



TRIBUNALE DI FOGGIA

“Sezione Espropriazioni Immobiliari”

Giudice Dott.ssa

Valeria LA BATTAGLIA



RELAZIONE DI C.T.U.

Espropriazione Immobiliare N°173/2011 R.G.Esec.
Promossa da :

C.T.U. dott.ing. Gerardo FINELLI

V.le G. Di Vittorio n°86 - FOGGIA (tel.-fax 0881-66.54.72 cell.338-76.28.024)

TRIBUNALE DI FOGGIA
"SEZIONE ESECUZIONI"

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N°173/2011 R.G.Esec.

Promossa da :

LA RELAZIONE DI STIMA

Giudice Dott.ssa **Valeria LA BATTAGLIA**



PREMESSA

La S.V., Giudice delle Esecuzioni del tribunale Civile di Foggia, in data 11.04.2011 conferiva al sottoscritto ing. Gerardo FINELLI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia ed inserito nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, l'incarico di Esperto d'Ufficio nella Procedura di Espropriazione promossa dal sig. _____ e rubricata al n°173/2011 del R.G.Esec. del Tribunale Civile di Foggia.

In tale data il Sig. Giudice delle esecuzioni accogliendo il giuramento di rito, concedeva il termine di gg.150 per il deposito della Relazione peritale, talchè il termine ultimo per il deposito della relazione, tenuto conto del fermo feriale estivo che va dall'1.08 al 15.09, restava fissato per il giorno 23.10.2012 e poneva allo scrivente i quesiti contenuti nel Verbale di udienza che così recitano :

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

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

1-bis) *alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;*

2) *alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

3) *alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*

4) *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici. In caso di pignoramento di un bene*



indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché di quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione;

5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

6) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

7) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;

8) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;



b) *accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

c) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.*

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: 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;

d) *per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

10) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1 quater della legge 18 dicembre 2008,n°199 per l'eventuale cessione di proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'esperto avvertimento che l'esecutato ha la possibilità



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

OPERAZIONI PERITALI - Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, e dopo aver verificato quanto presente ai sensi dell'art.567 c.p.c., il sottoscritto perito a seguito di regolare e tempestiva comunicazione alle parti interessate a mezzo racc.A/R-Mail il giorno 3.09.12, alle ore 10,00, si portava presso gli immobili pignorati siti in agro di Foggia, località "San Lorenzo" al fine di dare corso alle operazioni peritali connesse con il mandato ricevuto.

In tale data si aveva la presenza dell'Amm.re unico della Società esecutata mentre nessuno era presente per la parte procedente.

Dopo un'attesa di circa 30 minuti si dava inizio alle operazioni peritali nel corso delle quali, assieme ai presenti, che concedevano l'accesso agli immobili per la ispezione, si aveva modo di acquisire elementi utili ai fini dell'adempimento del mandato e di effettuare verifiche e rilievi fotografici esplicativi dell'attuale stato dei luoghi.

Ultimate le operazioni peritali si redigeva regolare verbale che, sottoscritto dagli intervenuti, si acclude alla perizia di CTU nell'Allegato A.1.

Per la redazione della richiesta consulenza, nel corso delle indagini si è provveduto :

a) ad acquisire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia il Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni immobili oggetto di esecuzione (accluso alla presente nell'Allegato A.2) ed il titolo di provenienza del compendio oggetto di esecuzione (accluso alla presente nell'Allegato A.3);

b) ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Foggia le schede aggiornate di visura catastale e, parimenti, si procedeva alla acquisivano delle planimetrie e gli stralci di mappa catastali riguardanti gli immobili oggetto di procedura (acclusi alla presente come Allegato C);



c) ad effettuare indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia provvedeva anche ad acquisire le autorizzazioni amministrative poste alla base della erezione degli immobili (acclusi alla presente come Allegato D ed E);

d) ad effettuare indagini presso privati, pubblici uffici, agenzie del settore immobiliare ed acquisizione delle quotazioni di mercato espresse dall'Osservatorio Immobiliare (di cui si accludono schede nell'Allegato F).

Quindi, il sottoscritto Esperto d'Ufficio, acquisita, presso gli uffici competenti la documentazione necessaria per l'espletamento del mandato, ispezionato gli immobili e realizzati i rilievi fotografici, ha redatto la presente consulenza tecnica riportando in essa le relative risultanze e rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.

LOTTO UNICO

Complesso Industriale-Artigianale

Località "Posta San Lorenzo" - Agro di FOGGIA

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C.

1.1. Dall'esame della documentazione non risulta essere regolarmente agli atti la Certificazione Notarile, ai sensi dell'Art.567, comma 2, C.P.C. completa di tutte le indicazioni richieste;

1.BIS - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

Descrizione secondo le attuali risultanze dei registri catastali (Attuali proprietari) :

Le indagini esperite presso l'Agenzia del territorio di Foggia e relative al Comune di Foggia e la documentazione acquisita hanno consentito di accertare che gli immobili



oggetto di procedura esecutiva sono regolarmente censiti in catasto al F.lio n°184 e sono così individuati (vedi Allegato C) :

Unità Immobiliare – sita nel Comune di Foggia e censita nel N.C.E.U. al F.lio n°148, P.lla n°363, sub.3, Zona Censuaria 2, Categoria D/1, rendita €.9.282,00;

CRONISTORIA AL VENTENNIO :

Alla data del pignoramento, trascritto l'1.04.2011 presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn.7692 R.G. e 5054 R.P., gli immobili risultavano catastalmente intestati alla Società esecutata con sede in Foggia, proprietaria per 1/1.

Nel ventennio precedente i beni immobili oggetto di esecuzione hanno avuto le seguenti vicende traslative :

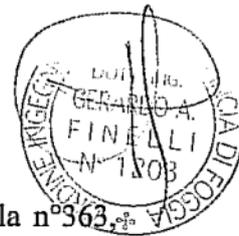
- in data 6.08.1987, con atto n°6695 rogato dal Notaio in Ortanova (FG) Luigi TACCHI-VENTURA, Rep.n°44650, trascritto in data 1.09.1987 presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn.225475 R.P. e 14472 R.G., pervennero alla Società “

con sede in Foggia alla
Località Salice, km.4+200 da tale l
, in qualità di Socio Amm.re
della Società
sede in Foggia

- in data 29.11.2010, con atto rogato dal Notaio Michele AUGELLI, Rep.89247, Racc.14802, trascritto in data 17.12.2010 presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn.18128 R.P. e 27168 R.G., la Società Produzioni Guarnizioni Motori di
venne Trasformata nella attuale Società esecutata.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

I beni oggetto di vendita in danno della Società esecutata, titolare del diritto di proprietà, sono costituiti da :



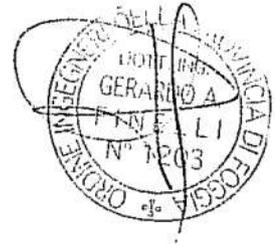
Un complesso industriale-artigianale, costituente parte integrante della P.lla n°363, sub.1, del F.lio n°148 del N.C.E.U. del Comune di Foggia distinto in :

- Corpo A), capannone in c.a. prefabbricato artigianale sviluppante una superficie coperta di circa mq.487,83 ed avente altezza interna utile variabile da mt.6.85 all'imposta a mt.7,50 al centro, destinato ad officina riparazioni macchine ed attrezzature agricole e costituito da ampio locale a piano terra adibito alle comprensivo di locali uffici e servizio igienico su una porzione di superficie interna soppalcata, il tutto all'interno della superficie coperta;

- Corpo B), una costruzione in muratura sviluppante una superficie coperta di circa mq.102,00, destinata ad uffici e servizi igienici, capannoni chiusi a struttura portante del tipo metallica sviluppanti una superficie coperta complessiva pari a circa 1.117,22 mq. costituiti da ampi locali in piano terra aventi altezza interna variabile da un minimo di mt.3,40 ad un massimo di mt.7,00, comunicanti tra loro e con locali posti allo stesso piano facenti parti del capannone artigianale in c.a. prefabbricato indicato come Corpo A, da ampia area interna, sviluppante un superficie di circa mq.2.932,82, completamente asfaltata e/o attrezzata per marciapiedi e per ricevere muratura di recinzione, destinata a piazzale per la manovra dei mezzi, ed accessibile dalla strada pubblica attraverso un cancello metallico e da un'area perimetrale in terreno nudo priva di pavimentazione, sviluppante un superficie complessiva di circa mq.1.576,79.

