

Quesito 1)

Da un'attenta analisi si può ritenere sufficientemente completa la documentazione fornita negli atti di causa.

Quesito 1 bis)

Gli immobili in questione, risultano tutti distinti presso i competenti uffici catastali rispettivamente del Comune di *San Ferdinando di Puglia* e *Cerignola* (**vedi allegato n.4**) e costituiti da:

- A) Catasto terreni del *Comune di Cerignola*: Fg. 391 **part. 226**, qualità seminativo, classe 1, superficie ettari 2 are 04 e centiare 48, Reddito Dominicale euro 126,73, Reddito Agrario euro 63,36;
- B) Catasto terreni del *Comune di Cerignola*: Fg. 391 **part. 270**, qualità seminativo, classe 2, superficie are 93 e centiare 20, Reddito Dominicale euro 45,73, Reddito Agrario euro 26,42;
- C) Catasto terreni del *Comune di Cerignola*: Fg. 391 **part. 303**, qualità seminativo, classe 1, superficie ettari 2 are 18 e centiare 00, Reddito Dominicale euro 135,11, Reddito Agrario euro 67,55;
- D) Catasto terreni del *Comune di Cerignola*: Fg. 391 **part. 305**, qualità orto irrig., classe 2, superficie are 06 e centiare 40, Reddito Dominicale euro 14,87, Reddito Agrario euro 6,61;
- E) Catasto fabbricati del *Comune di San Ferdinando di Puglia*: Fg. 8 **part. 4207**, qualità ente urbano, superficie are 69 e centiare 31, area di enti



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia - T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137



urbani e promiscui dal 10/09/2010 (**comprende il Fig. 8 partt. 3611 e 3944**) – tipo mappale del 10/09/2010 n. 213220.2/2010 in atti dal 10/09/2010 (protocollo n.FG0213220) presentato il 09/09/2010. **La part. 4206 deriva dalla part.163** – tipo mappale del 27/07/2010 n.186842.1/2010 in atti dal 27/07/2010 (protocollo n.FG0186842) presentato il 27/07/2010 per demolizione totale.

F) Catasto terreni del *Comune di San Ferdinando di Puglia*: Fig. 8 **part. 3613**, qualità Uliveto, classe 2, superficie are 00 e centiare 57, Reddito Dominicale euro 0,26, Reddito Agrario euro 0,16. *Deriva dal Fig.8 part. 285* – frazionamento del 13/07/2000 n. 1395.1/2000 in atti dal 13/07/2000 (protocollo n. 32200);

Per le proprietà immobiliari sopra elencate si descrivono le seguenti provenienze:

A) **Il terreno in Cerignola distinto in catasto al Fig. 391 part. 226, part. 270, part. 303 e part. 305** era pervenuto alla società _____ per atto di compravendita del Notaio Paolo Simonetti del 05/12/2008, trascritto il 09/12/2008 ai nn. 30779/20416, da proprietà del Sig.

B) Al predetto Lamonaca Pietro gli immobili erano pervenuti per atto di vendita presso il Notaio Giuseppe Panico del 23/09/1968, trascritto il 02/10/1968 ai nn. 22498/190464, dall' "Opera Nazionale per i Combattenti" con sede in Roma;



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia – T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137



C) L'immobile in San Ferdinando di Puglia in catasto Fg. 8 part. 163, al terreno Fg. 8 part. 163 e part. 3944 (ex part. 286). All'esecutata erano pervenuti per atto di vendita presso il Notaio Salvatore Carbone del 10/06/1999, trascritto il 19/06/1999 ai nn. 11558/8446, da proprietà dei

L'immobile censito al Fg. 8 part. 163 proveniva da potere del Sig. Dipace Ferdinando nato a San Ferdinando di Puglia il 30/05/1929 con atto di compravendita presso il Notaio Marcello Labianca del 18/09/1981, trascritto il 05/10/1981 ai nn. 15048/123689. Il terreno Fg. 8 part. 286 proveniva da potere dei signori

30/05/1926. Ai predetti l'immobile era pervenuto per decreto di acquisto per usucapione Pretura di Foggia del 31/07/1997 trascritto il 02/10/1997 ai nn. 14819/11443.

D) I terreni in San Ferdinando di Puglia distinti in catasto al Fg. 8 part. 3611 (ex part. 285) e part. 3613 (ex part. 285) erano pervenuti per atto di compravendita presso il Notaio Ludovico Genchini del 14/07/1999, trascritto il 21/07/1999 ai nn. 13648/9936, da potere della Sig.ra

Alla suddetta l'immobile era pervenuto per successione testamentaria di morte del padre

(Uff.

Reg. Cerignola den. 99 vol.23), devoluta per testamento pubblico reg.to a Barletta il 21/03/1975 per conto del Notaio Bellecca.



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia - T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137



Si segnala:

A) Atto di costituzione di servitù di metanodotto presso il Notaio Nicolò Rizzo del 26/06/1984, trascritto il 12/07/1984 ai nn. 11515/173382, a favore della con sede Milano e contro gravante sul fondo in San Ferdinando di Puglia, in catasto Fg. 8 part. 285 (oggi part. 4207).

