

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzione Immobiliare

promossa da:
MPS Capital Services Banca per le imprese S.p.A.
Vs
****OMISSIS** srl**

N. Gen. Rep. 449/2017

Giudice Dott.ssa Valentina Patti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Agr. Maurizio Mazzeo

*iscritto all'Albo della provincia di Foggia al N. 291
iscritto all'Albo del Tribunale di Foggia
C.F. MZZMRZ62L05D643S- P.Iva 01012050710*

*con studio in Foggia (Foggia) Viale Michelangelo 68
telefono: 0881 1885585
fax: 08811880157*

email: mau.mazzeo@tiscali.it email Pec: m.mazzeo@epap.conafpec.it

Indice:

- Premessa pag. 2-3
- Risposte sommarie ai quesiti - pag. 4
- Schede e descrizioni dei lotti pag. 5-30

Allegati:

- 1) planimetrie catastali:
 - a) Fabbricato
 - b) Planimetria attuale
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Attestato di Prestazione Energetica
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Agenzia delle Entrate Contratto di comodato



Premessa

Il sottoscritto, dott. Maurizio Mazzeo, domiciliato a Foggia in Viale Michelangelo n.68, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi, al n. 291, ed all'Albo dei C.t.u. del Tribunale di Foggia, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.E. dott.ssa Patti

Presentatosi all'udienza del 17.10.2019, ha prestato il giuramento di rito, ed otteneva l'autorizzazione a procedere nelle indagini, ed a depositare relazione scritta entro il 08.01.2020, termine inizialmente sospeso (provvedimento del 19.01.2020 G.Es.) e poi ripreso (provv del 03.02.2020). Nelle more l'attività peritale è stata rallentata sia per l'accesso ai luoghi che per l'accesso agli uffici causa emergenza COVID-19

I quesiti posto sono i seguenti:

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

1. *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti relativi all'art. 567, comma 2 c.p.c.... (omissis)*

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

1.ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.....

1. quater alla sussistenza di altre procedure esecutive....

1. quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio,

2. *all'identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali:*

2.bis all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o foto satellitari o stralcio di foto satellitari ed ortofoto reperibili anche sui siti web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate da SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito

3. alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala e di riproduzioni fotografiche degli stessi e di alcune fotografie degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche

4. alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superfici dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo.....

4. bis alla specificazione in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando

5. *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato, L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero de della sola quota, tenendo conto.....*
6. *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando , per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini dati catastali e prezzo base.*
7. *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, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza*
8. *all'accertamento di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di terzi.....*
9. *all'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
10. *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.....*
11. *alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggio, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.*

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

- a. *accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, per il caso negativo a darne atto nell'elaborato tecnico es a quantificare i costi occorrenti*
- b. *verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c. *Accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967 ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.*
- d. *Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e cio' che in concreto è stato realizzato*
- e. *descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili.....*
- f. *Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*
- g. *Per gli immobili ad **uso industriale** l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando nell'ipotesi*

affermativa, i presumibili costi di smaltimento in base ai codici CER dei rifiuti individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

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

12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater legge 18 dicembre 2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, (omissis)

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo.....

In ottemperanza all'incarico affidato, il sottoscritto, previa analisi del fascicolo, ha esperito diversi tentativi di accesso agli immobili, che hanno dato luogo ai provvedimenti citati di cui infra, ed infine il giorno 15/02/2020 ha effettuato il primo sopralluogo alla presenza dei sigg.:

- ****OMISSIS**** in qualità di liquidatore della soc. **“**OMISSIS** Srl in liquidazione”**
- ****OMISSIS*** Angelo qualificatosi Custode della stessa;

si è provveduto quindi a rilevare caratteristiche e condizioni degli immobili anche per ½ di fotografie che in seguito si allegano. Ha effettuato quindi accesso agli atti depositati presso il Comune di Trinitapoli e richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.

Risposte ai quesiti:

Di seguito sono riportate le risposte sommarie ai quesiti, meglio esplicitate nelle schede degli immobili

1. è presente la documentazione relativa a iscrizioni e trascrizioni nel ventennio precedente
- 1.bis** vicende traslative riportate nella scheda di descrizione dei lotti
- 1.ter** corrispondenza verificata tra dati catastali / atto di pignoramento / nota di trascrizione: esistono alcune difformità riportate nelle schede dei singoli lotti.
- 1. quater** non risultano altre procedure esecutive sui medesimi immobili
- 1.quinquies** regime patrimoniale del debitore: Trattasi di Srl
- 2. bis** documentazione fornita in allegato sotto la lettera '1.a' e '1.b', fotografie inserite nel corpo della perizia
- 3.** analitica descrizione dei beni: di seguito nelle schede; allegate planimetrie
- 4.** Stima dei beni: vedasi schede
- 4. bis** superfici rilevate in accordo con Manuale OMI: dettagliate nella scheda
- 5.** Gli Immobili sono in vendita :
 - Lotto 1 Capannone agroindustriale in Trinitapoli con annessi servizi e area di pertinenza; terreno esterno all'area del capannone - in piena proprietà
 - Lotto 2 Terreni in Trinitapoli in piena proprietà
- 6.** individuazione dei lotti: n. 2 lotti come meglio dettagliati in seguito
- 7.** stato di possesso: possesso detenuto dalla liquidazione della società, e ceduto temporaneamente alla società **“Sapori Mediterranei”**
- 8.** vincoli condominiali e altri permanenti: non rinvenuti

9. vincoli cancellabili: assenti

10. regolarità edilizia ed urbanistica: rilevate irregolarità urbanistiche e catastali come dettagliato nelle schede dei Lotti.

