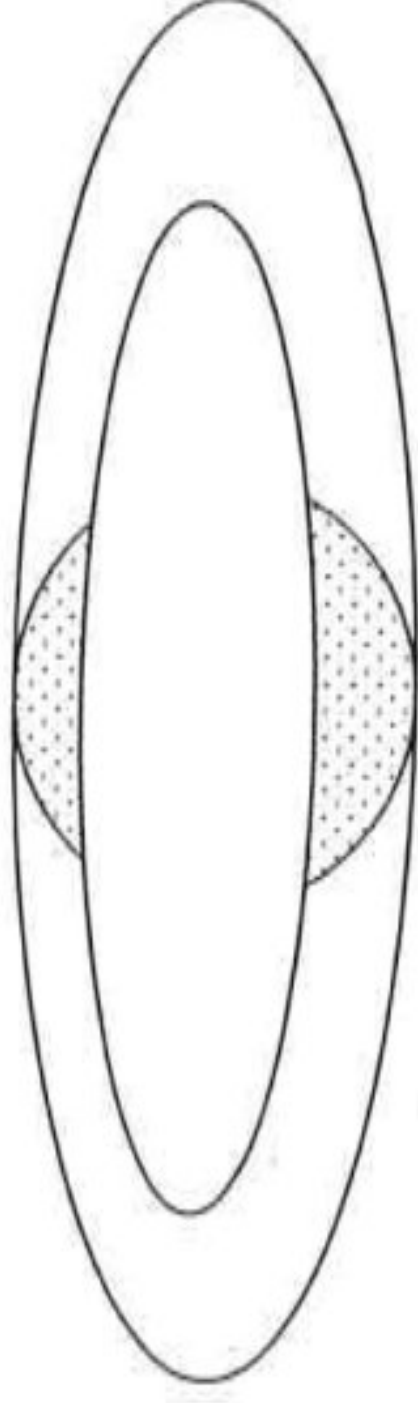


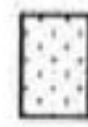
# STUDIO TECNICO

dott. ing. Michele FESTA  
via Penta, 13/A  
71029 - TROIA (FG)  
tel. 340/6874604 - 331/6500841  
0881/970848



## TRIBUNALE DI LUCERA (FG)

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



OGGETTO:

Proc. Esec. N. 278/2011 R.G.E. PROMOSSA DA

I.C.O. S.r.l.

CONTRO

Elaborato:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

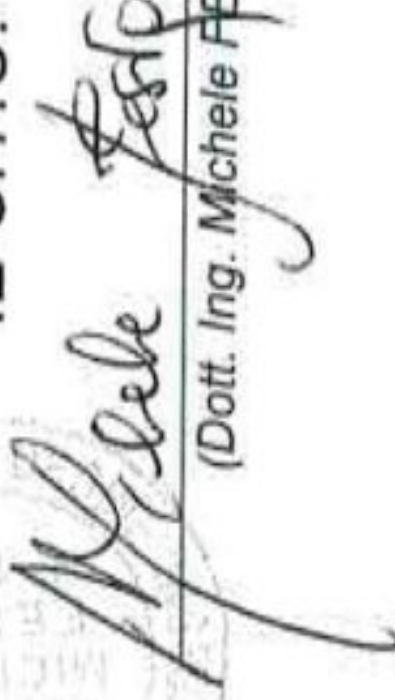
TAV.

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI LUCERA (FG).

G.E.: Dott.ssa G. STANO

Data: 02 OTT. 2012

IL C.T.U.

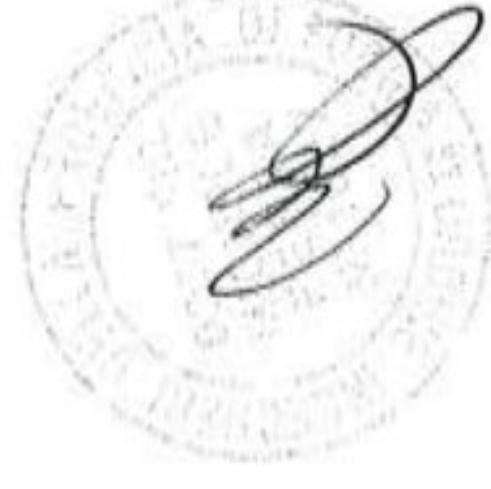
  
(Dott. Ing. Michele FESTA)

## INDICE GENERALE

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO Pag. 2

1. PREMESSA	2
- Elencazione dei quesiti	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
3. RISPOSTE AI QUESITI	9
- Risposta al quesito n° 1	9
Storia Ipotecaria degli immobili pignorati	11
Formalità pregiudizievoli sugli immobili pignorati	11
Formazione del lotto	13
Elencazione delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati	14
Identificazione catastale degli immobili pignorati	16
- Risposta al quesito n° 2 - Relazione di Stima	17
Descrizione dei beni	18
4. STIMA DEI BENI (Lotto unico)	29