Tutto il complesso industriale-artigianale è delimitato da una recinzione costituita da inferriata metallica sormontante un muretto in muratura dotato di cancello in ferro predisposto per l'apertura e chiusura automatica elettrificata.

Coerenze: l'intero complesso confina per un lato (sud) con antistante strada pubblica costituita dalla Via del Salice Nuovo, con proprietà della stessa ditta eseguita costituita dalla P.lla n°956 del F.lio n°148 (lato est) e P.lla n°237 del F.lio n°148 (lato nord) e con P.lla n°1056 del F.lio n°148 (sul lato ovest) salvo altri.



3. DESCRIZIONE SOMMARIA :

Caratteristiche zona: ubicati alla località Posta San Lorenzo di Foggia in una Zona con destinazione a Verde Agricolo si presenta provvista di servizi.

Caratteristiche zone limitrofe: tutte aree agricole con alcuni insediamenti artigianali e commerciali.

Principali collegamenti pubblici: strada comunale denominata Via del Salice Nuovo Strada Statale n°16 sia come circonvallazione che come tronco di collegamento alla città di Foggia (ex.Via Bari).

Servizi offerti dalla zona: quelli forniti dal comune di Foggia ubicato a circa 4 Km. Un ampio centro commerciale sufficientemente attrezzato e dotato anche di ipermercato alimentare al dettaglio, ampi spazi verdi. Gli uffici di riferimenti sono ubicati nel Comune di Foggia collegato con strada comunale e distante circa 5 km.

Descrizione del complesso industriale-artigianale :

Costituito da un capannone artigianale in c.a. prefabbricato, da una palazzina uffici, da capannoni chiusi a struttura metallica, da tettoie aperte, da ampia area interna a piazzale per la manovra dei mezzi, accessibile dalla strada pubblica attraverso un cancello metallico (vedi Ril.Fot.n°2 accluso nell'Allegato B) da area perimetrale completamente recintata per tre lati con muretto sormontato da inferriata metallica (vedi Ril.Fot.n°1-3).

L'intero opificio artigianale-industriale due fa parte di un'unica particella identificata nel N.C.E.U. del Comune di Foggia al F.lio n°184 come P.IIa n°363, subalterno 1 e può essere contraddistinto in due porzioni, la prima originaria eretta costituisce il Corpo A e la seconda, eretta in epoca successiva, costituisce il Corpo B.

Corpo A (dell'opificio) - edificato nel 1987 e sviluppatosi su di un unico livello con una superficie coperta pari a circa mq.487,83, si presenta con due comodi ingressi ed è composto da un ampio locale in pianterreno adibito alla lavorazione, comprensivo di



locali spogliatoti e servizi igienici, e di una superficie soppalcata, pari a circa mq.57,60 destinata a locali uffici, il tutto all'interno della superficie coperta. Si presenta con una copertura del tipo a falde inclinate con manto di impermeabilizzazione a protezione delle acque piovane.

Dall'esame della documentazione tecnica relativa alla realizzazione del complesso industriale acquisita presso gli uffici competenti e dalle ispezioni effettuate sui luoghi si evince che il capannone indicato come Corpo A si sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mt.30,30 x mt.16,10 = 487,83 mq. e di essi, circa mt.6,00 x mt.9,70 = 57,60 mq. sono soppalcati e destinati ad uffici e la restante superficie destinata locale per la lavorazione. Ha altezza interna, misurata a quota sottotrave, di circa 6,75 mt. nella parte bassa e di mt.7,50 in chiave

Specificatamente la superficie interessata dal capannone indicato come Corpo A è così distinta :

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Sup. Commerc.	Condizioni
Capannone prefabbricato (Corpo A)				
Locale destinato alla lavorazione	483,83 mq.	1,00	483,83 mq.	Sufficienti
Uffici e servizi (Piano Soppalcato)	57,60 mq.	0,60	34,56 mq.	Sufficienti
Complessivamente	545,43 mq.		522,93 mq.	

Caratteristiche descrittive (Corpo A) : (Vedi Ril.Fot.dal n°6 al n°10)

Il capannone si presenta con una struttura portante del tipo intelaiata in c.a. con travi e pilastri prefabbricati in buone condizioni d'uso (vedi Ril.Fot.n°9-10). Le murature perimetrali sono in muratura con pareti esterne rivestite con mattoni a faccia vista nella parte bassa e con intonaco al quarzo in quella alta, mentre internamente è rivestita con intonaco civile e dipintura superficiale.



La copertura è stata realizzata con elementi del tipo prefabbricato in c.a. in condizioni di sufficiente stato d'uso (vedi Ril.Fot.n°9-10). Le porte di accesso e gli infissi esterni sono del tipo in ferro e sono in condizioni di sufficiente stato d'uso (vedi Ril.Fot.n°6-7). La pavimentazione interna è del tipo industriale in battuto di cemento (vedi Ril.Fot.n°8).

E' dotato di impianto elettrico a norma ai sensi della L. n.46/90 e di impianto idrico e fognante allacciato ad autonomo impianto dotato di fossa di smaltimento.

Corpo B (dell'opificio) – regolarizzato nell'anno 2010 e destinato alla produzione coadiuvando ed integrando la funzione del capannone prefabbricato definito Corpo A. Esso è costituito da una costruzione in muratura destinata ad uffici e servizi igienici, da capannoni chiusi a struttura portante del tipo metallica costituiti da ampi locali in piano terra comunicanti tra loro e con locali posti allo stesso piano e facenti parti del capannone indicato come Corpo A, da un'ampia area interna completamente asfaltata e/o attrezzata per marciapiedi e destinata a ricevere la muratura di recinzione, destinata a piazzale per la manovra dei mezzi ed accessibile dalla strada pubblica attraverso un cancello metallico, e da un'area perimetrale in terreno nudo priva di pavimentazione.

Dall'esame della documentazione tecnica acquisita presso gli uffici competenti e relativa al progetto per la regolarizzazione del complesso artigianale-industriale e dalle ispezioni effettuate sui luoghi si evince che per il Corpo B :

Fabbricato adibito ad uffici : si sviluppa su di un unico livello su una superficie lorda complessiva pari a circa mt.6,80 x mt.15,00 = 102,00 mq.;

Capannoni metallici chiusi : si sviluppano su di un unico livello su una superficie lorda complessiva pari a circa 1.117,22 mq. con un'altezza interna variabile, considerato che la struttura di copertura è a doppia falda inclinata, da un minimo di mt.4,00 all'imposta sino ad un massimo di mt.7,00 in chiave;



Tettoie aperte : si sviluppano su di un unico livello su una superficie lorda complessiva pari a circa 171,26 mq. con altezze variabili;

Aree scoperte pavimentate e recinzioni : le superfici pavimentate, quelle destinate a marciapiedi e quelle interessate dalle murature di recinzione si sviluppano su una superficie lorda complessiva pari a circa 2.932,82 mq.

