



LOTTO DUE

“Compendio immobiliare costituito da un’area recintata con sovrastanti manufatti edilizi a destinazione artigianale - commerciale sita in agro di San Ferdinando di Puglia in Contrada San Tommaso”

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL’ART.567 CO.2 C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all’art. 567 c. 2 c.p.c. consentiva di riscontrare l’avvenuto deposito a cura del creditore procedente di documentazione ipocatastale tuttavia risalente al marzo 1990 ([redacted]) e all’ottobre 1987 ([redacted]), inoltre, all’interno del fascicolo acquisito dal sottoscritto presso il professionista delegato alla vendita (Cfr. allegato n. XI), sono state rinvenute n.3 ispezioni ipotecarie risalenti al marzo del 2009 eseguite in capo ai debitori eseguiti [redacted]

La predetta circostanza rendeva pertanto necessario provvedere all’aggiornamento a cura del sottoscritto della documentazione



disponibile mediante ispezioni ipotecarie di ricognizione all'attualità eseguite in capo ai soggetti eseguiti al fine di individuare eventuali ulteriori sopravvenute formalità pregiudizievoli (Cfr. allegato n.X).

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione ipocatastale in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 28/06/2010 - data di trascrizione delle rinnovazioni dei pignoramenti ai nn.14058 R.G./9451 R.P. e 14059 R.G./9452 R.P. – il fondo del presente lotto appartiene ciascuno per la quota di 1/2 della proprietà in comune e proindiviso ai debitori eseguiti [REDACTED]

- [REDACTED] detta proprietà per la quota di 1/2 in comune e proindiviso è pervenuta da [REDACTED] per atto di compravendita del [REDACTED] rogito del Notaio Nicolò Rizzo di Trinitapoli, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- alla precedente proprietaria sig.ra [REDACTED] a proprietà del fondo è pervenuta da [REDACTED] per atto di compravendita del [REDACTED] a rogito del Notaio Giuseppe De Gioia di Modugno, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data [REDACTED]

Dal certificato del 04/11/1987 della Conservatoria dei RR.II. di Foggia presente in atti si evince che dal 01/01/1974 al 04/02/1976 (Cfr.



Detti immobili sono allibrati in Catasto con gli identificativi seguenti:

- Catasto Terreni: foglio 8 particella 3, qualità seminativo classe 2, superficie are 89 ca 03, reddito dominicale € 39,08 reddito agrario € 22,99, in ditta

[REDACTED]

[REDACTED]

- Catasto Fabbricati: foglio 8 particella 2844, categoria C/2 classe 1, consistenza 912 mq, superficie 971 mq, rendita € 1.507,23, Contrada San Tommaso Piano T, [REDACTED]

[REDACTED]

- Catasto Fabbricati: foglio 8 particella 2228, categoria D/7, rendita € 5.577,53, Contrada San Tommaso Piano T, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Catasto Fabbricati: foglio 8 particella 2227, categoria A/7 classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 185 mq, rendita € 621,04, Contrada San Tommaso Piano T, [REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze: il compendio immobiliare di cui al presente lotto – particella 3 del foglio 8 che costituisce in parte anche il sedime dei fabbricati - confina con la strada vicinale San Tommaso, con la particella 2981, con la particella 27, con la particella 247 e con la particella 627.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