Esaminati gli atti fino al ventennio prima del pignoramento, si descrivono di seguito le formalità pregiudizievoli gravanti su tale immobile:

- **Iscrizione n. 30780/6119 del 09/12/2008** nascente da atto di mutuo in Notar Paolo Simonetti del 05/12/2008 a favore della Banca Della Nuova Terra S.p.A. – Milano (C.F. 03944450968) contro – San Ferdinando di Puglia. Mutuo di euro 1.100.000,00, durata 20 anni, ipoteca euro 2.200.000,00 su terreno in Cerignola, contrada Tavoletta, in catasto Fg. 391 part. 226, part. 270, part. 303 e part. 305, Immobile (D/8) in San Ferdinando di Puglia, contrada San Tommaso, piano T, in catasto Fg. 8 part. 163, terreno in San Ferdinando di Puglia, contrada San Tommaso, in catasto Fg. 8 part. 163 (ente urbano), part. 3611, part.3613 e part. 3944;
- **Iscrizione n.18044/1798 del 30/08/2013** nascente da decreto ingiuntivo Tribunale di Foggia del 14/05/2013 a favore di Unicredit S.p.A. – Roma (C.F. 00348170101) contro – San Ferdinando di Puglia



per sorte capitale euro 1.000.866,47, ipoteca euro 1.300.000,00 su, fra gli altri, della Società : immobile (D/1) in San Ferdinando di Puglia, zona San Tommaso, piano T-1, in catasto Fg.8 part. 4206. Immobile (EU) in San Ferdinando di Puglia, zona San Tommaso, piano T, in catasto Fg.8 part. 4206. Terreno in San Ferdinando di Puglia, in catasto Fg.8 part. 3613 di centiare 57, part. 2036 di are 3 e centiare 48, part. 409 di are 3 e centiare 34, part. 2037 di are 6 e centiare 82, part. 1773 di are 10 e centiare 17 e part. 1771 di are 10 e centiare 30. Terreno in Cerignola, in catasto Fg. 391 part. 270 di are 93 e centiare 20, part. 305 di are 6 e centiare 40, part. 226 di ettari 2 are 4 e centiare 48 e part. 303 di ettari 2 e are 18.

- **Trascrizione n.25096/19052 del 16/12/2013** nascente da pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia del 22/10/2013 a favore della Banca della Nuova Terra S.p.A. – Milano (C.F. 03944450968) contro – San Ferdinando di Puglia per sorte capitale citata su terreno in Cerignola, c.da Tavoletta, in catasto Fg. 391 part.226, part. 270, part.303 e part. 305. Immobile (D/8) in San Ferdinando di Puglia , c.da San Tommaso, piano T, in catasto Fg.8 part. 163. Terreno in San Ferdinando di Puglia, c.da San Tommaso, in catasto Fg.8 part. 163, part. 3611, part. 3613 e part. 3944.



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia – T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137



Quesito 2)

LOTTO 1

Il lotto oggetto del pignoramento, è costituito da un ***Opificio industriale*** sito nel Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) in via Prima Traversa Barletta (Contrada San Tommaso), così identificato:

Opificio industriale

- Comune: *San Ferdinando di Puglia*;
- Via: *Prima Traversa Barletta, Contrada San Tommaso*;
- Zona Prg: *Zona D2 – Per attività artigianale, commerciale e turistica*;
- Confini: *L'immobile confina con strada vicinale "San Tommaso", proprietà eseguita, altra ditta*;
- Dati catastali: *E' censito al N.C.E.U Catasto dei fabbricati, al foglio 8, particella 4207, cat. D/1, rendita catastale € 29.035,00. La particella 4206 Censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 8, cat. area urbana presenta una consistenza di 4125 mq. (vedi visura catastale del 21/07/2015 – Allegato n.4).*

Da un terreno sito nel Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) in via Prima Traversa Barletta (Contrada San Tommaso), così identificato:



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia – T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137



terreno

- Comune: *San Ferdinando di Puglia*;
- Via: *Prima Traversa Barletta, Contrada San Tommaso*;
- Zona Prg: *Zona D2 – Per attività artigianale, commerciale e turistica*;
- Confini: *L'immobile confina con strada vicinale "San Tommaso", altra proprietà*;
- Dati catastali: *E' censito al N.C.E.U. Catasto terreni al foglio 8, particella 3613, qualità uliveto, classe 2, superficie are 00 e centiare 57, Reddito Dominicale euro 0,26, Reddito Agrario euro 0,16. (vedi visura catastale del 21/07/2015 – Allegato n.4).*

LOTTO 2

Il lotto oggetto del pignoramento sito nel Comune di Cerignola(FG), è costituito da **terreni**, ubicati in Contrada Tavoletta e così identificati:

- Comune: *Cerignola*;
- Via: *Contrada Tavoletta*;
- Zona Prg: *Zona "E" Agricola – Per usi agricoli e zootecnici*;
- Dati catastali: *I terreni sono censiti al Catasto dei terreni al foglio 391, particella 226, qualità seminativo, classe 1, sup. 2 ha 04 are 48 ca, reddito dominicale € 126,73, reddito agrario € 63,36. Particella 270, qualità seminativo, classe 2, sup. 93 are 20 ca, reddito dominicale € 45,73, reddito agrario € 26,47. Particella 303, qualità seminativo, classe 1, sup. 2 ha 18 are 00 ca, reddito dominicale € 135,11, reddito agrario €*



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia – T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137



67,55. Particella 305, qualità orto-irrig., classe 2, sup. 06 are 40 ca, reddito dominicale € 14,87, reddito agrario € 6,61. (vedi visura catastale del 21/07/2015 – Allegato n4).