11. Attestato di Prestazione Energetica allegato in copia; e' riferito ai soli uffici situati all'interno del Capannone, non essendo la rimanente parte del fabbricato soggetta a tale attestazione:

il fabbricato è di Classe G con un consumo di 1457,66 kWh/m2anno

Rifiuti tossici: assenza al momento del sopralluogo

12. non ricorre

Specchio riepilogativo in coda a tutte le schede descrittive che seguono

Seguono SCHEDE dettagliate degli immobili

TRIBUNALE ORDINARIO - FOGGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 449/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

CORPO A capannone artigianale a TRINITAPOLI Via FOGGIA - SS544 snc, della superficie commerciale di **1.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**OMISSIS** s.rl.)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 5 metri.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 166 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 15.896,00 Euro, indirizzo catastale: Largo Cap. De Gennaro snc, piano: Terra, intestato a **OMISSIS** srl, derivante da soppressione e frazionamento delle particelle 155 ex17, 157 ex18, 159 ex21, 161ex71, 163 ex90, 165 ex 72

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003 ristrutturato nel 2010.

A.1 celle frigorifere, sviluppano una superficie commerciale di **374,00** Mq, identificato con il numero 2 nelle planimetrie

A.2 tettoie, in cemento armato adiacenti al capannone, sviluppano una superficie commerciale di **640,00** Mq.

A.3 uffici, composto da uffici situati al 1° piano, internamente al capannone, sviluppano una superficie commerciale di **300,00** Mq.

A.4 tettoia, composto da tettoie e ricoveri esterni in metallo, sviluppa una superficie commerciale di **125,00** Mq, identificate con i numeri 12-13-14 nelle planimetrie

A.5 palazzina pesa e guardiania, comprensiva di bilico per pesatura autotreni, sviluppa una superficie commerciale di **27,00** Mq, identificato con il numero 15-17 nelle planimetrie.

A.6 silos in vetroresina (n.4), della capienza complessiva di circa 140 mc identificati con il numero 16 nelle planimetrie.

CORPO B rustico a TRINITAPOLI Via Foggia - SS544 snc, della superficie commerciale di **870,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**OMISSIS** s.rl.)

- foglio 22 particella 20 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 27,37 Euro, piano: terra, intestato a **OMISSIS** srl

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

CORPO C terreno agricolo a TRINITAPOLI Via Foggia - SS544 snc, della superficie commerciale di **1,7779** ettari per la quota di 1/1 di piena proprietà (**OMISSIS** s.rl.)

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 87 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe uliveto 1, superficie 991, reddito agrario 3,33 €, reddito dominicale 6,65 €, intestato a **OMISSIS** srl

- foglio 22 particella 87 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe vigneto 2, superficie 1073, reddito agrario 5,54 €, reddito dominicale 10,53 €, intestato a **OMISSIS** srl

- foglio 22 particella 158 (ex 21) (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe seminativo 2, superficie mq 1978, reddito agrario 5,63 €, reddito dominicale 9,19 €
- foglio 22 particella 158 (ex 21) (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe uliveto 1, superficie mq 4452, reddito agrario 14,95 €, reddito dominicale 29,89 €
- foglio 22 particella 92 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2a, superficie mq 774, reddito agrario 2,20 €, reddito dominicale 3,60 €
- foglio 22 particella 94 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe uliveto 1, superficie mq 7203, reddito agrario 24,18 €, reddito dominicale 48,36 €
- foglio 22 particella 94 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe seminativo 2a, superficie mq 1308, reddito agrario 3,72 €, reddito dominicale 6,08 €

Il lotto costituisce un unico corpo e confina:

- Coerenze: Nord: p.lle 154,160 , 156 stessa proprietà, est p.lle 162-164- 86-88 stessa proprietà, sud SS. 544 via Foggia, ovest p.lle 50- 85 e 84 proprietà di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali (opificio):	1500,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3.820,00 m ²
Consistenza terreni a servizio	17779,00 m ²

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sapori Mediterranei srl senza alcun titolo.

Contratto di comodato del 17/10/2017, scaduto nei termini il 31.08.2018. Nella disponibilità del Custode della ***OMISSIS** srl in Liquidazione!

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area identificata al Foglio 22 p.lle 16-17-86-21-74-91-87-92-93-94-72-1 della superficie di mq 111.453,00, stipulato il 13/04/2000 a firma di Comune Trinitapoli ai nn. 7453 di repertorio, trascritto il 05/05/2000 ai nn. 8142/5837, a favore di Comune di Trinitapoli, contro Vinico**OMISSIS**di Landriscina Savino & c. s.a.s. codice fiscale 00329340228, derivante da atto pubblico amministrativo

atto di asservimento dell'area identificata al Foglio 22 p.lle varie della superficie di 111453, stipulato il 21/06/2006 a firma di Notar Antonio Musti da Minervino Murge ai nn. 2220rep di repertorio, trascritto il 04/07/2006 a Foggia ai nn. 16223/11138, a favore di Comune di Trinitapoli, contro **OMISSIS** srl con sede in Trinitapoli codice fiscale 00329340228, derivante da scrittura privata autenticata "Atto unilaterale d'obbligo Edilizio". La formalità è riferita solamente a Foglio 22 p.lle87-88-89-92-93-9416-19-70-74-77-86-154-15-158-160-162-164. Per ampliamento opificio per una volumetria di mc 7.801,71

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/03/2004 a firma di Notaio Marco Pepe da Cerignola ai nn. 2289/1559 di repertorio, iscritta il 11/03/2004 a Foggia ai nn. 6089/931, a favore di MPS Bancaverde s.p.a. con sede in Firenze codice fiscale 00658040480, contro ****OMISSIS**** S.R.L. con sede in Trinitapoli codice fiscale 00329340228, derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/09/2008 a firma di Notaio Ferdinando Parente da Trinitapoli ai nn. 16581/7637 di repertorio, iscritta il 22/09/2008 a Foggia ai nn. 23659/4817, a favore di MPS Capital Services Banca per le imprese s.p.a. in Firenze codice fiscale 00815350482, contro ****OMISSIS**** S.p.A. con sede in Trinitapoli codice fiscale 00329340228 , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 1.100.000,00.