Compendio immobiliare a destinazione artigianale e commerciale



costituito da un'area recintata con sovrastanti manufatti edilizi sito in agro del Comune di San Ferdinando alla Contrada "San Tommaso", ricadente nel contesto CPR.IM "Contesto periurbano marginale da rifunzionalizzare – Insediamiento Misto" del vigente strumento urbanistico comunale (P.U.G. ad.2016). Il fondo di cui al presente lotto è ubicato nella periferia est dell'abitato di San Ferdinando di Puglia, da esso raggiungibile percorrendo in uscita dal centro urbano la via Barletta – poi complanare Sud – ed imboccando sulla destra la strada comunale San Tommaso che va percorsa per circa 300 metri. Trattasi di un lotto interamente recintato a giacitura pianeggiante, della complessiva estensione catastale di mq 10.752, avente forma planimetrica di trapezio rettangolo, con il lato obliquo tangente la sede stradale della S.C. San Tommaso. Superate le limitrofe proprietà agrarie con estese superfici olivetate, al lotto in parola si accede mediante un cancello metallico scorrevole ad azionamento elettrico che immette ad un ampio piazzale che, nella sua parte anteriore, è pavimentato con conglomerato bituminoso. Sul lato dell'insediamento esposto a nord ovest sono realizzati alcuni manufatti edilizi a prevalente sviluppo longitudinale: trattasi in dettaglio di due capannoni tra loro adiacenti e di un fabbricato ad un solo piano fuori terra. I capannoni – catastalmente identificati quali particelle 2844 e 2228 del foglio 8 – hanno struttura portante in profilati metallici tipo HE, tamponatura in muratura, manto di copertura in lamiera metallica su capriate metallica ad unica luce; dei predetti capannoni, come meglio si dirà nel seguito, quello censito



quale particella 2844 del foglio 9, originariamente edificato senza alcun titolo abilitativo, risulta legittimato in virtù di rilascio di concessione edilizia in sanatoria (n°3 del 07/05/1996), mentre quello identificato quale particella 2228 dello stesso foglio, avente il lato corto in comune con il precedente, è stato realizzato abusivamente e non è suscettibile di regolarizzazione alla stregua della normativa vigente. Nella medesima situazione urbanistico edilizia di irregolarità trovasi il fabbricato ad uso ufficio ad un solo piano fuori terra identificato quale particella 2227 del medesimo foglio 8. Detto insediamento è allacciato alla rete fognante pubblica ed è dotato di pozzo per l'approvvigionamento idrico. Il capannone regolarizzato ha pianta rettangolare allungata e dimensioni planimetriche lorde definite dal filo esterno delle murature perimetrali di m 17,0 x 57,8, si da occupare una superficie complessiva di circa mq 982,6; l'altezza sotto trave è di m 6,0 mentre è di 5,2 m l'altezza sotto lo sbalzo della pensilina anteriore; sul fronte esposto a sud est prospiciente il piazzale si trovano ampie aperture chiuse mediante portoni metallici, sovrastati da finestrate nastriformi, protette all'esterno dalla citata pensilina metallica aggettante. Parte del volume interno del capannone è coibentato e climatizzato mediante idonee apparecchiature di trattamento aria; la pavimentazione è in calcestruzzo di tipo industriale. L'immobile è dotato di impianto elettrico con corpi illuminanti sospesi sotto trave e prese di tipo industriale. Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono complessivamente definirsi mediocri, sia per carenze



originarie della fabbrica che per vetustà complessiva delle strutture, degli impianti e delle finiture.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per gli in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di San Ferdinando di Puglia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2018 semestre 2 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D2).

Il valore medio globale di riferimento è poi determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite, applicati i coefficienti di omogeneizzazione opportuni e dedotte le decurtazioni del caso.

Il valore unitario assunto in tal caso è pari ad €/mq 350,00, dunque pari al valore medio del range fornito dall'OMI in zona D2 per la tipologia capannoni tipici in stato conservativo normale.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale



del bene risultante dal rilievo eseguito in occasione del sopralluogo,
integrata dal confronto con la planimetria catastale in atti.

	Hu piano	Sup. lorda	Coefficienti	Sup. comm.le
Destinazione	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Capannone p.IIa 2844	6,0	982,6	1,00	982,6
Aree scoperte e piazzali	/	9.799,4 (*)	0,10	979,9
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				1.962,5
(*) : area lotto al netto del fabbricato legittimo; è ricompresa l'area di sedime dei fabbricati da demolire.				