NOTE CATASTALI DELL'ESPERTO:

Le consistenze catastali dell'appartamento coincidono sostanzialmente con le consistenze superficiali rilevate in loco. Si precisa comunque che nella particella 3613 risulta installata una cabina ENEL per distribuzione dell'energia elettrica necessaria all'azienda, la cui fornitura è in MT (20.000 V), considerata la potenza impegnata dalla stessa azienda pari 109 KW. Si sottolinea infine la presenza di un contatore gravante sul fondo sulla part. 4207 al servizio di civile abitazione di proprietà della parte eseguita e confinante con la medesima particella.

Quesito 3)

In data 21/07/2015, identificati i lotti oggetto di esecuzione, venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale e misuratore laser, successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione cad.

In tale data, come si può riscontrare nel verbale allegato, il sottoscritto ha ispezionato, in prima mattinata, l'**Opificio industriale (LOTTO 1)**, sito in San



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia – T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137



Ferdinando di Puglia(BT), constatando preliminarmente che l'azienda risultava occupata oltre che dal legale rappresentante, da diversi operai stagionali intenti alla lavorazione e confezionamento di prodotti agricoli freschi quali, pesche ed uva, destinati al mercato nazionale.

Il lotto oggetto di pignoramento risulta, allo stato attuale, suddiviso nei seguenti ambienti:

- a) **Uffici**
- b) **Capannone di lavorazione**
- c) **Cella Frigo a 0° C**
- d) **Anticella Frigo a +12° C**

Esternamente veniva rilevata un'area di caricamento autotreni e containers, una pesa degli automezzi nonché aree di parcheggio destinate ad autoveicoli ed autoarticolati.

L'accesso al capannone è prospiciente alla strada vicinale "San Tommaso". La zona uffici e riunioni, situata al 1° piano del capannone, si presenta in ottime condizioni sia nelle finiture murarie che negli impianti installati, veniva altresì rilevata una superficie utile di circa 127 mq.

Il capannone di lavorazione, costruito interamente in acciaio con copertura a doppia falda presenta invece superficie utile pari a 580,80 mq.

Nella zona retrostante sono presenti invece le celle frigo, realizzate con pannelli coibentati autoportanti rinforzati utilizzate per la conservazione dei prodotti agricoli. (*vedi allegato n.2 e n.11*)



Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono dunque buone, considerata altresì la finestratura del capannone. Sono assenti tracce di umidità, intonaci e pavimenti sono in buone condizioni, considerando altresì in buono stato la pittura delle superfici sia interne che esterne. Gli impianti idrico ed elettrico sono anch'essi in buone condizioni. Lo stabilimento è dotato inoltre di un *impianto fotovoltaico*, installato sulle falde del capannone orientate a sud-ovest, da cui si ricavano circa 39 KW di energia elettrica impiegata integralmente al servizio delle diverse utenze dell'azienda quali ad esempio le celle frigorifere. E' stato rilevato un quadro elettrico generale dotato di dispositivi di protezione e sezionamento dell'impianto conformi alle norme CEI 64-8 (*vedi allegato n.2*).