### ELENCO ALLEGATI Pag. 32



## **TRIBUNALE DI LUCERA (FG)**

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 278/11 RUOLO GENERALE ESECUZIONI**

**PROMOSSA DA "I.C.O. S.r.l."**

**CONTRO**

**G.E. – Dott.ssa G. STANO**

**C.T.U. – Ing. Michele FESTA**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI**

### **UFFICIO**

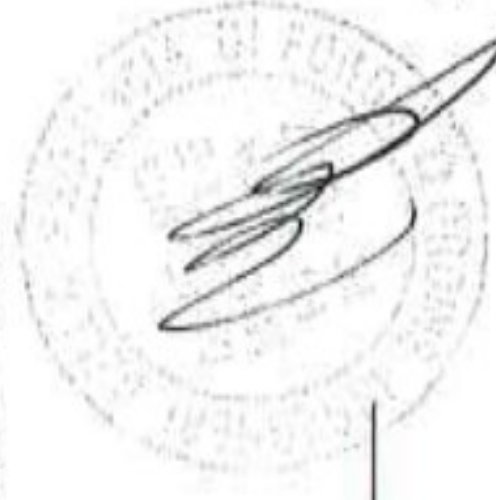
#### **PREMESSA**

Con decreto del G.E., dott.ssa G. STANO, il sottoscritto Ing. Michele FESTA attualmente con sede in Troia, via Penta n° 13/A, veniva nominato consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva n° 278/11 R.G.E. promossa da I.C.O. S.r.l. contro  
pertanto  
veniva invitato a prestare giuramento in data 09/07/2012.

Il giorno 09/07/2012, il sottoscritto tecnico, prestava giuramento davanti al giudice dott.ssa G. STANO e nel contempo, prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati. L'esperto nominato:

#### **QUESITO N° 1**

**1. PROVVEDA**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore precedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:



**a)** a controllare la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato, se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;

**b)** all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**c)** all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione di ciò che è stato sanato o dell'eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e 40, comma 6 della L. 28/02/1985 n. 47, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

**cbis)** all'allegazione della certificazione di qualificazione energetica ex art. 6, comma 3 d.lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 d.lgs. n. 311/2006, indicando – ove ne rilevi l'inesistenza – se è possibile ottenerla in considerazione dello stato dell'immobile e quali siano le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;



d) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione.

#### QUESITO N° 2

**2. REDIGA**, quindi, in fascioletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del ..." e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi



paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiale (posti auto comuni, giardino, ecc.);

d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc..) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà predisposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei su indicati elementi;

e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al

coniuge;

4. altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc..);
5. l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

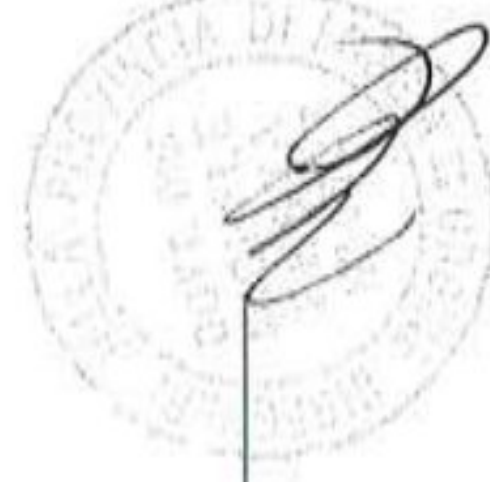
6. iscrizioni;
7. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
8. eventuali difformità urbanistico – edilizie;
9. eventuali difformità catastali;

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

10. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
11. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
12. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
13. eventuali cause in corso;

i) la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq e il valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi:

- in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura;



- ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

In particolare, trattandosi di immobile abusivo, stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia DPR 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base, il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi dell'abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (vedi artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, dpr 380/01);

l) nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

**3. ALLEGHI**, il perito a ciascuna relazione di stima, fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2) (avvisi di inizio delle operazioni peritali);

**4. DEPOSITI** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;

**5. DEPOSITI** altresì 3 distinti supporti informatici, contenenti ciascuno i seguenti files:

-file contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazione: perizia);



- file contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: planimetria);
- file contenente le fotografie del singolo lotto, ove possibile, (Indicazione: foto);

**6. DEPOSITI** in Cancelleria la perizia prima dell'udienza fissata

con il provvedimento di nomina;

**7. INVII**, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori precedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia, una attestazione di aver proceduto a tali invii;

**8. INTERVENGA**, eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza;

**9. ACQUISISCA**, direttamente presso i competenti uffici, l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore precedente a pena di decadenza.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, tramite raccomandate A/R, comunicava alle parti che le operazioni peritali, sarebbero iniziate il giorno 26/07/2012. L'accesso agli immobili è avvenuto in data 03/08/2012 alla presenza di personale di fiducia della parte esecutata.