Importo capitale: 2.200.000,00.

Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/07/2017 ai nn. 5571 di repertorio, trascritta il 11/09/2017 a Foggia ai nn. 18736/14043, a favore di MPS Capital Services Banca per le imprese s.p.a. , contro ****OMISSIS**** S.R.L. con sede in Trinitapoli codice fiscale 00329340228

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

N.D.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

N.D.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Tutte le particelle originarie (poi frazionate e accorpate) sono state acquistate in origine dalla Vinico****OMISSIS****spa con sede in Foggia da diversi proprietari in epoca anteriore al ventennio (1974) con atti per notar Nicolò Rizzo da Trinitapoli rep 120860

trascritto il 05/07/1974 ai nn. 9373/8789

trascritto il 05/07/1974 ai nn. 9372/8788

trascritto il 05/07/1974 ai nn. 9371/8787

trascritto il 05/07/1974 ai nn. 9374/8790

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

****OMISSIS**** srl - Trinitapoli (FG) C.F: 00329340228 per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 26/05/2015), con atto stipulato il 26/05/2015 a firma di Notaio F. Pascucci - CERignola ai nn. 18158/10887 di repertorio, trascritto il 08/06/2015 ai nn. 10069/7779.

Trasformazione da ****OMISSIS**** s.p.a." con sede in Trinitapoli codice fiscale 00329340228

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vinico****OMISSIS****SPA codice fiscale 00329340228 sede Foggia per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 29/03/1974 fino al 15/12/1980)

Vinico****OMISSIS****srl codice fiscale 00329340228 per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 15/12/1980 fino al 07/11/1991)

****OMISSIS**** di Landriscina Savino & c. s.a.s. codice fiscale 0032934022 per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 07/11/1991 fino al 09/11/2004), con atto stipulato il 26/03/2003 a firma di Notaio Genghini Ludovico da Cerignola ai nn. rep 4963 di repertorio, trascritto il 05/07/2003 ai nn. 16092/1223

****OMISSIS**** S.p.A. codice fiscale 00329340228 per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di società (dal 09/11/2004 fino al 26/05/2015), con atto stipulato il 09/11/2004 a firma di Notaio A. Musti da Andria ai nn. 739 rep di repertorio, trascritto il 26/11/2004 ai nn. 29099/21020.

Trasformazione da ****OMISSIS**** SRL" con sede in Trinitapoli codice fiscale 00329340228

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **15/2000** e successive varianti, per lavori di Costruzione di opificio, rilasciata il 10/04/2000 con il n. 15 di protocollo

Permesso di costruire N. **63/03** e successive varianti, rilasciata il 21/11/2003 con il n. 63 di protocollo

Certificato di Collaudo statico N. **33/03** e successive varianti, presentata il 06/04/2004 con il n. Uff. Genio Civile prot. n. 7165 di protocollo.

Redatto dall'Inge Savino Landriscina pratica n. 33/03

Autorizzazione di agibilità N. **7796/R** e successive varianti, intestata a ****OMISSIS**** srl, agibilità del 16/09/2004 con il n. 7796/r di protocollo

Permesso di costruire N. **64/03** e successive varianti, intestata a ****OMISSIS**** sas, per lavori di realizzazione di un vascone per l'accumulo di acqua ad uso irriguo, presentata il 03/07/2003 con il n. 9687 di protocollo, rilasciata il 27/11/2003 con il n. 64/03 di protocollo

Autorizzazione di Agibilità N. **11104/r** e successive varianti, intestata a ****OMISSIS**** Spa, per lavori di capannone per la trasformazione in ampliamento a capannone esistente, presentata il 20/11/2008 con il n. 11104 di protocollo, agibilità del 12/11/2010

Permesso di costruire N. **90/08 prot 6294** e successive varianti, intestata a ****OMISSIS**** Spa, per lavori di Ampliamento di impianto produttivo, rilasciata il 02/10/2009 con il n. 109/2008 di protocollo

Permesso di costruire N. **59/06** e successive varianti, intestata a ****OMISSIS**** Srl, per lavori di realizzazione ampliamento impianto produttivo, rilasciata il 26/06/2006 con il n. 59/06 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Giunta Regionale n.641 del 19.04.2005, l'immobile ricade in zona E2: Zone gerbide o a bassa produttività.

Norme tecniche di attuazione ed indici: H. maz =7.50

numero piano fuori terra max 2

distanza da strade min 10mt

Distanza dai confini min 5mt

IFF 0.03 mc/mq (0.10 per fabbricati di servizio).

Le particelle inoltre ricadono nel perimetro I.B.A del Piano di gestione della Regione Puglia. Le particelle 16-70-176 ricadono in zona SIC "Zone umide di Capitanata" ZPS "Paludi presso il Golfo di Manfredonia" (D. G.R. 347 del 10.02.2010

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NON CONFORME CRITICITÀ: **MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Fabbricato di cui alla p.lla 20 del foglio 22 non è idoneo alla classificazione A/6 (abitazione di tipo rurale) essendo allo stato inagibile.
- P.lla 87 (Catasto Terreni) riportata come classe e qualità “Vigneto 2^o” non ha impianti di vigneto bensì di uliveto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

pratica catastale e sanzioni eventuali: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 22 p.lla 20

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

DESCRIZIONE DI **CAPANNONE ARTIGIANALE** DI CUI AL PUNTO A - LOTTO 1

capannone artigianale a TRINITAPOLI Via FOGGIA - SS544 snc, della superficie commerciale di **1.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**OMISSIS** s.rl.)