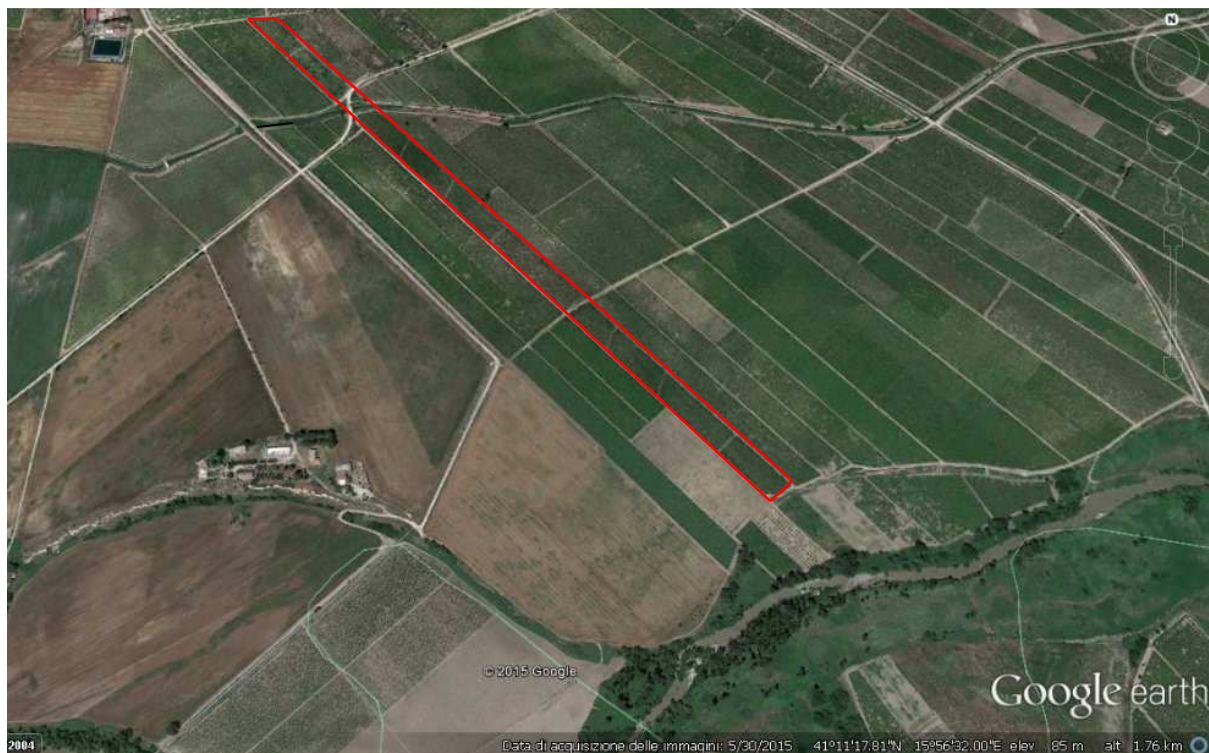
- *Rilievo satellitare dell'Opificio industriale oggetto di esecuzione* -

Nel primo pomeriggio, verso le ore 16.30, sono stati ispezionati i terreni ubicati in agro di Cerignola (**LOTTO 2**), precisamente in *Contrada Tavoletta*. Il fondo di forma rettangolare, presenta confini rettilinei e si affaccia sulla *strada provinciale 91*, da cui si ha accesso ai rispettivi fondi. In particolare la strada suddivide la *p.lla 270* dalle restanti particelle 303-305-226. Sulle medesime particelle oggetto di esecuzione ossia la 270, 303, 226 è stato riscontrata la presenza di un **pescheto** di età compresa **tra i 7 ed i 15 anni**. Tali cultivar sono caratterizzate dalla rapidità della pianta nella messa a frutto. Infatti, non è



difficile avere il primo raccolto già al secondo anno dalla piantagione e, normalmente, la pianta si può considerare completamente formata e in piena produzione a partire dal quarto anno. Pertanto è possibile affermare che le piante sono nel loro massimo regime di produzione. Il terreno si presenta costipato, compatto e l'impianto di irrigazione posto sulla rete metallica, è di tipo a goccia costituito da tubi di varie dimensioni e portate, aventi su quelli di portata minore, dei gocciolatoi che hanno lo scopo di erogare l'acqua contenuta nelle tubazioni alle piante con un dosaggio ridotto. Tali cultivar necessitano comunque di molta acqua oltre 0,50 mc per ogni mq di superficie. I fondi sono altresì serviti per l'approvvigionamento idrico dal **Consorzio per la Bonifica della Capitanata**. La *particella 305* di estensione 604 mq è costituita da terreno seminativo e si presenta improduttiva, ricca di erbe infestanti e priva di qualsiasi lavorazione agronomica indispensabile. **(vedi allegato n.3)**