Gli immobili pignorati sono rappresentati da un opificio industriale, completamente recintato, adibito alla produzione e al confezionamento di gelati e pasticceria surgelata.



In particolare l'opificio industriale in argomento è composto dai seguenti immobili:

- 1) Corpo di fabbrica "1", CAPANNONE LAVORAZIONI;
- 2) Corpo di fabbrica "2", CAPANNONE UFFICI E SERVIZI;
- 3) Corpo di fabbrica "3", TETTOIA DI COLLEGAMENTO TRA UFFICI E CAPANNONE LAVORAZIONI;
- 4) Corpo di fabbrica "4", CAPANNONE DEPOSITO IMBALLAGGI;
- 5) Corpo di fabbrica "5", CABINA ELETTRICA;
- 6) RECINZIONE PERIMETRALE E PIAZZALI DI MANOVRA;
- 7) OPERE ACCESSORIE.

L'accesso all'opificio industriale, avviene direttamente dalla strada pubblica S.P. n. 31 S. Paolo di Civitate – Ripatetta ex Strada Comunale di Mastro Francesco.

I beni pignorati sono di proprietà della società

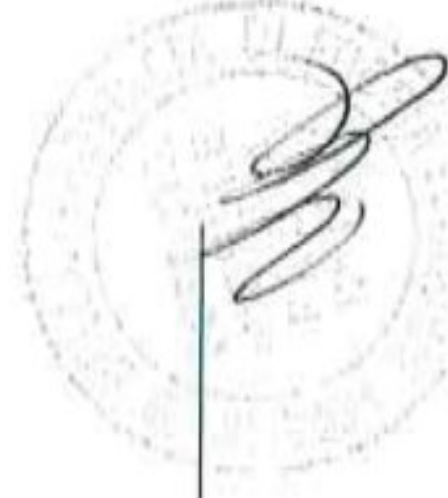
della quale socio unico è la società

### **RISPOSTE AI QUESITI**

#### **QUESITO N° 1**

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e ritirati in Cancelleria il giorno del giuramento, eseguiti gli opportuni approfondimenti ritenuti necessari, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad inviare le comunicazioni per l'inizio ufficiale delle operazioni peritali secondo quanto già illustrato nel punto precedente e secondo quanto riportato nel verbale di giuramento.

**a) Controllo della corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore**  
**esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle**



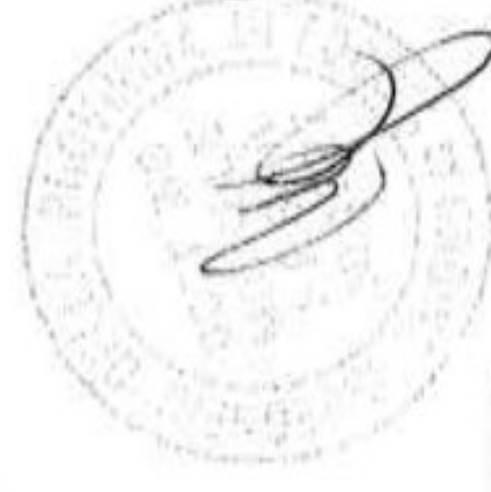
iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato, se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;

Dopo aver avuto accesso agli immobili pignorati, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi planimetrici e fotografici, il sottoscritto tecnico ha potuto constatare che vi è corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori eseguiti.

Inoltre dall'esame della documentazione fornita dal creditore precedente e allegata alla procedura esecutiva, dalla relazione notarile e da altra documentazione rintracciata, ha potuto constatare la completezza dei certificati delle trascrizioni e iscrizioni.

In particolare, grazie alla documentazione allegata dal creditore precedente e a quella rintracciata dal sottoscritto CTU presso i competenti uffici e inerente gli immobili oggetto di pignoramento, si è potuto risalire a tutti i proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, con l'indicazione degli estremi dei relativi atti. Di seguito si elencano i dati e la storia ipotecaria e le formalità pregiudizievoli riscontrate sugli immobili:

- 1) Opificio industriale nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di S. Paolo di Civitate (FG) al F. 25, p.la 478, cat. D/1, rendita catastale € 20.937,16 – ubicazione via Teanum (ora S.P. n. 31) P.T..