Aree scoperte non pavimentate : le superfici delle aree non pavimentate che contornano i plessi strutturali dei capannoni e destinato a terreno agricolo si sviluppano su una superficie lorda complessiva pari a circa 1.576,79 mq.

Specificatamente la superficie interessata dal capannone indicato come Corpo B è così distinta :

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commenc.	Condizioni
Fabbricati e annessi (Corpo B)				
Locali destinati ad uffici	102,00 mq.	1,50	153,00 mq.	Sufficienti
Capannoni metallici chiusi	1.117,22 mq.	0,80	893,78 mq.	Buone
Tettoie aperte	171,26 mq.	0,50	85,63 mq.	Mediocri
Aree scoperte pavim. e recinz.	2.932,82 mq.	0,30	879,85 mq.	Buone
Aree scoperte non pavimentate	1.576,79 mq.	0,10	157,68 mq.	Sufficienti
Complessivamente	6.387,92 mq.		2.169,94 mq.	

Caratteristiche descrittive (Corpo B) : (Vedi Ril.Fot.)

Fabbricato per uffici - posto al servizio dell'opificio si presenta con struttura portante in muratura tradizionale e con copertura piana (vedi Ril.Fot.n°12). Si sviluppa in piano terra su una superficie di circa 102,00 mq. con un'altezza interna di circa 3,00 mt.



Esternamente si presenta rifinito in parte con mattoncini a faccia vista ed in parte con rivestimento di intonaco al quarzo (vedi Ril.Fot.n°12-16). Gli infissi esterni e le porte di accesso sono in laminati la pavimentazione è in ceramica dotata di battiscopa, le pareti interne sono intonacate a civile con dipintura superficiale (vedi Ril.Fot.n°13-14).

Le pareti degli ambienti destinati a bagni e servizi igienici in generale sono rivestite con piastrelle e dotate di sanitari (vedi Ril.Fot.n°15).

Sia le rifiniture che gli infissi interni ed esterni sono in buone condizioni d'uso.

Capannoni metallici chiusi – situati in adiacenza con l'originario capannone artigianale in c.a. prefabbricato, di cui sono il naturale complemento, si presentano con una struttura portante del tipo metallica intelaiata con travature reticolari e pilastrature in buone condizioni d'uso (vedi Ril.Fot.n°24-25). Le chiusure perimetrali sono realizzate in minima parte in muratura tradizionale (vedi Ril.Fot.n°18) e per la maggior parte in profilati laminari a faccia vista (vedi Ril.Fot.n°26-27).

Anche la copertura è realizzata con elementi modulari in laminati prefabbricati in buono stato d'uso (vedi Ril.Fot.n°24). Le porte di accesso e gli infissi esterni sono del tipo in ferro e sono in condizioni di sufficiente stato d'uso (vedi Ril.Fot.n°). La pavimentazione interna è del tipo industriale in battuto di cemento (vedi Ril.Fot.n°23).

E' anch'esso è dotato degli impianti posti al servizio del capannone prefabbricato.

Tettoie aperte – situate sparse lungo il contorno dell'opificio occupato dai capannoni chiusi precedentemente descritti sono poste al suo diretto servizio. Si presentano con una struttura portante del tipo metallica intelaiata con travature reticolari che per alcune sono in buone condizioni d'uso (vedi Ril.Fot.n°19-20) mentre per altre, di minore importanza, sono in mediocri condizioni (vedi Ril.Fot.n°18). La copertura, sia quella a doppia falda inclinata che quella a semplice falda è realizzata con elementi modulari in laminati prefabbricati.



AREE SCOPERTE PAVIMENTATE E RECINZIONI : Sono posizionate in adiacenza all'accesso dalla via pubblica costituita da Via del Salice, nella parte sud del complesso e si presentano completamente asfaltate (vedi Ril.Fot.n°5) con marciapiedi realizzati in cemento e contornanti i capannoni chiusi a struttura metallica (vedi Ril.Fot.n°26-27) e recinzione costituita da profilati intelaiati metallici sormontanti un sottostante muretto in cemento (vedi Ril.Fot.n°2-4-5) e cancello di accesso del tipo metallico semovente elettrificato a funzionamento automatico (vedi Ril.Fot.n°4).

AREE SCOPERTE NON PAVIMENTATE : Contornano i capannoni metallici chiusi e le tettoie aperte in adiacenza con la recinzione perimetrale e sono costituite da terreno nudo ove trovano posto alberature di pini (vedi Ril.Fot.n°18-27).

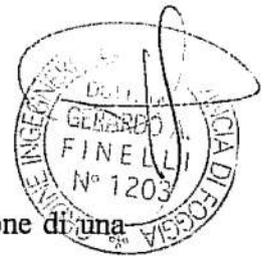
4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

4.1. Criterio di Stima

Preliminarmente va evidenziato che, sia pur potendosi ipotizzare, non appare opportuno procedere ad una frammentazione del complesso industriale-artigianale oggetto di pignoramento con individuazione di specifici Lotti di vendita, in quanto, innanzi tutto, l'operazione risulterebbe alquanto onerosa, inoltre, essendo le unità immobiliari inserite in un'area comune, un loro frazionamento ingegnerebbe una serie di reciproche servitù il cui disciplinamento darebbe origine a inevitabili conflitti legati alla gestione di porzioni di area ove sono allocati punti di servizi comuni, come ad esempio il cancello di accesso, l'approvvigionamento idrico, gli scarichi fognari etc.

Questa operazione, inoltre, porterebbe inevitabilmente ad uno svilimento della appetibilità commerciale vista la destinazione assolutamente complementare dei vari comparti tecnici assolutamente funzionali fra loro.

Tanto premesso, passando alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso industriale il sottoscritto Esperto d'Ufficio ha preliminarmente proceduto ad



indagini tendenti all'acquisizione di dati commerciali finalizzati alla valutazione di una presumibile rendita da capitalizzare per ottenere il cercato valore di mercato del compendio industriale. A tal riguardo non si sono rinvenuti Contratti di locazione relativi ad immobili aventi analoghe caratteristiche o altri documenti o elementi apprezzabili che permettano tale operazione di capitalizzazione pertanto non è possibile pervenire al valore di mercato attraverso tale metodo

Anche la determinazione del valore di mercato del compendio attraverso rendita catastale con l'utilizzo dei coefficienti tabellati fissati per legge non consente di pervenire a valori adeguati al valore del complesso oggetto di pignoramento in quanto porterebbe a risultati risibili rispetto al suo reale valore.

Sulla scorta di quanto emerso da siffatte analisi e considerazioni per la determinazione del più probabile valore di mercato del complesso edilizio oggetto di esecuzione si ritiene opportuno procedere sulla base delle quotazioni medie del Mercato Edilizio relative al Comune di Foggia, attraverso indagini esperite presso privati, pubblici uffici e agenzie del settore immobiliare, avvalendosi anche delle quotazioni di mercato espresse dall'Osservatorio Immobiliare, ossia da un organismo ufficialmente riconosciuto e visitabile sul sito internet www.agenziaterritorio.it (di cui si accludono schede nell'Allegato F).

Il sottoscritto, quindi, per comparazione, partendo da quotazioni "unitarie", valore di 1 mq. di superficie, per giungere ai valori "globali" che sono da intendersi comunque del tipo sintetico, a "**corpo**" e non "a misura" perviene a valori complessivi e finali.

Per giungere ai valori globali e conclusivi, il sottoscritto C.T.U., si é avvalso comunque, per un più sereno confronto, di parametri correttivi dipendenti da elementi soggettivi caratterizzanti gli immobili quali: tipo di struttura, obsolescenza, posizione rispetto al nucleo urbano del Comune, altezza, orientamento, limitazioni derivanti da pesi e gravami, abusi edilizi etc. conglobandoli nel valore finale medio di stima. Si precisa che



tali elementi incidono in misura sensibile sulla stima dei beni, contenendone ed elevandone il valore finale.