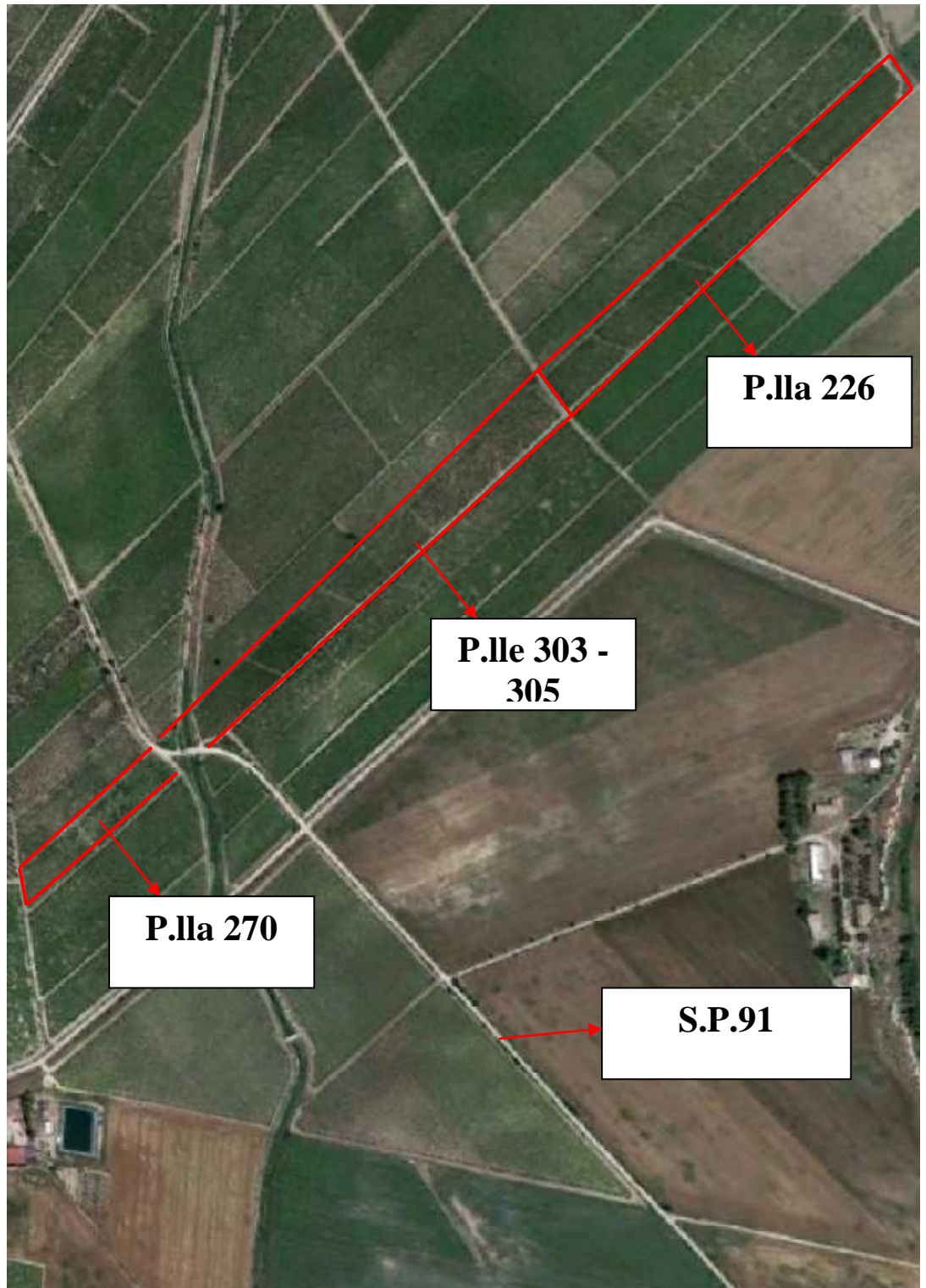


- *Rilievo satellitare dei fondi in agro di Cerignola (Contrada Tavoletta)*
oggetto di esecuzione -



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia - T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137





- *Suddivisione particelle dei fondi in agro di Cerignola oggetto di esecuzione* -



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia - T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137



Quesito 4)

Per la stima del **Lotto 1** è possibile impiegare il **CRITERIO ESTIMATIVO DEL COSTO** considerando verosimilmente che non esiste un mercato tale da individuare prezzi sufficientemente attendibili di beni simili. Il valore di costo è dato dalla seguente formula:

$$V_c = V_{area} + V_{costo\ costruzione} + S$$

Per quanto riguarda il **valore dell'area** V_{area} si valuta in funzione dell'appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, delle infrastrutture esistenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie, canali navigabili, ecc..) e della prevalente caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc...). Nella valutazione dell'area si sono tenuti in debito conto i seguenti fattori:

- il terreno secondo il P.R.G. è destinato a “*zona artigianale, commerciale e turistica(D2)*”;
- l'ubicazione del compendio ricade in buona posizione all'interno della *zona industriale* di San Ferdinando di Puglia per l'ottima accessibilità viaria;
- la forma del terreno è più o meno regolare e con giacitura piana;



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia – T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137



Considerato l'intervallo dei valori immobiliari ottenuti da agenzie immobiliari specializzate, variabile da un minimo di **40,00 €/mq** ad un massimo di **60,00 €/mq** ed i caratteri rappresentativi dei beni collocati nei vari livelli di valori immobiliari suddetti, tenuto quindi conto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso in questione, con particolare riferimento all'ubicazione, all'accessibilità tramite strade e via acqua, alla dimensione e allo stato di fatto e di diritto in cui si trova, si ritiene congruo adottare, per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno in oggetto, il valore medio unitario di **50,00 €/mq**, quindi si ottiene:

$$\begin{aligned} V_{area} &= (\text{Superficie} \times \text{valore unitario}) = \\ &= 6.378,00 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = \text{€} \quad \mathbf{318.900,00} \end{aligned}$$

Per quanto riguarda il costo di costruzione del fabbricato è possibile considerare il valore economico riportato nel computo metrico estimativo allegato al progetto depositato presso l'U.T.C. (**vedi allegato n.11**) a parere dello scrivente consulente tecnico sufficientemente dettagliato e pari a:

$$V_{costo\ costruzione} = \mathbf{1.280.253,25 \text{ €}}$$

A tale valore non v'è però applicato alcun deprezzamento per vetustà e differenza tra il costo di costruzione ed il valore economico in un determinato momento attesa la recente realizzazione del nuovo capannone.