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato Va dell'immobile in stima:

$$Va = \text{€/mq } 350,00 \times \text{mq } 1.962,5 = \text{€ } 686.875,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applica le seguenti decurtazioni: riduzione forfetaria del 5% (= € 34.373,75) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale; riduzione di € 91.000,00 per tener conto dei costi di demolizione dei fabbricati non suscettibili di sanatoria di cui alle particelle 2227 e 2228 del foglio 8 e di € 105.000,00 per il trasporto ed il conferimento a rifiuto del materiale proveniente dalle demolizioni (Cubatura in demolizione mc 3.500 ca. Prezzi unitari desunti dal listino prezzi della Regione Puglia Sezione LL.PP. anno 2017; voci di elenco prezzi E 02.02, parametro unitario mc/vpp e R 01.18, parametro unitario mc).



5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, viste le decurtazioni da operare, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari a: € 686.875,00 - € 34.373,75 - € 91.000,00 - € 105.000,00 = € 456.531,25, ovvero, in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 455.000,00

(Euro quattrocentocinquantacinquemila/00)

6. STATO DI POSSESSO

Gli immobili del lotto risultano nella disponibilità del debitore esecutato [REDACTED] a meno del capannone in particella 2844 del foglio 8 che è utilizzato [REDACTED] [REDACTED] avente quale oggetto sociale il commercio di prodotti ortofrutticoli; secondo quanto dichiarato dal debitore il rapporto in essere con detta società non è regolato da alcun contratto registrato.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Foggia in data [REDACTED] a favore dell'Inail – Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 della proprietà dell'immobile del lotto.

Documenti correlati: trascrizione in rinnovazione di verbale di



pignoramento immobili del 28/06/2010 ai nn.14009 R.G./9413 R.P.

7.1.2) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Foggia in data [REDACTED] favore di [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile del presente lotto al foglio 8 particella 3.

Documenti correlati: trascrizione in rinnovazione di verbale di pignoramento immobili del [REDACTED]

7.1.3) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Foggia in data [REDACTED] favore di Banco di Napoli S.p.a. [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile del lotto in particella 3 del foglio 8.

Non risulta rinnovazione del pignoramento.

7.1.4) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Foggia in data [REDACTED] favore di [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 della proprietà della particella 3 del foglio 8 del C.T. e sulla quota di 1/1 della proprietà degli immobili del C.F. di cui alle particelle 2227, 2228 e 2844 del medesimo foglio 8.

Non risulta rinnovazione del pignoramento.

7.1.5) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle



Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Foggia in data [REDACTED] favore di [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 della proprietà del terreno al foglio 8 particella 3.

Documenti correlati: trascrizione in rinnovazione di verbale di pignoramento immobili del 28/06/2010 ai nn.9452 R.P./14059 R.G.

7.1.6) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Foggia in [REDACTED] Banco di Napoli – Filiale di Foggia [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 della proprietà del terreno censito al foglio 8 particella 3.

Non risulta rinnovazione del pignoramento.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia [REDACTED] [REDACTED] a favore di Monte dei Paschi di Siena e contro [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 della proprietà dell'immobile del lotto censito al C.T. al foglio 8 particella 3.

7.2.2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia [REDACTED]



██████████ a favore di Banco di Napoli – Filiale di Foggia e contro – tra altri – ██████████, gravante sulla quota di 1/2 ciascuno (1/2+1/2) della proprietà del terreno in particella 3 del foglio 8 di cui al presente lotto.

7.2.3) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia ██████████

██████████ a favore di Hera Comm S.r.l. Unipersonale con sede in Imola (BO) ██████████, gravante – tra gli altri – sulla quota di 1/2 della proprietà dell'immobile del presente lotto censito in C.T. al foglio 8 particella 3 e sulla quota di 1/1 della proprietà degli altri immobili del lotto censiti in C.F. al foglio 8 particelle 2844, 2227 e 2228 nonché sulle medesime particelle che al C.T. sono qualificate Ente Urbano.