### STORIA IPOTECARIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

- a) I terreni dove sono ubicati gli immobili pignorati, sono pervenuti alla parte esecutata distinti in catasto del comune di S. Paolo di Civitate al F. 25 p.la 394 di mq 205 e p.la 281 di mq 8450, a seguito di atto di compravendita per notar Carla d'Addetta del 19/07/2000 rep. 4631, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Lucera il 02/08/2000 ai nn. 6821 R.P. e 8165 R.G. contro
- b) I fabbricati realizzati sui terreni di cui sopra, sono stati realizzati dalla stessa società
- guito di un contratto di comodato (registrato a S. Severo il ) di un appezzamento di terreno agricolo della estensione di circa mq 10.000.
- c) I terreni sono pervenuti a seguito di atto di compravendita per notar De Candia Pasquale del 19/04/1995, rep. 2411, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Lucera il 06/02/1979 ai nn. 3079 R.G. e 2484 R.P. contro il sig
- d) I terreni sono pervenuti a seguito di atto di compravendita per notar De Luca Francesco del 23/02/1978, rep. 402.

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

#### A. ISCRIZIONI

- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca volontaria a garanzia finanziaria a seguito di atto per notar De Rosa Teresa del 07/10/1998 rep. 4847, iscritta a Lucera il 12/10/1998 ai nn. 6547 R.G. e 821 R.P. a favore di "EFIBANCA - Ente Finanziario S.p.A." contro su F. 25 p.la 281 di mq 8450 e p.la 394 di mq 205;
- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto per notar Torelli Matteo del 21/12/2001

rep. 28266, iscritta a Lucera il 28/12/2001 ai nn. 10534 R.G. e 1051 R.P. a favore di

"MEDIOCREDITO Centrale S.p.A." contro

25 p.la 398 di mq 10.455 e F. 25 p.la 398 D/1 e F. 25 p.la 394 di mq 205 e p.la 284

di mq 8450 e

per F. 25 p.la

398 D/1;

- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Trib. di Lucera del 17/12/2008 rep. 44 iscritta il 22/12/2008 R.G. 12079 e R.P. 2779 a favore di

- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Trib. di Lucera del 03/02/2006 rep. 55 iscritta il 18/02/2009 R.G. 1507 e R.P. 227 a favore di

- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Trib. di Ascoli Piceno del 04/02/2009 rep. 1011 iscritta il 09/02/2010 R.G. 1244 e R.P. 146 a favore di

- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca legale art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 Equitalia ETR S.p.A. rep. 113227 del 15/11/2010 iscritta il 16/11/2010 R.G. 9375 e R.P. 1423 a favore di Equitalia ETR S.p.A.

#### B. TRASCRIZIONI

- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 15/12/2011 rep. 898, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 14/02/2012 ai nn. R.G. 1275 e R.P. 1046 a favore di I.C.O. s.r.l. contro la parte eseguita



- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 10/03/2012 rep. 179, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 09/04/2012 ai nn. R.G. 2673 e R.P. 2203 a favore di Banco Popolare Soc. Cooperativa contro la parte eseguita

**b) Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

I beni pignorati sono rappresentati da:

- Opificio industriale nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di S. Paolo di Civitate (FG) al F. 25, p.la 478, cat. D/1, rendita catastale € 20.937,16 – ubicazione via Teanum (ora S.P. n. 31) P.T..

**E' da precisare che la presente perizia è relativa alla valutazione dei beni immobili oggetto di pignoramento e di esecuzione forzata non certo dei beni mobili o mobili presenti all'interno dell'opificio industriale che saranno oggetto eventualmente di altre valutazioni.**

Sono comunque esclusi dalla presente perizia oltre ovviamente a tutti i macchinari presenti, anche tutti i silos e cisterne in acciaio per lo stoccaggio delle materie prime in quanto considerati parti mobili nonchè le celle frigorifero.

Come anticipato in precedenza, i beni oggetto di pignoramento, sono costituiti da un opificio industriale per la produzione di gelati e pasticceria surgelata ubicato in S. Paolo di Civitate su lotto di terreno prospiciente la strada provinciale n. 31 S. Paolo di Civitate - Ripatetta (ex strada comunale) a poca distanza dal centro abitato. L'opificio è completamente recintato da un muro in c.a. pieno. Lungo il fronte strada, la recinzione è realizzata con muretto in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro a giorno. L'accesso dalla

strada pubblica avviene tramite cancello scorrevole di grandi dimensioni per permettere il transito di mezzi pesanti per il trasporto delle materie prime e dei prodotti finiti.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di S. Paolo di Civitate, si evince che l'Opificio è stato realizzato in periodo recente con inizio lavori in data 07/09/1998 a seguito del rilascio di concessioni edilizie da parte del comune di S. Paolo di Civitate.

