto Energetico Regionale sarà mia cura integrare detta documentazione alla presente relazione.

- a) L'immobile risulta regolarmente accatastato. Tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali esistono solo piccolissime difformità relative al sub 12 (apertura di una seconda porta di comunicazione con il sub 10) ed al sub 13 (non esistono più i divisori dei bagni nei vani spogliatoio e sono dislocate diversamente alcune aperture di comunicazione interna tra i vani). Considerate le piccole difformità che non variano la rendita degli immobili la regolarizzazione delle stesse non risulta necessaria ai fini fiscali. In ogni modo la regolarizzazione urbanistica e catastale di tali difformità comporterebbe una spesa di circa 2.500,00 euro.
- b) I corpi di fabbrica oggetto di esecuzione immobiliare sono stati realizzati in conformità dei titoli abilitativi edilizi riportati nella risposta al quesito n. 10. Gli stessi risultano conformi a quanto autorizzato.
- c) La costruzione del fabbricato ha rispettato le norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione.
- d) Non sono state riscontrate opere abusive se non piccolissime difformità interne.



Gli impianti, per quanto ispezionabile, risultano conformi alla normativa in materia di sicurezza. Nell'area non sono presenti rifiuti speciali e/o tossici.

I terreni sono classificati agricoli nel vigente strumento urbanistico comunale e pertanto non risultano suscettibili di destinazione edificatoria.

**Quesito n. 12 e risposta**

*Proceda l'esperto 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 è attinente al caso in esame.

Ritenendo di aver dato esaurienti risposte ai quesiti, resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Mattinata, li 13/04/2022

L'Esperto del Giudice  
Ing. Raffaele Prencipe

A circular professional stamp of the Order of Engineers of the Province of Foggia. The text inside the stamp reads: "ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA", "DOTT. ING. RAFFAELE PRENCIPE", and "N° 2070". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.