Il capannone è suddiviso in due parti, costruite in epoche diverse e delle quali si può osservare anche il diverso stato di conservazione. E' costituito da struttura prefabbricata in Cemento Armato, con copertura in elementi prefabbricati sempre in cemento armato.

Attualmente tutta la struttura è destinata alla trasformazione di prodotti ortofrutticoli ed al confezionamento per la commercializzazione.

A tale scopo è dotata di celle frigorifere, adiacenti esternamente alla struttura principale, indicate in planimetria sul lato Est della struttura principale al numero 2

Fanno parte del complesso alcune strutture metalliche, situate nella recinzione ma distaccate dal corpo principale, indicate nella planimetria di insieme con il n. 12, 13 e 14. attualmente utilizzate come depositi e come ricovero per caldaia.

All'interno del capannone, sul lato occidentale, sono situati i bagni per il personale, nonchè un laboratorio di analisi, e sopra questa struttura gli uffici.

Fa anche parte del complesso un piccolo fabbricato (in planimetria n. 15 e 17) destinato a sala pesa essendo adiacente ad un bilico (bilancia) per autotreni.

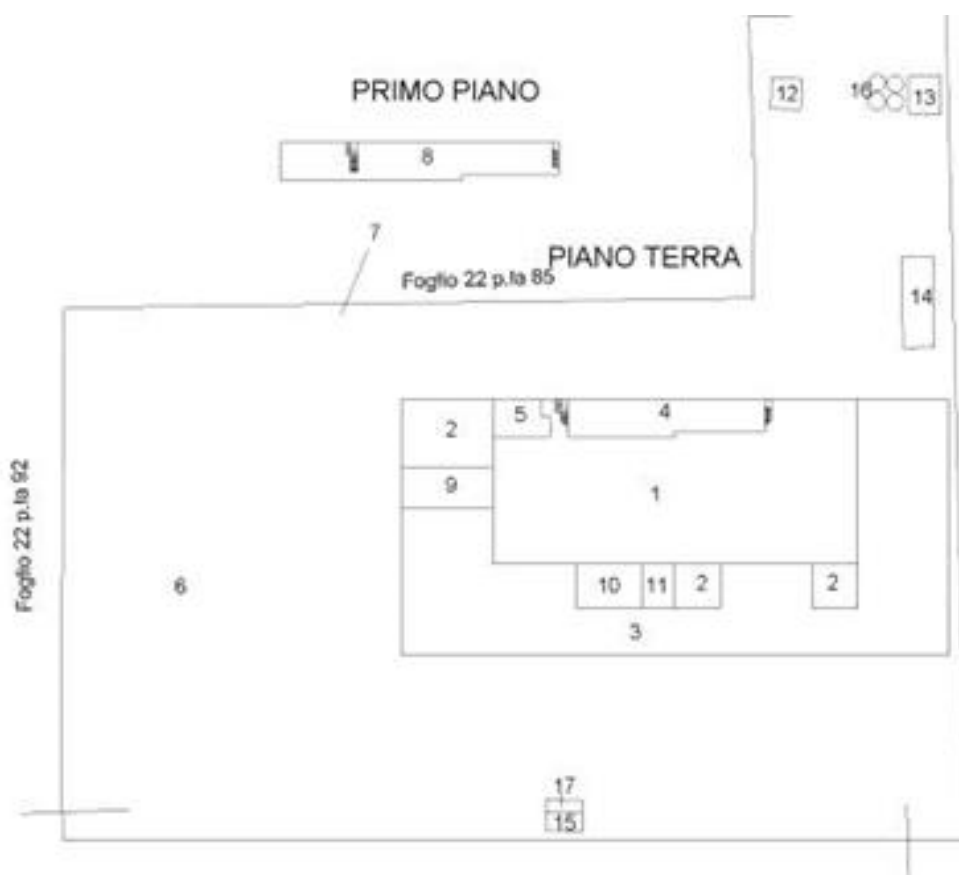
Ampie tettoie esterne completano il tutto.

I macchinari, (oggetto di altro contratto di comodato/affitto) contenuti all'interno dei capannoni, non essendo stati trascritti nel pignoramento ed essendo da considerare come beni 'mobili' non sono inclusi nella presente stima

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 5 metri. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 166 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 15.896,00 Euro, indirizzo catastale: Via Foggia snc, piano: Terra, intestato a **OMISSIS** srl, derivante da soppressione e frazionamento delle particelle 155 ex17, 157 ex18, 159 ex21, 161ex71, 163 ex90, 165 ex 72
- Coerenze: Nord: p.lle 154,160, 156 stessa proprietà, est p.lle 162-164 stessa proprietà, sud p.lle92,20,158 stessa proprietà, ovest e 50 e 85 e 84 proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003 ristrutturato nel 2010.



N.B.: ulteriori foto di tutti i componenti in allegato alla perizia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

buono

buono

nella media

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Attestato di Prestazione energetica, redatto in conformità alla normativa, è riferito alla zona uffici sita all'interno del capannone.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : realizzato in ferro zincato	al di sopra della media
<i>pareti esterne</i> : costruite in cemento armato	nella media
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in asfalto	al di sopra della media
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in cemento industriale	buono

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : cemento armato prefabbricato	al di sopra della media
---	--------------------------------

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : industriale , la tensione è di 380V conformità: ultima verifica certa 29.11.2008. Progetto Per. Ind Zinni Roberto del 29.11.2008 - dichiarazione di conformità ditta D'Emiliano Gerardo del 20.11.2008	al di sopra della media
<i>idrico</i> : conformità: Ditta Termo Daunia di D'Alessandro Ruggiero del 20.11.2008	nella media
<i>antincendio</i> : conformità: Certificato Prevenzione Incendi Prat. n. 27547 del 05.05.2010 Comando Provinciale VV.FF.	nella media

CLASSE ENERGETICA:



[1457,66 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1100102000070877 registrata in data 08/11/2020
Certificato riferito alla zona UFFICI

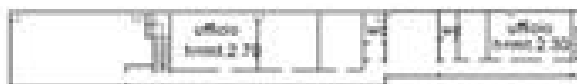
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	
capannoni (parte chiusa)	1.500,00	x	100 %	=
Totale:	1.500,00			

PRIMO PIANO (Uffici)



PIANO TERRA



ACCESSORI:

celle frigorifere, sviluppa una superficie commerciale di **340,00** Mq, identificato con il numero 2.