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia - T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137



Per quanto riguarda le spese generali è possibile considerare le seguenti percentuali sul costo di costruzione:

Oneri relativi al P.D.C.		1.000,00 €
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: - Industriale e artigianale	2 %	25.605,06 €
Progetto strutturale/elettrico e direzione lavori, progetto 626, collaudo	3 %	38.407,66 €
Profitto normale di impresa	10 %	128.025,32 €
TOTALE SPESE GENERALI		193.038,04 €

- **Incidenza indicativa delle spese generali sul costo secco di costruzione** -

Per cui è possibile stimare il valore del Lotto 1 considerando il valore di costo :
pari a:

$$V_c = V_{area} + V_{costo\ costruzione} + Spese = \text{€ } 318.900,00 + \text{€ } 1.280.253,25 + \\ + \text{€ } 193.038,04 = \text{€ } 1.792.191,29$$



A questo valore può aggiungersi un valore pari a **5 %** dovuto alla presenza di un impianto fotovoltaico che aumenta l'efficienza e/o risparmio energetico del fabbricato alimentando altresì le celle frigo e le utenze elettriche attraverso la fonte rinnovabile solare, per cui si ottiene:

$$\text{Valore compendio} = \text{€ } 1.792.191,29 + \text{€ } 89.609,56 = \text{€ } 1.881.800,85$$

Al predetto valore bisogna decurtare una percentuale dovuta al pignoramento gravante sul compendio immobiliare stimato pari indicativamente al **2%** del valore complessivo. La percentuale considerata tiene abbondantemente conto anche degli adeguamenti impiantistici da effettuarsi *ai sensi del D.P.R. 22/10/2001, n. 462*, ottenendo in tal modo il valore economico del Lotto 1.

$$\text{Valore compendio} = \text{€ } 1.881.800,85 - \text{€ } 37.636,01 = \text{€ } 1.844.164,84$$

Che si arrotonda a:

Valore lotto 1 = € 1.845.000,00

(diconsi UNMILIONEOTTOCENTOQUARANTACINQUEMILA/00) al fine della determinazione del prezzo base di vendita del Lotto 1.



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia – T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137



Per la stima del **Lotto 2** si procede dapprima ad un computo dettagliato delle superfici costituenti i fondi rustici ubicati in Cerignola alla Contrada Tavoletta oggetto di espropriazione.

COMPUTO SUPERFICI FONDIARIE

Le superfici sono state computate sulla base dei rilievi metrici e verifica della consistenza catastale degli stessi:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)
391	226	Frutteto	20.448
391	303	Frutteto	21.800
391	270	Frutteto	9.320
391	305	Orto/irr.	640

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA DEI BENI FONDIARI

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dei terreni si è proceduto ad effettuare la stima dei beni immobili secondo il quesito n.4, mediante metodo ***SINTETICO-COMPARATIVO***, stabilendo il più probabile valore di mercato ed utilizzando all'uopo le seguenti procedure:



1. Valutazioni sintetiche comparative con terreni aventi analoghe caratteristiche all'immobile in questione, ed elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona**;
2. Controllo del valore ottenuto mediante riscontro con i valori pubblicati della banca dati quotazioni immobiliari dell' **Agenzia del Territorio**;

Con l'utilizzo della prima metodologia si è voluto conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio.

STIMA SINTETICA DEI FONDI RUSTICI

Le valutazioni dell' immobile oggetto di stima sono state elaborate tramite i dati forniti dalle agenzie immobiliari di zona, sono di seguito riportate. A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell' immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica con l'individuazione dell'ubicazione del lotto;



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia – T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137



- Indicazioni circa l'ubicazione dei fondi nonché informazioni relative al tipo di coltivazione, età delle piante, stato degli impianti, approvvigionamento idrico ecc..

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni delle tre agenzie è stata effettuata una media aritmetica. Un fattore fortemente influenzante inoltre è dettato dalla presente situazione economica, che difatti ha determinato una forte riduzione delle compravendite degli immobili, con conseguente forte abbassamento dei valori di mercato dei terreni.

Schema sintetico delle valutazioni di agenzie immob. – CERIGNOLA (FG)

IMMOBILE	SUPERFICIE	PREZZO DI VENDITA	VALORE DI MERCATO (€/mq)
Terreno 1	mq 10.000	€ 30.000,00	€/mq 3,00
Terreno 2	mq 50.440	€ 126.100,00	€/mq 2,50
Terreno 3	mq 30.000	€ 105.000,00	€/mq 3,50
V_u = VALORE UNITARIO ORDINARIO			€/mq 2,90

Tale valore verrà impiegato come valore unitario ordinario allo scopo di ottenere il valore unitario reale da moltiplicarsi per la superficie dei fondi. In particolare avremo:



$$V_m = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario} \left(\frac{\text{€}}{\text{mq}} \right)$$

Considerando un valore economico della *superficie non coltivata* pari a circa la metà del valore di mercato del pescheto, avremo:

$$\begin{aligned} V_m &= 51.568 \text{ mq} \times 2,90 \text{ €/mq} + 640 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} \\ &= 149.547,20 \text{ €} + 960 \text{ €} = \mathbf{150.507,20 \text{ €}} \end{aligned}$$