Dopo quanto relazionato sulla scorta delle risultanze delle indagini di mercato eseguite, facendo riferimento alle quotazioni espresse dall'Osservatorio Immobiliare che si individuano valori commerciali di capannoni industriali siti alla Località S.Lorenzo" nella Zona definita suburbana/Cervaro, riferiti ad immobili intervallanti a secondo dello stato d'uso, tra il pessimo stato ed il pressoché nuovo, compresi in una forchetta tra un minimo di 300,00 €/mq. ed un massimo di 500,00 €/mq. (vedi Allegati F.1 – F.2), si è proceduto alla determinazione del costo unitario medio avendo particolare riguardo del fatto che il capannone artigianale indicato come Corpo A risulta essere a struttura in c.a. prefabbricato mentre quelli indicati come Corpo B sono di più recente realizzazione rispetto all'originario capannone indicato come Corpo A e sono prevalentemente a struttura metallica.

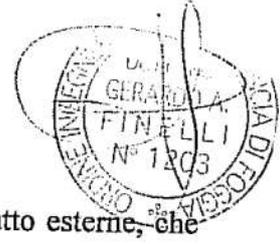
Per la valutazione del valore di mercato il sottoscritto ha provveduto anche ad esaminare ogni circostanza favorevole che accentua l'appetibilità del complesso industriale e, parimenti, quelle circostanze che ne deprimono il suo valore.

Tra le circostanze sfavorevoli che deprimono il valore di mercato del complesso alberghiero vi è da annotare esclusivamente la negativa congiuntura economica in cui versa il paese che non giustificerebbe un investimento di questa portata.

Tra le circostanze favorevoli sono da annotare :

- la sua notevole flessibilità nell'offrire una vasta gamma di prestazioni oscillanti tra quelle semplicemente legate al deposito di mezzi, di materiali e di materie prime a quelle direttamente legate alla produzione;

- l'apprezzabile essenzialità delle forme architettoniche delle strutture e la comoda fruibilità di ogni parte delle unità immobiliari;



- la qualità dei materiali costitutivi, di quelli delle rifiniture, soprattutto esterne, che non necessitano di alcuna spesa manutentiva e la presenza di impianto tecnologici al suo servizio che saranno conglobati nel valore complessivo di stima;
- l'ampia disponibilità di spazi pertinenziali riferiti ad aree adiacenti ai capannoni, destinati a piazzali di accesso e manovra completamente pavimentate e confinate dalla recinzione metallica con cancello a funzionamento meccanico semovente elettrificato;
- la posizione abbastanza vicina al nucleo della città vicina ma defilata quel tanto che basta ad evitare gli inevitabili problemi di traffico;
- la facilità di accesso da ogni direzione e con qualsiasi mezzo considerata la presenza della adiacente Via del salice e quella, poco distante, della circonvallazione di Foggia identificata con un tratto della S.S.16.

Tanto evidenziato passando ai valori medi di stima abbiamo :

Capannone indicato come CORPO A – Rappresentato dalla superficie lorda commercializzabile del capannone artigianale ma comprensiva anche della porzione di area interna soppalcata e destinata al suo servizio, si é stimato un valore unitario medio unitario di base pari a :

€/mq **450,00**

Fabbricato e annessi indicati come CORPO B – Rappresentato dalla superficie lorda commercializzabile del fabbricato in muratura destinato ad uffici, dei capannoni e delle tettoie aperte a strutture metallica, dell'area completamente pavimentata e recintata e degli impianti tecnologici ed infrastrutture al suo servizio, si é stimato un valore medio unitario medio di base pari a :

€/mq **400,00**



4.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Foggia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, Camera di Commercio di Foggia, Ufficio Tecnico edilizia privata di Foggia, Agenzie del settore Immobiliare di Foggia.

4.3. Valutazioni delle superfici

IMMOBILI	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup.Commercializzabile
Capannone prefabbricato (Corpo A)			
Locale destinato alla lavorazione	487,83 mq.	1,00	487,83 mq.
Uffici e servizi (Piano Soppalcato)	57,60 mq.	0,60	34,56 mq.
Completivamente	545,43 mq.		522,93 mq.
Fabbricati e annessi (Corpo B)			
Locali destinati ad uffici	102,00 mq.	1,50	153,00 mq.
Capannoni metallici chiusi	1.117,22 mq.	0,80	893,78 mq.
Capannoni e tettoie aperte	171,26 mq.	0,50	85,63 mq.
Aree scoperte pavimentate e recintate	2.932,82 mq.	0,30	879,85 mq.
Aree scoperte non pavimentate	1.576,79 mq.	0,10	157,68 mq.
Completivamente	6.387,92 mq.		2.169,94 mq.

4.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Come già espresso nel punto 4.1 gli adeguamenti sono già conglobati all'interno del parametro medio di stima al mq. e nessun ulteriore correzione deve essere apportata.

L'opera si presenta conforme alle autorizzazioni concesse e nessuna opera edilizia né intervento catastale necessita pertanto non è prevista alcuna spesa tecnica di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:



5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

IMMOBILI	Sup. Comm.	Valore unitario medio	Valore Finale
Capannone prefabbricato (Corpo A)	522,93 mq.	€/mq 450,00	€.235.318,00
Fabbricati e annessi (Corpo B)	2.169,94 mq.	€/mq 400,00	€.867.976,00

Valore complessivo del complesso industriale nello stato di fatto in cui si trova: **€.1.103.294,00**

6. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo il complesso industriale risultava essere regolarmente in funzione e detenuto dalla Società esecutata.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

7.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna agli atti di causa

7.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna agli atti di causa

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

8.1. Iscrizioni:

1) a seguito di atto rogato dal Notaio Michele AUGELLI in data 12.04.2005, Rep.77004, Racc.10338, trascritto in data 15.04.2005 presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai n°8932 R.G. e n°1531 R.P., con cui veniva iscritta Ipoteca Volontaria a Garanzia di Finanziamento a favore di Banca Intesa Mediocredito S.p.A. con sede in



Milano, Cod.Fisc.13300400150, contro la

8.2. Pignoramenti: quello della creditrice procedent
, con atto del
Tribunale di Foggia, Rep.n°350 del 23.03.2011, trascritto l'1.04.2011 presso la
Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn.7692 R.G. e 5054 R.P.

8.3. Altri oneri: Nessuno in atti

9. ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

9.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

9.3. Pratiche edilizie:

Il complesso fu eretto in due distinte fasi esecutive :

- la prima relativa alla realizzazione dell'originario capannone prefabbricato artigianale indicato come Corpo A;
- la seconda relativa agli annessi al fabbricato originario identificati come uffici, capannoni e tettoie indicati come Corpo B.