Tettoie in C.A: adiacenti al capannone, sviluppano una superficie commerciale di **1600,00** Mq.

uffici, situati al 1° piano, internamente al capannone, sviluppa una superficie commerciale di **200,00** Mq.

tettoie, e ricoveri esterni in metallo, sviluppano una superficie commerciale di **125,00** Mq, identificato con i numeri 12-13-14.

palazzina pesa e guardiania, comprensiva di bilico per pesatura autotreni, sviluppa una superficie commerciale di **18,00** Mq, identificato con i numeri 15-17.

silos in vetroresina (n.4), della capienza complessiva di circa 140 mc su circa 36 mq identificati con il numero 16.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

nel valutare l'intero corpo si è cercato di individuare un prezzo medio dei capannoni nella zona, che tenuto conto dello stato di conservazione e degli accessori forniti fosse valutato congruo da un acquirente 'ordinario'.

Preso come base '100' il valore del capannone 'nudo' si sono poi parametrati i vari corpi facenti parte dello stesso, (uffici, celle frigorifere, etc) attribuendo ad essi un valore 'Superficiario' diverso rispetto al capannone. (ad esempio ad una cella frigorifera che ha un valore tecnologico superiore le è stato attribuiti un coefficiente del 110% per cui il valore unitario diventa di 550 euro/mq)

Valore Accessori

	Descrizione	Consistenza reale mq	Coeff. %	valore unitario parametrato (base 100 = 500 euro/mq)	valore calcolato
A.1	celle frigorifere	340	105	525	178.500,00 €
A.2	tettoie, in cemento armato	1.600	36	180	288.000,00 €
A.3	uffici	250	110	550	137.500,00 €
A.4	tettoia e ricoveri esterni in metallo,	125	10	50	6.250,00 €
A.5	palazzina pesa e guardiania,	30	110	550	16.500,00 €
A.6	silos in vetroresina (n.4),	20	130	650	13.000,00 €
	Piazzali asfaltati, aree di manovra ed altra area della p.IIa 166	11.725	0,8	4	46.900,00 €
	TOTALE	14.068			686.650,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale opificio:	mq 1.500,00 x	500,00	=	750.000,00
Valore accessori:			=	686.650,00
				1.436.650,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.436.650,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.436.650,00

DESCRIZIONE RUSTICO DI CUI AL PUNTO B - LOTTO 1

rustico a TRINITAPOLI Via FOGGIA - SS544 snc, della superficie commerciale di **870,00** mq (edificio) per la quota di 1/1 di piena proprietà (**OMISSIS** s.rl.)

nella parte antistante ai capannoni, ed alla parte produttiva, è presente un fabbricato di vecchia costruzione, classificato in A/6 (abitazione di tipo rurale) ma di fatto è completamente inagibile e quindi da considerarsi collabente. Pertanto l'unico valore che gli si possa attribuire è quello determinato dalla sua volumetria, eventualmente utilizzabile per altre costruzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,5. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 20 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 27,37 Euro, piano: terra, intestato a **OMISSIS** srl (superficie terreno = 1362 mq)
- Coerenze: Nord. P.IIa 166 stessa proprietà., EST p.IIe 92 stessa proprietà, sud e ovest p.IIe 87 e 158 stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

fabbricato in muratura di tufo con volte a botte, probabilmente di costruzione inizio 1900. completamente inagibile è allo stato inutilizzabile

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	750,00	x	100 %	=	750,00
primo piano	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	870,00				870,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il fabbricato, totalmente inagibile al momento, ha delle potenzialità sia nel caso di una sua ristrutturazione e sia per un eventuale utilizzo della volumetria per una costruzione ex novo.

Gli si attribuirà quindi un prezzo stimato equo sulla base di queste considerazioni pari a 50 euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $870,00 \times 50,00 = 43.500,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 43.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 43.500,00

DESCRIZIONE TERRENO AGRICOLO DI CUI AL PUNTO C – LOTTO1

terreno agricolo a TRINITAPOLI Via FOGGIA - SS544 snc, della superficie commerciale di **1.77.79** ettari per la quota di 1/1 di piena proprietà (**OMISSIS** s.rl.)

terreno circostante il capannone e gli altri fabbricati, incluso nel perimetro recintato ed in parte adiacente ad esso esternamente.

il terreno nella parte antistante ed adiacente la strada ha un impianto di uliveto di circa 50 anni con un sesto di circa 6x6 metri.

Il recinto è costituito da un elevato in cemento armato di circa 80 cm con sovrapposto una recinzione in ferro zincato elettrosaldato ed assemblato in opera (tipo Orsogrill)

Sulla particella 87 esiste vincolo di inedificabilità (atto pubb ammin. del 13/4/2000 rep 7456 trascritta 05/05/2000 ai nn. 8142/5837)