Pertanto, considerata la tipologia, la ubicazione e la consistenza dei beni pignorati posizionati in uno stesso lotto di terreno recintato, visto lo stato dei luoghi, vista la suddivisione attualmente esistente degli spazi interni, si è ritenuto opportuno mantenere inalterato, senza frazionamenti, i beni stessi, in modo tale da avere un unico lotto formato appunto da:

**LOTTO UNICO: piena proprietà immobiliare di "Opificio industriale formato da capannoni, uffici e aree di manovra e parcheggio completamente recintato riportato nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di S. Paolo di Civitate (FG) al F. 25, p.lla 478, cat. D/1, rendita catastale € 20.937,16 - ubicazione via Teanum (ora S.P. n. 31) P.T.-1".**

c) *Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n° 47/85, n° 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n° 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Paolo di Civitate, l'opificio industriale essenzialmente da un lotto di terreno completamente recintato e pavimentato con asfalto bituminoso, con accesso dalla strada pubblica S.P. n.

31, con n. 2 capannoni prefabbricati destinati uno alla produzione e ad uffici e l'altro a deposito, è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia n. 48/98 del 01/09/1998 in ditta Cordisco Roberto in qualità di Amministratore della società  
previa approvazione della Variante al PRG con delibera di C.C. n. 50 del 30/09/1996.

L'inizio lavori è avvenuto in data 07/09/1998.

Sono stati rintracciati dei depositi all'Ufficio del Genio Civile di Foggia di cui al prot. 21768 del 07/10/1998, prot. 4992 del 23/03/1999, prot. 18054-18072 del 01/09/1999 e prot. 19393 del 16/09/1999.

A seguito di esposti denuncia, venne revocata da parte del Comune di San Paolo di Civitate, la Concessione Edilizia prima indicata in quanto mancante di alcuni elaborati tra cui atto di asservimento delle aree a parcheggio, nulla osta preventivo V.V.FF., relazione sul contenimento dei consumi energetici L. 10/91, elaborati di progettazione degli impianti, relazione sul superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, parere ASL.

A seguito della trasmissione dei documenti mancanti e di istanza del 24/01/2000 prot. 437 da parte del sig. \_\_\_\_\_ in qualità di Amministratore della società \_\_\_\_\_ si chiedeva il rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 28/02/1985 n. 47.

In data 09/02/2000, veniva rilasciata da parte del Comune di S. Paolo di Civitate la C.E. n. 5. In data 28/04/2000 inoltre, veniva rilasciata Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera e il 30/06/2000 il Certificato di Agilità della struttura. Questi ultimi due documenti, nonostante la buona volontà degli impiegati comunali, non sono stati ritrovati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di S. Paolo di Civitate.

**cbis) all'allegazione della certificazione di qualificazione energetica ex art. 6, comma 3 d.lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 d.lgs. n. 31/1/2006, indicando - ove ne rilevi**

*l'inesistenza – se è possibile ottenerla in considerazione dello stato dell'immobile e quali siano le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;*

*Per quanto riguarda la Certificazione Energetica degli immobili appartenenti all'opificio industriale oggetto di pignoramento, si è provveduto alla sua redazione limitatamente al capannone ad uso uffici in quanto gli altri immobili ne sono esonerati.*

*Come da allegata documentazione, l'immobile è caratterizzato da classe energetica globale "G".*

*Da quanto potuto constatare dal sopralluogo effettuato, si stima un costo per adeguamento dei beni alla disciplina sul risparmio energetico pari a circa € 15.000.*

*d) Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

*Catastalmente gli immobili pignorati, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di S. Paolo di Civitate (FG) in ditta*

*proprietà, con i seguenti dati:*

**• Foglio n° 25, p.lla n° 478, cat. D/1, rendita catastale € 20.937,16 – Ubicazione: via Teanum piano T-1, S. Paolo di Civitate (FG) ;**

*La situazione reale degli immobili oggetto di pignoramento, è sostanzialmente conforme alla situazione catastale con piccole variazioni non sostanziali che il sottoscritto non le ha ritenute tali da giustificare una pratica di aggiornamento catastale anche per non gravare la procedura di ulteriori costi. In particolare è da dire che, le piantine catastali*



presenti all'Agenzia del Territorio di Foggia corrispondenti all'opificio industriale (catasto fabbricati F. 25 p.la 478), si riferiscono all'intero complesso ubicato sulla originaria particella n. 398 della superficie catastale di mq 10.455 la quale diede origine alla attuale p.la 478 di mq 9.286, alla p.la 481 di mq 21, alla p.la 479 di mq 498 e alla p.la 480 di mq 650. L'opificio industriale si sviluppa di fatto secondo quelle che sono le piantine catastali presenti nei registri dell'Agenzia del Territorio di Foggia e pertanto la valutazione ha seguito i limiti dimensionali reali e corrispondenti alle rilevanze catastali del Catasto fabbricati.