Il Corpo A - fu eretto a seguito di rilascio, da parte del Comune di Foggia:

- della originaria Concessione Edilizia n°92 del 14.09.1982 alle ditte
(vedi Allegato D.1) per i lavori di costruzione di un capannone prefabbricato artigianale da adibire ad officina per riparazioni macchine ed attrezzature agricole nonché casa per il custode ed uffici;
- della Concessione Edilizia n°64 dell'8.10.1987, in Voltura della 92/82, alla ditta

(vedi Allegato D.2) per i medesimi lavori di costruzione di un capannone prefabbricato

chiarimenti che si rendessero necessari, ringrazia il Sig. Giudice delle Esecuzioni e l'Onorevole Tribunale di Foggia per l'incarico conferitogli e rassegna la presente relazione di C.T.U. cui sono allegati i seguenti documenti :

- Allegato A : Documentazione acquisto e connessa ad attività peritali
- A.1) Verbali operazioni peritali;
 - A.2) Certificato Destinazione Urbanistica aree interessate esecuzione;
 - A.3) Copia originario Atto di compravendita beni pignorati;
- Allegato B : Rilievi Fotografici beni immobili oggetto di esecuzione;
- Allegato C : Documentazione Catastale
- C.1) Visure Catastali storiche beni immobili in esecuzione;
 - C.2) Mappa e Planimetrie Catastali beni immobili in esecuzione;
- Allegato D : Corpo A - Capannone prefabbricato artigianale
- D.1) Copia Concessione Edilizia originaria n°92 del 14.09.1982;
 - D.2) Copia Concessione Edilizia originaria n°64 del 6.08.1987;
 - D.3) Copia Certificato inizio ed ultimazione lavori;
 - D.4) Copia Certificato di rilascio Licenza d'uso;
 - D.5) Copia elaborati grafici Progettuali;
- Allegato E : Corpo B - Fabbricati e annessi :
- Uffici – capannoni chiusi – tettoie aperte – aree scoperte
 - E.1) Copia Provvedimento conclusione del Procedimento n°29/2010;
 - E.2) Copia Permesso di costruire in Sanatoria n°29/2010;
 - E.3) Copia Relazione Tecnica ed elaborati grafici Progettuali;
- Allegato F : Quotazioni Osservatorio Immobiliare
- G.1) Anno 2011 – Semestre 2 - Comune di Foggia.

Foggia li 8 ottobre 2012

L'Esperto d'Ufficio
(Dott. Ing. **Gerardo FINELLI**)

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
UFFICIO ESECUTIVO
VISTO
0881
IL P. U.
ALVARO
(Colombo Pascone)

GERARDO A. FINELLI
N. 1203

22

TRIBUNALE di FOGGIA - CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO - Proced.n°173/2011 R.G.Esec.
 Esec.Procedente

RILIEVI FOTOGRAFICI

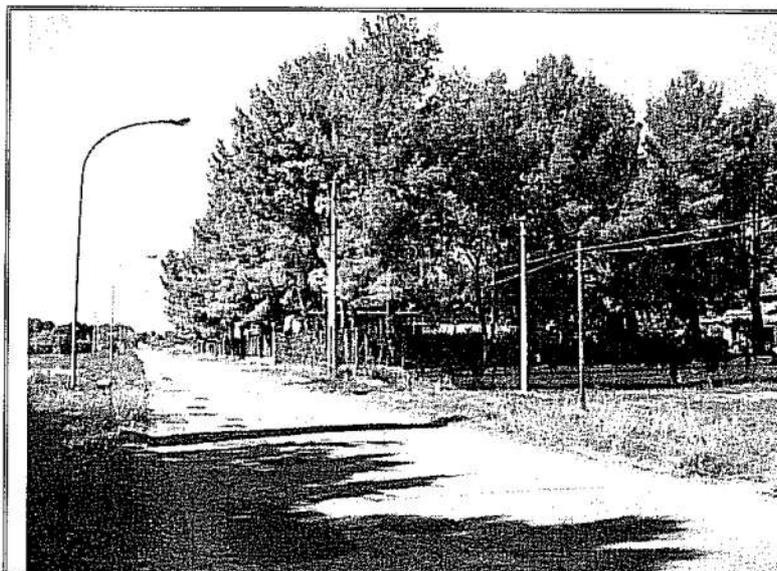


Foto n. **1**

Rif.
Allegato B

Località "San Lorenzo"
 "Agro di Foggia"

Si riferisce ad una vista panoramica della strada pubblica antistante il complesso industriale costituita da Via del Salice con vista nella direzione di Via Ascoli ed evidenzia le caratteristiche di percorribilità e la posizione del bene immobile

Foto n. **2**

Rif.
Allegato B

Località "San Lorenzo"
 "Agro di Foggia"

Si riferisce alla recinzione esterna che racchiude l'area ove è situato il complesso oggetto di esecuzione ed evidenzia anche la presenza del cancello di accesso



Foto n. **3**

Rif.
Allegato B

Località "San Lorenzo"
 "Agro di Foggia"

Si riferisce ancora ad una vista panoramica di Via del Salice I con vista nella direzione della S.S.16 ed evidenzia la posizione del complesso



TRIBUNALE di FOGGIA - CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO - Proced.n°173/2011 R.G.Esec.
 Esec.Procedente

RILIEVI FOTOGRAFICI

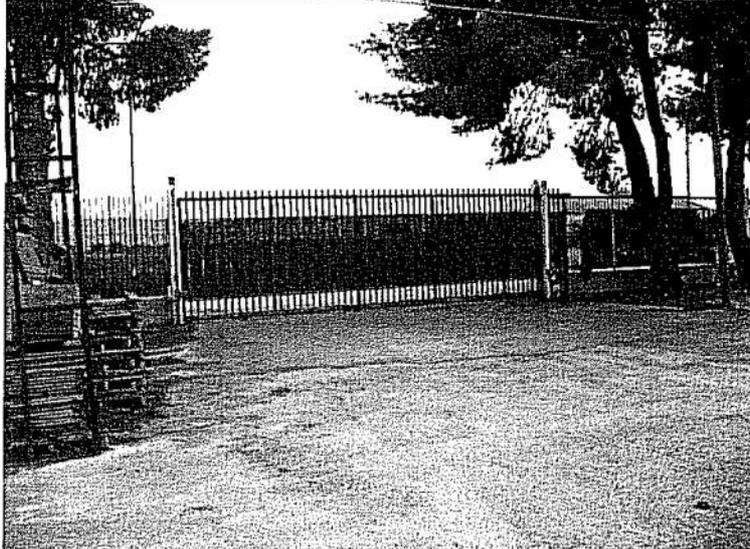
	Foto n. 4	Rif. Allegato B
	Località "San Lorenzo" "Agro di Foggia"	
	Si riferisce ad una vista dall'interno dell'area pertinenziale del cancello di accesso e ne evidenzia le caratteristiche costitutive	

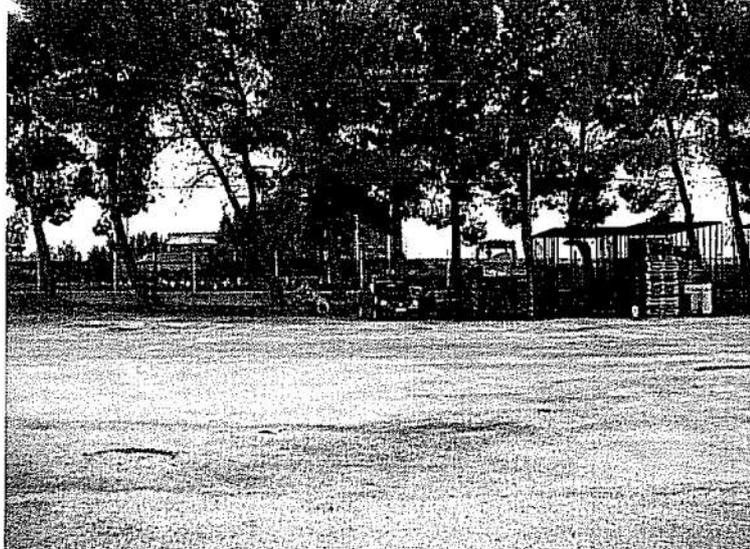
Foto n. 5	Rif. Allegato B	
Località "San Lorenzo" "Agro di Foggia"		
Si riferisce ad una panoramica dell'area interna pertinenziale ed evidenzia le caratteristiche della sua parte di pavimentata in asfalto		

	Foto n. 6	Rif. Allegato B
	Località "San Lorenzo" "Agro di Foggia"	
	Si riferisce ad una vista panoramica interna dell'ampio spiazzale e del capannone artigianale indicato come Corpo A e ne evidenzia le caratteristiche tecniche strutturali e dimensionali	