Le particelle 92 e 94, per la maggior parte esterne alla recinzione, sono state accorpate a questo lotto, in quanto la recinzione le taglia in piccola parte, e per una vendita separata sarebbe stato necessario un frazionamento con un aggravio di costi non congruo con il valore delle stesse. Sulla particella 94 è presente un uliveto con caratteristiche simili a quello presente all'interno della recinzione e già descritto.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 87 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe uliveto 1, superficie 991mq , reddito agrario 3,33 €, reddito dominicale 6,65 €, intestato a **OMISSIS** srl
- foglio 22 particella 87 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe vigneto 2, superficie 1073mq, reddito agrario 5,54 €, reddito dominicale 10,53 €, intestato a **OMISSIS** srl
- foglio 22 particella 158 (ex 21) (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe seminativo 2, superficie 1978mq, reddito agrario 5,63 €, reddito dominicale 9,19 €
- foglio 22 particella 158 (ex 21) (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe uliveto 1, superficie 4452mq , reddito agrario 14,95 €, reddito dominicale 29,89 €
- foglio 22 particella 92 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2a, superficie 774mq , reddito agrario 2,20 €, reddito dominicale 3,60 €
- foglio 22 particella 94 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe uliveto 1, superficie 7203mq, reddito agrario 24,18 €, reddito dominicale 48,36 €
- foglio 22 particella 94 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe seminativo 2a, superficie 1308 mq, reddito agrario 3,72 €, reddito dominicale 6,08 €

Presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente misto sabbiosa, le seguenti sistemazioni agrarie assenti



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
superficie totale	1,7779	x	100 %	= 1,7779
Totale:	1,7779			1,7779





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

il terreno, classificato di tipo agricolo, essendo a servizio ed a completamento dei fabbricati (strade, parcheggi, decoro, etc.) viene apprezzato in maniera diversa rispetto ai semplici terreni agricoli di pari consistenza.

Pertanto considerato che i terreni misto oliveto/seminativo, irrigui, come quello in questione, in zona vengono scambiati a circa 18/22.0000 euro/ettaro (pari 2-,2 euro/mq) appare congruo applicare successivamente una maggiorazione di circa il 40% per la vicinanza al paese, per la posizione interna ad una recinzione e soprattutto per l'utilizzo inglobato nell'attività dei fabbricati.

La superficie interna alla recinzione, facente parte delle particelle in oggetto è pari ad ettari 0.9580 (mq9580) circa

Diverso valutazione le parti di terreno esterne al recinto, pari per differenza ad ettari 0.8199 (mq 8199) che devono essere considerate con un valore agricolo 'ordinario', ed essendo per la maggior parte coltivate ad oliveto come infra descritto appare congruo un valore pari a 20.000 euro ad ettaro, anche in funzione della adiacenza alla S.S. 544.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

	Superficie mq	valore mq	Aggiunta /decurtazione (%)	totale
Valore superficie principale (interna alla recinzione):	9580 x	2,00	40%	26.824,00 €
Valore superficie esterna alla recinzione	8199 x	2,00	0%	16.398,00 €
				43.222,00 €

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.222,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.222,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nal caso di capannoni ad uso artigianale-commerciale, occorre individuare nella zona attività similari (se esistono) e o surroganti, ovvero alternative all'attuale uso.

Nella zona, tipicamente agricola, nella quale la maggior parte di immobili simili sono desinati ad attività di trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, a causa della crisi economica si sono avute numerose cessazioni delle attività, con contrazione della domanda di beni simili. Pertanto si è avuta anche un calo dei prezzi che la maggioranza degli operatori sono disponibili ad offrire.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Foggia, ufficio del registro di Foggia , conservatoria dei registri immobiliari di Foggia e Cerignola, ufficio tecnico di Trinitapoli, agenzie: Trinitapoli, San Ferdinando di Puglia

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Corpo A	capannone artigianale	1.500,00	1.353,50	1.436.650,00	1.436.650,00
Corpo B	rustico	870	0	43.500,00	43.500,00
Corpo C	terreno agricolo	2,06	0	43.222,00	43.222,00
				1.523.372,00	1.523.372,00

Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 0**

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 76.168,60
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.446.203,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 28.924,07
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 279,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile di cui al LOTTO 1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.417.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FOGGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
449/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

CORPO A terreno agricolo a TRINITAPOLI SS 544, della superficie commerciale di **81378** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**OMISSIS** s.r.l.)

Sulle particelle 17-86-21-74-90-87-92-93-94-72-19-70-71 (attuale 160) -18 (attuale 19-77--77-156) - 9 (attuale 176) esiste vincolo di inedificabilità (atto pubb ammin. del 13/4/2000 rep 7456 trascritta 05/05/2000 ai nn. 8142/5837)

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 89 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe seminativo 2, superficie 2732, reddito agrario 7,76 €, reddito dominicale 12,70 €
- foglio 22 particella 93 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie mq 156, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,73 €
- foglio 22 particella 16 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 4, superficie mq 11258, reddito agrario 23,26 €, reddito dominicale 23,26 €
- foglio 22 particella 162 (ex 90) (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie mq 4581, reddito agrario 13,01 €, reddito dominicale 21,19 €
- foglio 22 particella 164 (ex 72) (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, superficie mq 1228, reddito agrario 3,99 €, reddito dominicale 5,99 €
- foglio 22 particella 176 (ex 9) (catasto terreni), qualità/classe pascolo 3 , superficie mq 3645, reddito agrario 2,45 €, reddito dominicale 4,71 €
- foglio 22 particella 154 (ex 17) (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie mq 8905, reddito agrario 20,70 €, reddito dominicale 29,89 €
- foglio 22 particella 156 (ex 18) (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie mq 13102, reddito agrario 30,45 €, reddito dominicale 43,98 €
- foglio 22 particella 160 (ex 71) (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie mq 3530, reddito agrario 10,03 €, reddito dominicale 16,41 €
- foglio 22 particella 77 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe seminativo 2, superficie mq 1760, reddito agrario 5,00 €, reddito dominicale 8,18 €
- foglio 22 particella 77 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe uliveto 1, superficie mq 9870, reddito agrario 33,13 €, reddito dominicale 66,27 € indicato catastalmente come uliveto, attualmente è privo di alberi e risulta seminativo
- foglio 22 particella 86 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie mq 959, reddito agrario 2,72 €, reddito dominicale 4,46 €
- foglio 22 particella 19 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 4, superficie mq 1800, reddito agrario 3,72 €, reddito dominicale 3,72 €
- foglio 22 particella 70 (catasto terreni), qualità/classe semiantivo 4, superficie mq 8538, reddito agrario 17,64 €, reddito dominicale 17,64 €
- foglio 22 particella 74 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe seminativo 1, superficie mq 9314, reddito agrario 28,86 €, reddito dominicale 55,32 €