Pertanto il valore complessivo del lotto secondo la **media dei prezzi di mercato fissati dalle agenzie immobiliari** ammonta a:

$$V_m' = \mathbf{€ 150.507,20}$$

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio**, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia – T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 29/01/2013

n.33 del 28/02/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 9 REGIONE AGRARIA N.9 Comuni di: MANFREDONIA				REGIONE AGRARIA N°: 10 REGIONE AGRARIA N.10 Comuni di: CARAPELLE, CERIGNOLA, ORTA NOVA, STORNARA, STORNARELLA, ORDONA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
FICODINDIETO	3744,00							
FRUTTETO	18345,60				18844,80			
INCOLTO PRODUTTIVO	723,84				723,84			
MANDORLETO	8424,00							
ORTO	21166,08				21091,20			
ORTO IRRIGUO	23961,60				24036,48			
PASCOLO	2059,20				2246,40			
SEMNATIVO	11843,52				12292,80			
SEMNATIVO ARBORATO	11731,20				12192,96			
SEMNATIVO IRRIGUO	17846,40				19281,60			
ULIVETO	14601,60	SI	SI		15063,36			
ULIVETO VIGNETO	12205,44				13178,88			
VIGNETO	13603,20				13603,20	SI	SI	
VIGNETO ALTO INTELAIATO	24935,04				24835,20			
VIGNETO UVA TAVOLA	30576,00				30576,00			

- Valori di mercato secondo l'OMI -

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Considerando i **dati dell'Agenzia del Territorio** risulta che il valore di mercato del compendio oggetto di esecuzione è valutabile in euro **18.844,80 €/ha** per **frutteti** e **12.292,80 €/ha** per **seminativi** in provincia Foggia, ubicati nel Comune di Cerignola, si ottiene pertanto:



$$Vm = 5,1568 \text{ ha} \times 18.844,80 \text{ €/ha} + 0,064 \text{ ha} \times 12.292,80 \text{ €/ha}$$

$$= 97.178,86 \text{ €} + 786,73 \text{ €} = \mathbf{97.965,59 \text{ €}}$$

Pertanto il valore complessivo del lotto secondo i valori desunti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** ammonta a:

$Vm'' = \text{€ } 97.965,59$
--

Riepilogando quindi i due risultati dei due criteri estimativi adottati, si ottiene:

- ◆ Valore risultante dalla stima sintetica dell' immobile attraverso la media delle *valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari*:
€ 150.507,20
- ◆ Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell' immobile attraverso i *dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari* :
€ 97.965,59

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

$$\mathbf{\text{Valore capitale medio} = (Vm' + Vm'')/2 = (\text{€}150.507,20 + \text{€ } 97.965,59) /2}$$

$$\approx \mathbf{\text{€ } 124.236,00}$$



Si precisa che il risultato ottenuto tiene conto del pignoramento gravante sui terreni agricoli, atteso il basso V.A.M. riportato dall'Agenzia dell'Entrate rispetto ai valori reali di mercato. Dunque è da considerarsi conclusivamente il valore dell' immobile oggetto di esecuzione che si arrotonda a:

Valore lotto 2 = € 125.000,00

(diconsi **CENTOVENTICINQUEMILA/00**) al fine della determinazione del prezzo base di vendita del Lotto 2.

Quesito 5)

Si faccia riferimento a quanto ampiamente discusso al Quesito 2)

Quesito 6)

IDENTIFICAZIONE DELL' ESSERE L'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L'immobile di cui alla particella N. 4026 – 4027 del foglio di mappa 8 (*Opificio industriale*), cat D/1, risultava essere occupato dal legale rappresentante della



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia – T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137



ditta eseguita nonché dai dipendenti stagionali per la lavorazione dei prodotti agricoli e successivo stoccaggio nelle celle frigorifere.

Quesito 7)

INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto esperto rilevava la presenza di un contatore predisposto a fornitura all'abitazione dei titolari dell'azienda, confinante con il lotto oggetto di esecuzione. Sussiste inoltre contratto di *Cessione del Diritto di Superficie ad altra Società*, per la presenza di un impianto fotovoltaico sul tetto del capannone. L'impianto produce un'energia pari 39 KW, impiegata totalmente per alimentare soprattutto le celle frigo. La presenza di fonte rinnovabile introduce un sufficiente risparmio energetico che viene attuato in regime di scambio sul posto. Si precisa inoltre che non veniva fornita, dalla ditta eseguita, copia del predetto contratto nonostante regolare richiesta effettuata a mezzo PEC (vedi **allegato n.14**). Infine si sottolinea che a carico dell'acquirente risulteranno tutti gli adeguamenti impiantistici previsti dal **D.P.R. 22/10/2001, n. 462 (verifica auto protezione da scariche atmosferiche, verifica impianto di messa a terra)**.



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia - T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137



Quesito 8)

INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE VERRANNO CANCELLATI

Da colloqui con il legale rappresentante della ditta non è stato possibile accertare la presenza di vincoli o oneri di altra natura oltre quelli cancellabili al quesito 1 bis).

Quesito 9)

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, Opificio industriale, situato in San Ferdinando di Puglia (BT) in via Prima Traversa Barletta (Contrada San Tommaso) risulta realizzato e legittimato dai seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia N° 28 del 02.05.1998
- Concessione Edilizia N° 428 del 26.05.1999
- Concessione Edilizia N°44 del 29.06.1999
- D.I.A. N° 62 del 22.07.1999
- D.I.A. N° 58 del 19.06.1999
- D.I.A. N° 76 del 12.09.2007



I lavori per la ricostruzione del capannone con **variante alla D.I.A. N°76** del 19.12.2007 venivano ultimati in data 24.11.2008 (**vedi allegato n.6**).