TRIBUNALE di FOGGIA - CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO - Proced.n°173/2011 R.G.Esec.
Esec.Procedente

RILIEVI FOTOGRAFICI

Foto n. 7

Rif.
Allegato B



Località "San Lorenzo"
"Agro di Foggia"

Si riferisce ancora ad una vista del capannone artigianale indicato come Corpo A e ne evidenzia la posizione e le sue caratteristiche architettoniche e dimensionali

Foto n. 8

Rif.
Allegato B

Località "San Lorenzo"
"Agro di Foggia"

Si riferisce ad una vista interna del capannone artigianale indicato come Corpo A ed evidenzia le caratteristiche della pavimentazione del tipo industriale in battuto di cemento di cui è dotato e la presenza della porzione di superficie interna soppalcata

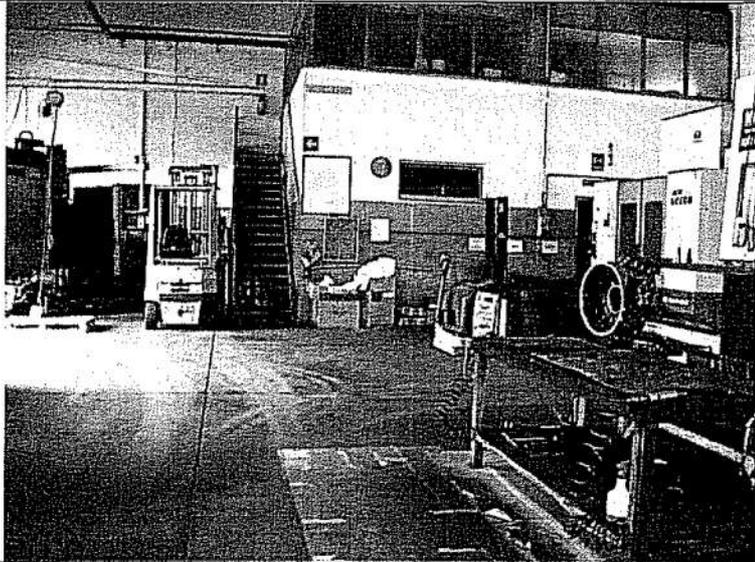
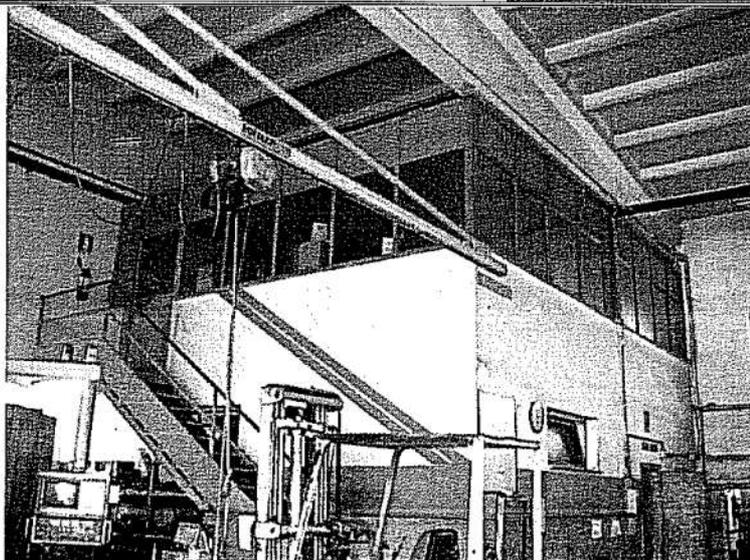


Foto n. 9

Rif.
Allegato B

Località "San Lorenzo"
"Agro di Foggia"

Si riferisce ad un particolare della parte soppalcata e ne evidenzia la posizione, le caratteristiche e le sue dimensioni oltre ad evidenziarne le caratteristiche strutturali del fabbricato



TRIBUNALE di FOGGIA - CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO - Proced.n°173/2011 R.G.Esec.
Esec.Procedente

RILIEVI FOTOGRAFICI

Foto n. **10**

Rif.
Allegato B

Località "San Lorenzo"
"Agro di Foggia"

Si riferisce ancora ad una vista del capannone indicato come Corpo A e ne evidenzia le caratteristiche strutturali, l'ampiezza e la rilevanza dell'altezza interna



Foto n. **11**

Rif.
Allegato B

Località "San Lorenzo"
"Agro di Foggia"

Si riferisce ad una vista del capannone facente parte degli annessi realizzati in epoca successiva e costituenti il Corpo B, precisamente quello situato nella immediata adiacenza posteriore del Corpo A ed evidenzia le sue caratteristiche strutturali e le caratteristiche della pavimentazione del tipo industriale realizzata ancora in battuto di cemento

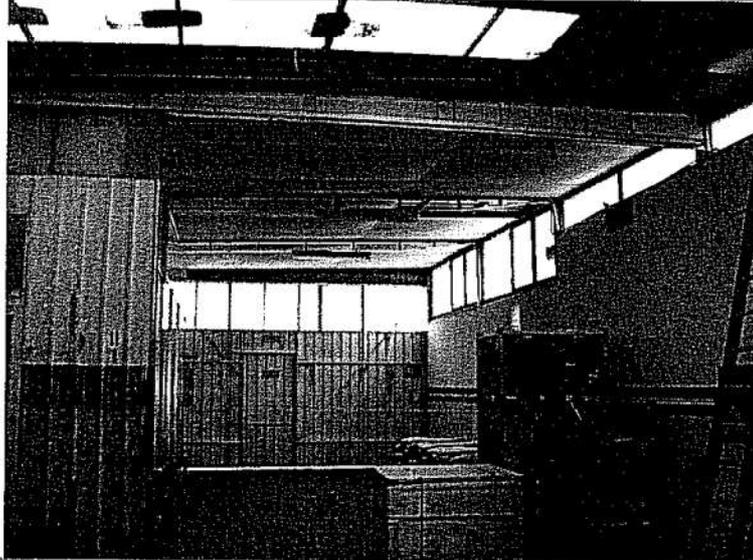
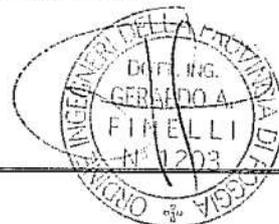


Foto n. **12**

Rif.
Allegato B

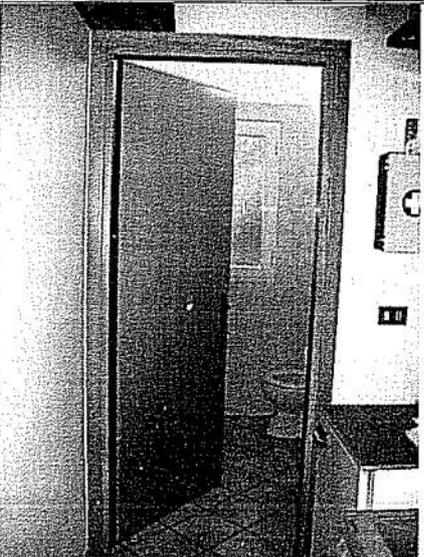
Località "San Lorenzo"
"Agro di Foggia"

Si riferisce ad una vista esterna del fabbricato del Corpo indicato come B, in particolare a quello costituente la palazzina destinata ad uffici e ne evidenzia le caratteristiche strutturali, architettoniche, di rifinitura esterna e dimensionali



TRIBUNALE di FOGGIA - CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO - Proced.n°173/2011 R.G.Esec.
Esec.Procedente