#### **QUESITO N° 2 – RELAZIONE DI STIMA**

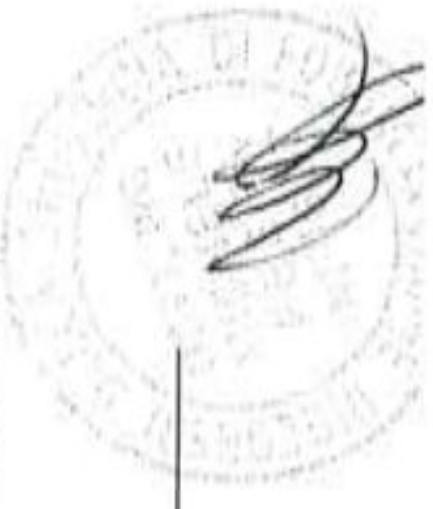
Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e ritirati in Cancelleria, eseguiti gli approfondimenti ritenuti necessari, effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto CTU, provvede alla elaborazione della relazione di stima dell'unico lotto individuato nei paragrafi precedenti oggetto di procedura esecutiva.

#### **RELAZIONE DI STIMA UNICO LOTTO**

L'immobile incluso nel lotto, è costituito da: **piena proprietà immobiliare di "Opificio industriale formato da capannoni, uffici e aree di manovra e parcheggio completamente recintato riportato nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di S. Paolo di Civitate (FG) al F. 25, p.la 478, cat. D/1, rendita catastale € 20.937,16 – ubicazione via Teanum (ora S.P. n. 31) P.T.-1"**.

I confini dell'opificio oggetto di esecuzione immobiliare, sono a Nord – Ovest e a Sud - Est con ditta Invest con strada vicinale Rovello, a Est con strada provinciale n. 31 S. Paolo di Civitate - Ripatetta, salvo altri.

L'ingresso all'opificio avviene direttamente dalla strada pubblica S.P. 31 ex strada comunale di Mastrofrancesco., tramite cancello carrabile in ferro scorrevole



ubicato in posizione rientrata rispetto al confine di proprietà in modo da consentire una facile manovra anche a mezzi di notevole lunghezza (camion e mezzi con rimorchio).

Il complesso industriale come si diceva in precedenza, veniva utilizzato per la produzione di gelati e pasticceria surgelata che veniva distribuita all'intera provincia di Foggia.

#### DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

**1. CORPO DI FABBRICA "1" - CAPANNONE LAVORAZIONI:** Trattasi di un capannone a forma rettangolare con pilastri, capriate, solaio di copertura e pannelli di tamponamento esterni realizzati prefabbricati all'interno del quale si svolgeva l'attività di produzione industriale vera e propria. All'interno del capannone sono presenti ampie zone destinate al ciclo produttivo, aree dove sono ubicate celle frigorifere per lo stoccaggio momentaneo del prodotto finito oltre ad aree per carico e scarico merci. Inoltre sono presenti Wc e spogliatoi per il personale. La superficie totale netta del capannone è di circa mq 2225.

L'altezza interna misurata è di circa mt 5,30.

La pavimentazione è del tipo in gres porcellanato con leggera pendenza verso dei pozzetti di raccolta della acque di lavorazione di scolo o di lavaggio, le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile e sono piastrellate nella parte bassa in modo da essere lavabili e disinfettabili. Alcune zone del capannone, hanno la pavimentazione monolitica con massetto industriale del tipo levigato.

Il capannone si sviluppa su un unico piano a livello piazzale e a differenza di quanto riportato nella piantina catastale allegata, il portico di carico e scarico merci risulta chiuso.

Il capannone è dotato di prese luce dal solaio piano di copertura attraverso dei lucernai in plexiglass fissi che garantiscono una illuminazione di base all'interno delle aree di lavorazione. Lungo le pareti perimetrali vi sono finestre con apertura a vasistas che



garantiscono un ricambio di aria oltre ad una illuminazione naturale degli ambienti.

Il capannone è collegato alla zona uffici, tramite una tettoia chiusa che funge da filtro tra le due aree, zona lavorazione e zona amministrativa, oltre ad avere delle uscite perimetrali in parte di grossa dimensione per permettere il passaggio di macchinari.

Gli impianti, di cui non è stato possibile constatare la funzionalità, da quanto conosciuto salvo diversa documentazione al momento non disponibile, sono dotati di certificazione di conformità alla normativa vigente anche se comunque sono da verificare.

Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, di ogni vano indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa. In questo caso si considera come locale unico.

#### CAPANNONE LAVORAZIONI

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
Locale unico	2.226,00	2.285,68	1,00	2.285,68
<b>Totale</b>	<b>mq 2.226,00</b>	<b>mq 2.285,68</b>		<b>mq 2.285,68</b>

Le condizioni di manutenzione del capannone sono discrete con necessità di intervento nella parte a confine con la tettoia di collegamento dove si riscontra la presenza di fenomeni di infiltrazione dalla copertura.