7.3 ALTRE FORMALITA'

7.3.1) Trascrizione di costituzione di servitù per allacciamento di metanodotto del ██████████ a favore di SNAM SpA con sede in Milano ██████████
██████████ gravante sul fondo del presente lotto in catasto al foglio 8 particella 3.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: i tre fabbricati – due capannoni contigui e un corpo di fabbrica autonomo - che insistono sul terreno censito al foglio 8 particella 3 del Comune di San Ferdinando alla Contrada San Tommaso sono stati edificati senza rilascio di alcun



titolo abilitativo.

Di detti edifici, il capannone censito in catasto fabbricati quale particella 2844 del foglio 8 è stato regolarizzato ai sensi della Legge n.47/85 in virtù del rilascio di concessione edilizia in sanatoria n°3/1996 del 07/05/1996 [REDACTED] detto capannone è munito inoltre di licenza di agibilità rubricata al n°12/1996 del 17/05/1996.

Gli ulteriori due immobili – particelle 2227 e 2228 del foglio 8 ricadenti sulla particella 3 al catasto terreni del medesimo foglio – edificati abusivamente non sono regolarizzabili alla stregua della vigente normativa e devono pertanto essere demoliti. Degli oneri di demolizione, trasporto e conferimento alle pubbliche discariche autorizzate si è già tenuto conto in detrazione dal valore di stima in precedenza determinato.

A tal proposito si evidenzia che il G.I.P. del Tribunale di Foggia in data 29/05/2012 ha emesso decreto penale di condanna divenuto esecutivo in data 04/07/2012 [REDACTED] con ordine di demolizione delle opere realizzate abusivamente.

Reca altresì la data del 6/03/2014 il provvedimento del responsabile del Settore Assetto del Territorio – Urbanistica – Edilizia del Comune di San Ferdinando di Puglia con il quale si dispone il ripristino dello stato dei luoghi con demolizione dei manufatti realizzati abusivamente entro 90 gg. dalla notifica del provvedimento.

In relazione infine alle opere di demolizione dei fabbricati abusivi e non regolarizzabili occorre evidenziare le difficoltà esecutive insite in



un'operazione di tal genere a causa delle modalità costruttive dei capannoni di cui alle particelle 2844 e 2228 che di fatto costituiscono un'unica struttura almeno per i collegamenti sommitali delle travi reticolari di copertura e per il manto di tenuta all'acqua ivi realizzato, oltre che per la condivisione del paramento trasversale posto al confine tra i due volumi contigui.

8.2 conformità catastale: in relazione alla conformità catastale dell'unico fabbricato legittimo, ovvero del capannone censito al foglio 8 particella 2844, si riscontra difforme la planimetria catastale in atti dell'Agenzia del Territorio rispetto a quanto rilevato in occasione dei sopralluoghi eseguiti, attesa l'esistenza del divisorio interno che definisce la cella frigo e del manufatto non a tutt'altezza ubicato in prossimità dell'ingresso. Detta situazione necessita di variazione catastale con procedura Doc.Fa. finalizzata all'esatta rappresentazione planimetrica dei luoghi, dei cui oneri per spese tecniche e tributi si è già tenuto conto in detrazione dal valore di stima innanzi determinato.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Attesa la destinazione dell'immobile del presente lotto in particella 2844 foglio 8 che non deve garantire comfort abitativo poiché non destinato a permanenza prolungata di persone. non è prescritta la redazione dell'attestato di prestazione energetica.



XI. Ricevuta ritiro documentazione ipocatastale c/o As.Not.Es.;

XII. Scheda OMI Geopoi immobile lotto 1;

XIII. Stralcio PUG San Ferdinando immobili lotto 2;

XIV. Specchio riepilogativo dei lotti di vendita;

XV. Relazione senza indicazione degli eseguiti.