RILIEVI FOTOGRAFICI

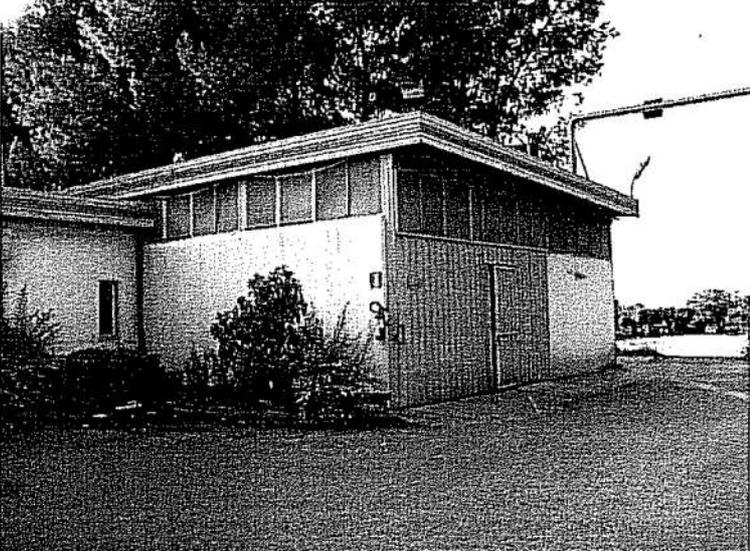
	Foto n. 13	Rif. Allegato B
Località "San Lorenzo" "Agro di Foggia"		
Si riferisce ad una vista interna degli ambienti destinati ad uffici e ne evidenzia le caratteristiche di rifinitura delle pareti e quelle della pavimentazione		
Foto n. 14	Rif. Allegato B	
Località "San Lorenzo" "Agro di Foggia"		
Si riferisce ancora ad ambienti destinati ad uffici e ne evidenzia le caratteristiche di rifinitura interna		
	Foto n. 15	Rif. Allegato B
Località "San Lorenzo" "Agro di Foggia"		
Si riferisce agli ambienti igienici posti al servizio della palazzina uffici e ne evidenzia le caratteristiche di rifinitura e dei sanitari di sono dotati		

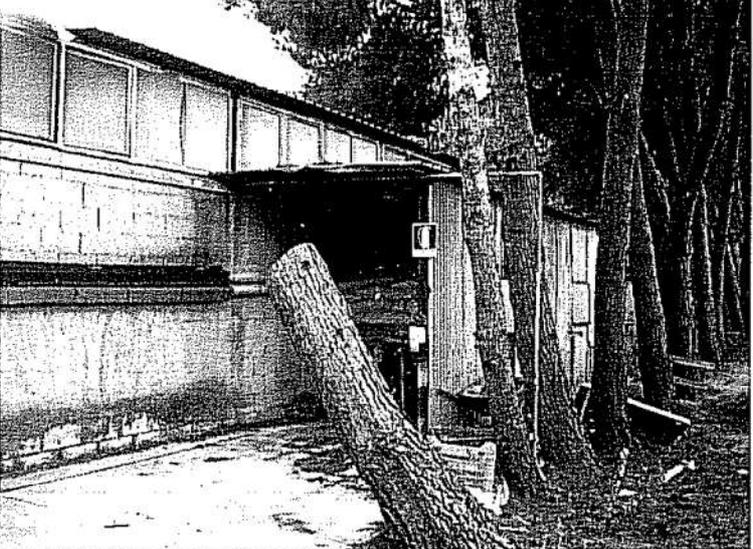


TRIBUNALE di FOGGIA - CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO - Proced.n°173/2011 R.G.Esec.
Esec.Procedente

RILIEVI FOTOGRAFICI

	Foto n. 16	Rif. Allegato B
	Località "San Lorenzo" "Agro di Foggia"	
	Si riferisce ad una vista panoramica esterna degli uffici ed evidenzia le caratteristiche del corpo strutturale	

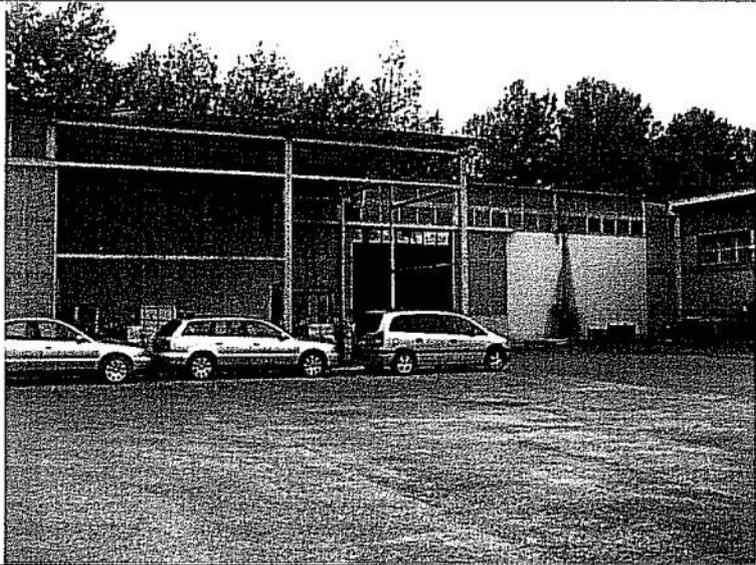
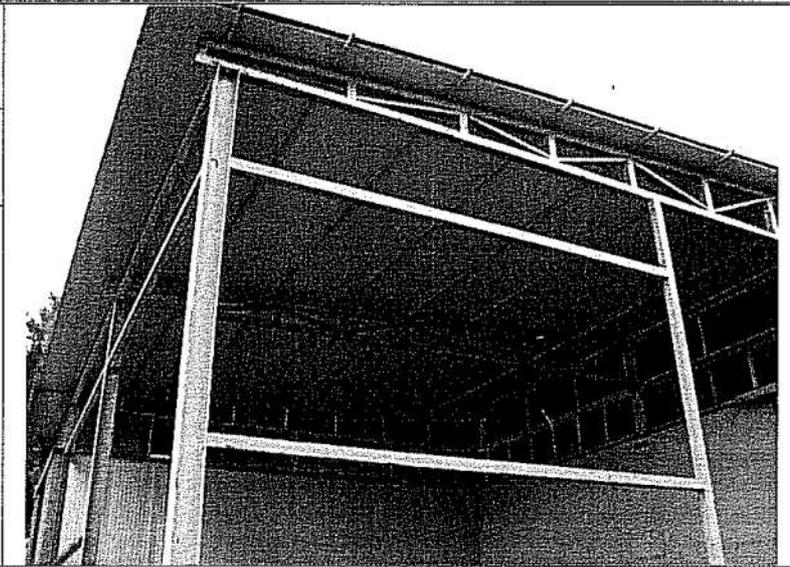
Foto n. 17	Rif. Allegato B	
Località "San Lorenzo" "Agro di Foggia"		
Si riferisce alla vista di uno dei capannoni chiusi costituenti il Corpo B, precisamente quello situato alle spalle del capannone artigianale in prefabbricato ed in adiacenza con la palazzina uffici e ne evidenzia le sue caratteristiche architettoniche, strutturali e dimensionali		

	Foto n. 18	Rif. Allegato B
	Località "San Lorenzo" "Agro di Foggia"	
	Si riferisce ad una vista esterna posteriore del complesso, in particolare si riferisce ad una delle tettoie aperte, e ne evidenzia le caratteristiche	



TRIBUNALE di FOGGIA - CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO - **Proced.n°173/2011 R.G.Esec.**
Esec.Procedente