CORPO B terreno agricolo a TRINITAPOLI SS 544, della superficie commerciale di **11714** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**OMISSIS** s.r.l.)

oliveto di impianto abbastanza recente (circa 20 anni), dotato di impianto di irrigazione, in buone condizioni agronomiche.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 88 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 1a, superficie mq 4661, reddito agrario 15,65 €, reddito dominicale 31,29 €
- foglio 22 particella 89 sub. AB (catasto terreni), qualità/classe uliveto 1, superficie mq 6523, reddito agrario 21,90 €, reddito dominicale 43,80 €

- foglio 22 particella 74 sub. AB (catasto terreni), qualità/classe Uliveto 1, superficie mq 530, reddito agrario 1,78 €, reddito dominicale 3,56 €

Coerenze e confini: Nord particelle 172-174-175-120 del foglio 22 comune di Trinitapoli, ad EST p.lle 10,12-96, 23,78 sempre del foglio 22; a SUD SS 544 Via Foggia. A ovest con p.lle 94-92-166 (stessa proprietà Lotto 1), e p.lle 84 e 81 proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **93092 m²(9,31 ettari)**
Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità del Custode de **“**OMISSIS** srl in Liquidazione”**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area identificata al Foglio 22 p.lle 16-17-86-21-74-91-87-92-93-94-72-1 della superficie di mq 111.453,00, stipulato il 13/04/2000 a firma di Comune Trinitapoli ai nn. 7453 di repertorio, trascritto il 05/05/2000 ai nn. 8142/5837, a favore di Comune di Trinitapoli, contro Vinico ****OMISSIS**** di Landriscina Savino & c. s.a.s. codice fiscale 00329340228, derivante da atto pubblico amministrativo

atto di asservimento dell'area identificata al Foglio 22 p.lle varie della superficie di 111453, stipulato il 21/06/2006 a firma di Notar Antonio Musti da Minervino Murge ai nn. 2220rep di repertorio, trascritto il 04/07/2006 a Foggia ai nn. 16223/11138, a favore di Comune di Trinitapoli, contro ****OMISSIS**** srl con sede in Trinitapoli codice fiscale 00329340228, derivante da scrittura privata autenticata "Atto unilaterale d'obbligo Edilizio". La formalità è riferita solamente a Foglio 22 p.lle 87-88-89-92-93-9416-19-70-74-77-86-154-15-158-160-162-164. Per ampliamento opificio per una volumetria di mc 7.801,71

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/03/2004 a firma di Notaio Marco Pepe da Cerignola ai nn. 2289/1559 di repertorio, iscritta il 11/03/2004 a Foggia ai nn. 6089/931, a favore di MPS Bancaverde s.p.a. con sede in Firenze codice fiscale 00658040480, contro ****OMISSIS**** S.R.L. con sede in Trinitapoli codice fiscale 00329340228, derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/09/2008 a firma di Notaio Ferdinando Parente da Trinitapoli ai nn. 16581/7637 di repertorio, iscritta il 22/09/2008 a Foggia ai nn. 23659/4817, a favore di MPS Capital Services Banca per le imprese s.p.a. in Firenze codice fiscale 00815350482, contro LA CHIAVICEILA S.p.A. con sede in Trinitapoli codice fiscale

00329340228 , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.
Importo ipoteca: 1.100.000,00.
Importo capitale: 2.200.000,00.
Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 19/07/2017 ai nn. 5571 di repertorio, trascritto il 11/09/2017 a Foggia ai nn. 18736/14043, a favore di MPS Capital Services Banca per le imprese s.p.a. , contro ****OMISSIS**** S.R.l. con sede in Trinitapoli codice fiscale 00329340228

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

****OMISSIS**** srl - Trinitapoli (FG) C.F: 00329340228 per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 26/05/2015), con atto stipulato il 26/05/2015 a firma di Notaio F. Pascucci - Cerignola ai nn. 18158/10887 di repertorio, trascritto il 08/06/2015 ai nn. 10069/7779.

Trasformazione da ****OMISSIS**** s.p.a." con sede in Trinitapoli codice fiscale 00329340228

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vinico****OMISSIS****SPA codice fiscale 00329340228 sede Foggia per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 29/03/1974 fino al 15/12/1980)

Vinico****OMISSIS****srl codice fiscale 00329340228 per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 15/12/1980 fino al 07/11/1991)

****OMISSIS****di Landriscina Savino & c. s.a.s. codice fiscale 0032934022 per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 07/11/1991 fino al 09/11/2004), con atto stipulato il 26/03/2003 a firma di Notaio Genghini Ludovico da Cerignola ai nn. rep 4963 di repertorio, trascritto il 05/07/2003 ai nn. 16092/1223

****OMISSIS**** s.p.a. codice fiscale 00329340228 per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di società (dal 09/11/2004 fino al 26/05/2015), con atto stipulato il 09/11/2004 a firma di Notaio A. Musti da Andria ai nn. 739 rep di repertorio, trascritto il 26/11/2004 ai nn. 29099/21020.