Dal punto di vista statico, il fabbricato non presenta nessun fenomeno di instabilità dovuto a cedimenti differenziali in fondazione e da quanto potuto constatare visivamente in sede di sopralluogo, si presenta in buone condizioni con assenza di crepe e dissesti sia sulle strutture portanti e sia sulla struttura perimetrale di chiusura.



## 2. CORPO DI FABBRICA "2" - CAPANNONE UFFICI E SERVIZI: Trattasi di un

capannone a forma rettangolare con pilastri, capriate, solaio di copertura e pannelli di tamponamento esterni realizzati prefabbricati all'interno del quale si svolgeva l'attività amministrativa. All'interno della struttura è presente un'ampia zona di ingresso dove è ubicata una zona reception e dalla quale si accede agli uffici e archivio, alla sala riunioni ai servizi igienici e spogliatoi per il personale.

La superficie totale netta del capannone adibito ad uffici e servizi è circa mq 198.

In gran parte i locali sono controsoffittati con altezza da piano pavimento di circa mt 3,40. La parte non controsoffittata relativa ai servizi igienici e spogliatoio, ha altezza di circa mt 3,75.

La pavimentazione è del tipo in gres porcellanato; le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile.

La camere sono dotate di ampie finestre con affaccio diretto all'esterno verso i piazzali di manovra del lotto che garantiscono un buon ricambio di aria oltre ad una illuminazione naturale degli ambienti.

Il capannone è collegato alla zona produttiva, tramite una tettoia chiusa che funge da filtro tra le due aree, zona lavorazione e zona amministrativa.

Gli impianti, sono funzionanti e da quanto conosciuto salvo diversa documentazione al momento non disponibile, sono dotati di certificazione di conformità alla normativa vigente.

Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, di ogni vano indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa. In questo caso si considera come locale unico.



**CAPANNONE UFFICI E SERVIZI**

<b>DESTINAZIONE VANI</b>	<b>SUP. NETTA Su (mq)</b>	<b>SUP. LORDA S.L. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)</b>
Locale unico	198,83	218,59	1,00	218,59
<b>Totale</b>	<b>mq 198,83</b>	<b>mq 218,59</b>		<b>mq 218,59</b>

Le condizioni di manutenzione del capannone sono in genere buone.

Dal punto di vista statico, il fabbricato non presenta nessun fenomeno di instabilità dovuto a cedimenti differenziali in fondazione e da quanto potuto constatare visivamente in sede di sopralluogo, si presenta in buone condizioni con assenza di crepe e dissesti sia sulle strutture portanti e sia sulla struttura perimetrale di chiusura.

**3. CORPO DI FABBRICA "3" – TETTOIA DI COLLEGAMENTO:** Trattasi di un capannone a forma rettangolare con pilastri, capriate, solaio di copertura realizzati prefabbricati con funzione di struttura di collegamento tra la zona amministrativa e la zona produttiva dell'opificio industriale.

La tettoia di collegamento, è difatti rappresentata da una struttura chiusa perimetralmente; essa presenta due pareti coincidenti rispettivamente con quella del capannone adibito a lavorazione e con quella del capannone adibito ad uffici.

La superficie totale netta del capannone adibito a collegamento delle due attività è circa mq 74.

L'altezza interna misurata è di circa mt 3,75.

La pavimentazione è del tipo in gres porcellanato; le pareti sono rappresentate dalle chiusure verticali prefabbricate dei due capannoni adiacenti.

Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, di ogni vano indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale di ogni vano, espresse in metri quadrati ed



indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa. In questo caso si considera come locale unico.

**TETTOIA DI COLLEGAMENTO**

<b>DESTINAZIONE VANI</b>	<b>SUP. NETTA Su (mq)</b>	<b>SUP. LORDA S.L. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)</b>
Locale unico	73,10	74,10	1,00	74,10
<b>Totale</b>	<b>mq 73,10</b>	<b>mq 74,10</b>		<b>mq 74,10</b>

Le condizioni di manutenzione del capannone sono in genere buone.

Dal punto di vista statico, il fabbricato non presenta nessun fenomeno di instabilità dovuto a cedimenti differenziali in fondazione e da quanto potuto constatare visivamente in sede di sopralluogo, si presenta in buone condizioni con assenza di crepe e dissesti alle strutture portanti.

**4. CORPO DI FABBRICA "4" – CAPANNONE DEPOSITO IMBALLAGGI:**

Trattasi di un capannone a forma rettangolare con pilastri, capriate, solaio di copertura e pannelli di tamponamento esterni realizzati prefabbricati all'interno del quale si svolgeva l'attività deposito a servizio dell'attività produttiva. Il capannone non è dotato di divisori ed è rappresentato da un unico ampio locale della superficie totale netta di circa mq 800.

L'altezza interna è di circa mt 4,45.

La pavimentazione è del tipo industriale in calcestruzzo levigato, le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile.