RILIEVI FOTOGRAFICI

	<p>Foto n. 19</p>	<p>Rif. Allegato B</p>
<p>Località "San Lorenzo" "Agro di Foggia"</p>		
<p>Si riferisce ad una vista panoramica esterna del complesso ed evidenzia la tettoia aperta situata in corrispondenza dello spiazzale</p>		
<p>Foto n. 20</p>	<p>Rif. Allegato B</p>	
<p>Località "San Lorenzo" "Agro di Foggia"</p>		
<p>Si riferisce ancora ad una vista della tettoia aperta ed evidenzia le sue caratteristiche esecutive a struttura metallica</p>		
	<p>Foto n. 21</p>	<p>Rif. Allegato B</p>
<p>Località "San Lorenzo" "Agro di Foggia"</p>		
<p>Si riferisce ancora ad una vista esterna dallo spiazzale antistante il complesso ed evidenzia la tettoia aperta che il capannone chiuso, indicati come Corpo B, evidenziandone le loro caratteristiche strutturali</p>		



TRIBUNALE di FOGGIA - CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO - Proced.n°173/2011 R.G.Esec.
Esec.Procedente

RILIEVI FOTOGRAFICI



Foto n. 22

Rif.
Allegato B

Località "San Lorenzo"
"Agro di Foggia"

Si riferisce sempre alla tettoia aperta ed al capannone chiuso evidenziandone le loro caratteristiche architettoniche e dimensionali

Foto n. 23

Rif.
Allegato B

Località "San Lorenzo"
"Agro di Foggia"

Si riferisce ad un particolare della pavimentazione del tipo industriale di cui è dotato il capannone chiuso facente parte di Corpo B

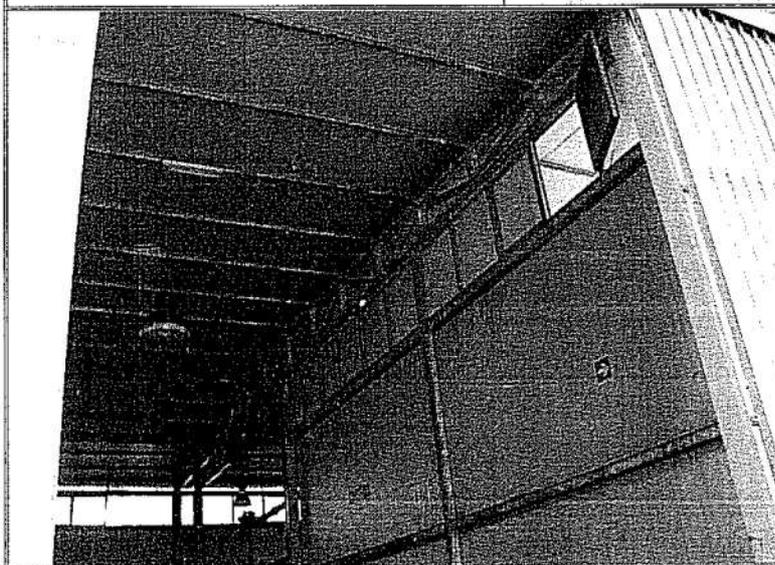


Foto n. 24

Rif.
Allegato B

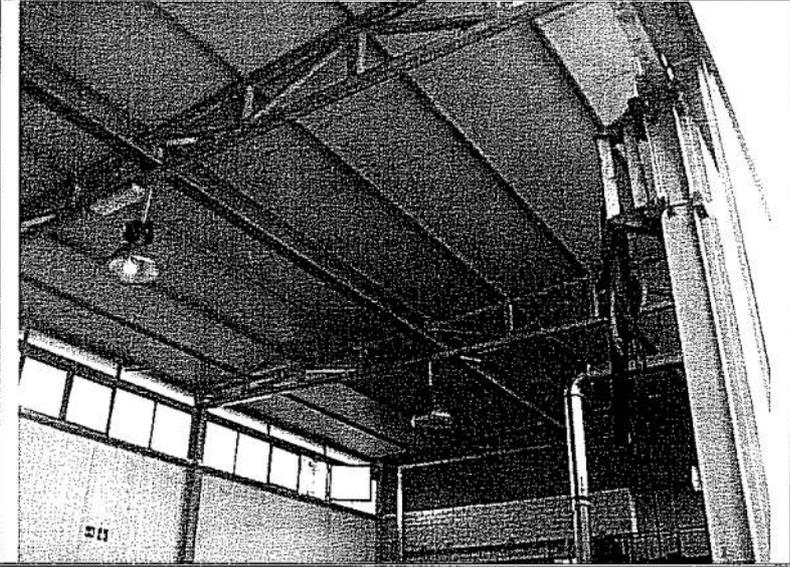
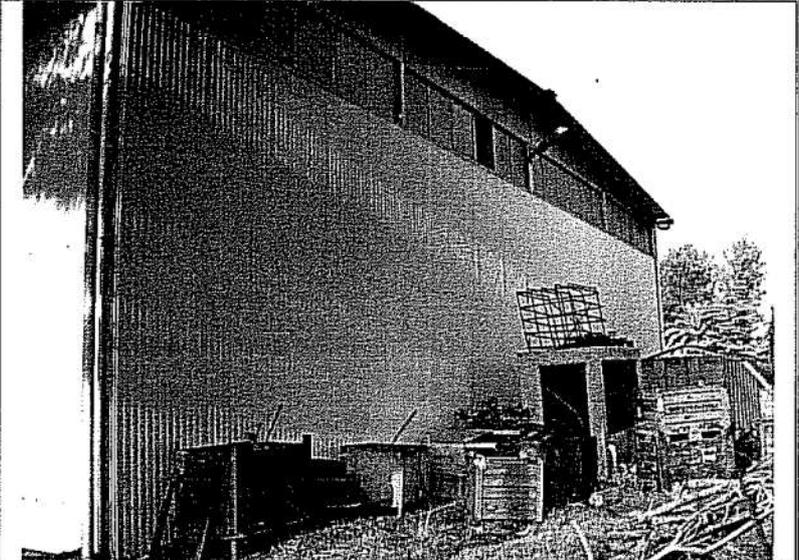
Località "San Lorenzo"
"Agro di Foggia"

Si riferisce ad una vista interna del capannone indicato come Corpo B e ne evidenzia le caratteristiche tecniche strutturali costitutive e la rilevanza delle altezze e degli spazi a disposizione



TRIBUNALE di FOGGIA - CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO - Proced.n°173/2011 R.G.Esec.
Esec.Procedente

RILIEVI FOTOGRAFICI

	<p>Foto n. 25</p>	<p>Rif. Allegato B</p>
<p>Località "San Lorenzo" "Agro di Foggia"</p>		
<p>Si riferisce ancora ad una vista interna dei capannoni chiusi ed evidenzia le caratteristiche delle strutture metalliche di cui sono costituiti</p>		
<p>Foto n. 26</p>	<p>Rif. Allegato B</p>	
<p>Località "San Lorenzo" "Agro di Foggia"</p>		
<p>Si riferisce alla facciata laterale esterna fronteggiante Via del salice del capannone chiuso e ne evidenzia le sue caratteristiche architettoniche, costitutive e dimensionali</p>		
	<p>Foto n. 27</p>	<p>Rif. Allegato B</p>
<p>Località "San Lorenzo" "Agro di Foggia"</p>		
<p>Si riferisce ancora alla vista di una delle facciate esterne del capannone chiuso costituente il Corpo B, precisamente quella ortogonale a Via del salice e ne evidenzia sempre le sue caratteristiche dimensionali e di rifinitura esterna</p>		



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0150575 del 09/04/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia
Localita' San Lorenzo oiv. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 148
Particella: 363
Subalterno: 3
Compilata da:
Cericola Anna
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Foggia N. 1854

Scala n. 2 Scala 1:500

PIANTA PIANO TERRA
HED= 4.69 MT