Regolare dichiarazione di conformità e di rispondenza del progetto depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia agli atti presentati al Comune di San Ferdinando di Puglia veniva depositata presso l'Ufficio Genio Civile di Foggia. L'impianto fotovoltaico veniva altresì realizzato ai sensi della legge Regionale del 21.10.2008 con D.I.A. (**vedi allegati n.7-8-9**).

Quesito 10)

Agli atti non è presente alcuna documentazione inerente la certificazione energetica dell'immobile, l'attestato di prestazione energetica (APE), **in conformità al Decreto Legge 63 del 05 Giugno 2013 e alla successiva Circolare n.12976 del 25 giugno 2013 del Ministero dello Sviluppo Economico, non risulta obbligatoria per i fabbricati agricoli, artigianali e industriali non residenziali, nel caso in cui gli ambienti vengano climatizzati o mantenuti a una temperatura controllata per necessità specifiche del processo produttivo.**

Quesito 11)

Si premette che nell'area ispezionata, di pertinenza dell'Opificio industriale, non sono stati rilevati rifiuti speciali o tossici. Per quanto riguarda invece la conformità degli impianti tecnologici in materia di sicurezza si precisa che tenuto conto delle norme legislative di riferimento, ossia:



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia - T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137



1) D.M. 22/01/2008, n°37

“Regolamento concernente l’attuazione dell’articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività d’installazione degli impianti all’interno degli edifici”. Tale Decreto, in vigore dal 27 marzo 2008, ha abrogato la nota Legge 46/1990.

Il DM 37/2008 prevede che l’installatore che realizzi un nuovo impianto (di protezione da scariche atmosferiche o impianto di messa a terra o di installazioni elettriche in luoghi pericolosi) rilasci una **“dichiarazione di conformità alla regola dell’arte”** dell’impianto stesso. **Alla messa in servizio dell’impianto il datore di lavoro deve inviare copia della dichiarazione di conformità rilasciata dall’installatore ad ASL/ARPA e al Dipartimento ISPESL competente per territorio (D.P.R. 462/2001).**

2) D.P.R. 22/10/2001, n. 462

Regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi.

Il datore di lavoro deve provvedere affinché gli impianti di messa a terra, i dispositivi di protezione da scariche atmosferiche e le installazioni elettriche in luoghi a rischio esplosione siano sottoposti a verifica periodica secondo le



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia – T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137



modalità previste dal D.P.R. 462/2001 anche ai sensi dell'art. 86 del D.Lgs. 81/2008.

Come previsto dall'art. 80 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i, il datore di lavoro deve effettuare una **“Valutazione del rischio di fulminazione diretta e indiretta”** per tutti gli ambienti ove si svolgano attività di lavoro; per la procedura da seguire si fa riferimento alla norma tecnica CEI EN 62305-2.

Per quanto riguarda gli impianti di messa a terra sono abilitati all'effettuazione delle verifiche periodiche le ASL/ARPA competenti per territorio o organismi privati espressamente riconosciuti dal Ministero dello Sviluppo Economico. La periodicità delle verifiche varia in funzione del tipo di impianto o ambiente:

- per gli impianti di messa a terra di cantieri, di locali ad uso medico e negli ambienti a maggior rischio in caso di incendio ed inoltre impianti elettrici in luoghi a rischio esplosione:
ogni 2 anni.
- per gli impianti di messa a terra in tutti gli altri casi, impianti di protezione da scariche atmosferiche:
non superiore ai 5 anni.

Durante il sopralluogo presso l'Ente Comunale e presso la ditta esecutata **veniva fornita dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, obbligatoria secondo D.M. 22/01/2008 n° 37 e relativo progetto elettrico. Non veniva fornita invece tutta la documentazione inerente alla “Valutazione del rischio di fulminazione diretta e indiretta” nonché “il rapporto di verifica**



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia – T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137



periodico dell'impianto di terra" rilasciato da un ente abilitato dal Ministero dello Sviluppo Economico.

Quesito 12)

I terreni distinti al F.391 P.lle 226-270-303-305 ricadono in **zona "E" agricola del P.R.G. del Comune di Cerignola**, per cui è possibile l'edificazione per usi agricoli e zootecnici.

La presente perizia di stima si compone di n.31 pagine più n.16 allegati da trasmettere a mezzo telematico al TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI secondo il Decreto Legge n. 90/2014

Tanto doveva l'esperto per l'incarico affidatogli e resta a V.stra completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Cerignola, addì 26/08/2015

L'ESPERTO

(dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo)



Studio di Ingegneria Forense
dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo
C.T.U. & Perito Penale iscritto presso il
Tribunale Ordinario di Foggia – T.A.R. Puglia
via Quasimodo,6 - 71042 Cerignola (FG)
cell. 389/9692369 fax 0885/413137