Trasformazione da ****OMISSIS**** SRL" con sede in Trinitapoli codice fiscale 00329340228

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Giunta Regionale n.641 del 19.04.2005, l'immobile ricade in zona E2: Zone gerbide o a bassa produttività. Norme tecniche di attuazione ed indici: H. maz =7.50 numero piano fuori

terra max 2 distanza da strade min 10mt Distanza dai confini min 5mt IFF 0.03 mc/mq (0.10 per fabbricati di servizio) .
Le particelle inoltre ricadono nel perimetro I.B.A del Piano di gestione della Regione Puglia. Le particelle 16-70-176
ricadono in zona SIC "Zone umide di Capitanta" ZPS "Paludi presso il Golfo di Manfredonia" (D. G.R. 347 del 10.02.2010

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: pratica catastale: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

Questa situazione è riferita solamente a p.lla 77

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

DESCRIZIONE TERRENO AGRICOLO DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TRINITAPOLI SS 544, della superficie commerciale di **8,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**OMISSIS** s.rl.)

Sulle particella 17 -86-21-74-90-87-92-93-94-72-19-70 71 (attuale 160) -18 (attuale 19-77--77-156) - 9 (attuale 176) esiste vincolo di inedificabilità (atto pubb ammin. del 13/4/2000 rep 7456 trascritta 05/05/2000 ai nn. 8142/5837)

Il corpo si presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente sabbioso-limoso, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: oliveto (in parte) ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di un terreno irregolare circostante l'area del lotto 1. (si veda foto)

Sulle particelle 70 e 176 insiste un vascone di accumulo acque. Le condizioni dello stesso sono fatiscenti con il telone di contenimento completamente da sostituire.

Questo corpo del lotto è utilizzato a seminativo, anche se con caratteristiche molto scadenti.

La particella n. 77 riportata in catasto come uliveto non ha alberi sulla superficie e quindi è stata riportata come seminativo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	Consistenza ha		indice		Commerciale ha
superficie a seminativo	8,1378	x	100 %	=	8,1378
Totale:	8,1378				8,1378





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

i terreni seminativi in questa zona hanno scarso valore in quanto di origine paludosa e con caratteristiche fisico-chimiche spesso scadenti. Come risulta anche dal Certificato di Destinazione urbanistica le particelle sono inserite in un contesto di protezione ambientale (zona SIC "Zone Umide di Capitanata" e ZPS "Paludi del Golfo di Manfredonia" oltre che rientrare in zona sottoposta a misure di salvaguardia PPTR: questi vincoli, oltre al fatto di essere per la maggior parte già asservite e quindi limitate nella possibilità di edificarle, li rende scarsamente appetibili dal mercato.

Pertanto pur oscillando i valori dei seminativi tra i 15.000 ed i 18.000 euro ad ettaro, si ritiene che in questo caso un valore congruo non possa essere superiore ai 12.000 euro /ettaro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,1378 x 12.000,00 = 97.765,36

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 97.765,36

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 97.765,36

DESCRIZIONE TERRENO AGRICOLO DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a TRINITAPOLI SS 544, della superficie commerciale di 11714 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**OMISSIS** s.rl.)

oliveto di impianto abbastanza recente (circa 20 anni), dotato di impianto di irrigazione, in buone condizioni agronomiche.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 88 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 1a, superficie mq 4661, reddito agrario 15,65 €, reddito dominicale 31,29 €
- foglio 22 particella 89 sub. AB (catasto terreni), qualità/classe uliveto 1, superficie mq 6523, reddito agrario 21,90 €, reddito dominicale 43,80 €
- foglio 22 particella 74 sub. AB (catasto terreni), qualità/classe Uliveto 1, superficie mq 530, reddito agrario 1,78 €, reddito dominicale 3,56 €

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente sabbioso- limoso, i seguenti sistemi irrigui: a goccia, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli alberi si presentano in buono stato vegetativo e di coltivazione. La presenza dell'impianto irriguo da un incremento di valore all'oliveto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	Consistenza ha		indice		Commerciale ha
oliveto	1,1714	x	100 %	=	1,1714
Totale:	1,1714				1,17



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

valutazione effettuata in base all'analisi di oliveti similari, molto diffusi in zona, e che quindi hanno un discreto valore di scambi. Negli ultimi anni, a causa della crisi economica che ha investito il settore, hanno perso valore nonostante una produttività della zona abbastanza alta rispetto ad altre. La presenza dell'impianto irriguo, l'adiacenza alla strada provinciale ed al paese, permette di poter raggiungere i prezzi massimi ottenibili in zona.

Dall'analisi del mercato e degli scambi si è potuto osservare che uliveti similari sono stati compravenduti a prezzi oscillanti tra i 18 ed i 23.000 euro ad ettaro, per cui per le su citate considerazioni si è ritenuto opportuno utilizzare quest'ultimo valore .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $1,1714 \times 23.000,00 = 26.942,20$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 26.942,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 26.942,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Foggia, ufficio del registro di Foggia , conservatoria dei registri immobiliari di Foggia e Cerignola, ufficio tecnico di Trinitapoli, agenzie: Trinitapoli, San Ferdinando di Puglia

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Corpo A	terreno agricolo	8,1378	0,00	97.765,36	97.765,36
Corpo B	terreno agricolo	1,1714	0,00	26.942,20	26.942,20
				124.707,56 €	124.707,56

Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€ 0
Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 6.235,378
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.118.172,18

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 2.363,44
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 8,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile di cui al LOTTO 2 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 115.800,00

RIEPILOGO LOTTI IN VENDITA		
Lotto 1	Capannone agro industriale sito in Trinitapoli (BT) con annesse strutture a servizio (tettoie, pesa bilico, uffici, celle frigorifere), piazzali e terreno agricolo per una superficie di mq 15.430 (area in Catasto Fabbricati) + 17.779 mq in Catasto Terreni	1.417.000,00 €
Lotto 2	Terreno agricolo parte seminativo e parte ad oliveto sito in agro di Trinitapoli (BT) della complessiva estensione di ettari 9,3092	115.800,00 €
TOTALE		1.532.800,00 €

Foggia 11/11/2020

In fede
Il CTU