Il capannone è dotato di ampie finestre con affaccio diretto all'esterno verso i piazzali di manovra del lotto che garantiscono un mediocre ricambio di aria oltre ad una illuminazione naturale degli ambienti.

Gli impianti, sono funzionanti e da quanto conosciuto salvo diversa



documentazione al momento non disponibile, non sono dotati di certificazione di conformità alla normativa vigente.

Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, di ogni vano indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa. In questo caso si considera come locale unico.

**CAPANNONE DEPOSITO IMBALLAGGI**

<b>DESTINAZIONE VANI</b>	<b>SUP. NETTA Su (mq)</b>	<b>SUP. LORDA S.L. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)</b>
Locale unico	795,41	828,34	1,00	828,34
<b>Totale</b>	<b>mq 795,41</b>	<b>mq 828,34</b>		<b>mq 828,34</b>

Le condizioni di manutenzione del capannone sono in genere buone.

Dal punto di vista statico, il fabbricato non presenta nessun fenomeno di instabilità dovuto a cedimenti differenziali in fondazione e da quanto potuto constatare visivamente in sede di sopralluogo, si presenta in buone condizioni con assenza di crepe e dissesti sia sulle strutture portanti e sia sulla struttura perimetrale di chiusura.

**5. CORPO DI FABBRICA "5" – CABINA ELETTRICA:** Trattasi di un piccolo fabbricato in c.a. a due livelli dove sono ubicati i trasformatori e il gruppo di consegna Enel. Il fabbricato ha copertura piana in latero cemento, pareti perimetrali in muratura intonacate e tinteggiate al civile. L'accesso può avvenire sia direttamente dal piazzale dell'opificio industriale a piano terra e sia dalla sovrastante strada vicinale Rovello a piano primo. Non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno dei locali.

La superficie lorda esterna per piano misurata è di circa mq 14,00. Le condizioni



di manutenzione del fabbricato sono in genere buone.

Dal punto di vista statico, il fabbricato non presenta nessun fenomeno di instabilità dovuto a cedimenti differenziali in fondazione e da quanto potuto constatare visivamente in sede di sopralluogo, si presenta in buone condizioni con assenza di crepe e dissesti sia sulle strutture portanti e sia sulla muratura perimetrale di chiusura.

#### **6. RECINZIONE PERIMETRALE e PIAZZALI:**

**RECINZIONE:** Trattasi di una recinzione che delimita completamente il lotto dove è ubicato l'opificio industriale, realizzata in c.a. a diverse altezze in base all'andamento del terreno, con fondazione continua anch'essa in c.a.. L'altezza media considerata ai fini della valutazione è di circa mt 2,00.

In particolare il lato prospiciente la strada pubblica S.P. n. 31, è formato da recinzione bassa sempre in c.a. con sovrastante ringhiera a giorno. Sullo stesso lato è ubicato il cancello di ingresso all'opificio, realizzato in ferro con sistema scorrevole su binario e di grande dimensione per permettere il transito dei mezzi di trasporto anche di dimensioni notevoli.

Di seguito si riporta la lunghezza commerciale considerata ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'opera. In particolare si è considerata una recinzione equivalente in c.a. dello spessore di cm 30, di altezza media pari a cm 200 ubicata lungo tutto il perimetro del lotto.

#### **RECINZIONE**

**DESTINAZIONE**

**LUNGHEZZA COMMERCIALE  
(ml)**

Recinzione Hmed = 2,00 mt

412,00

**PIAZZALE DI MANOVRA:** Trattasi di un piazzale adibito a manovra e parcheggio completamente bitumato al finito e in buone condizioni generali come è evidente dalla documentazione fotografica allegata. In particolare non si notano cedimenti ne dello



strato di usura e ne del sottofondo di base.

Il piazzale, delimitato dalla recinzione su tutti i lati, era utilizzato prettamente come area di manovra e zona di parcheggio dei mezzi aziendali.

Di seguito si riportano le superfici considerate a base di calcolo del più probabile valore di mercato del piazzale.

#### PIAZZALE DI MANOVRA E PARCHEGGI

**DESTINAZIONE**

**SUP. COMMERCIALE  
(mq)**

Piazzale

7.020

#### **7. OPERE ACCESSORIE:**

**IMPIANTO DI DEPURAZIONE:** utilizzato per la depurazione aerobica delle acque di lavaggio e reflue del ciclo di lavorazione costituito da vasche in cemento armato interrate del volume complessivo di circa mc 108.

**VASCHE DI RISERVA E LOCALE DI PRESSURIZZAZIONE:** utilizzate per la riserva idrica e come ubicazione dell'impianto di pressurizzazione. Le vasche sono in c.a. ed hanno una cubatura di circa mc 70. Il locale di pressurizzazione della dimensione di circa mq 10,00 è realizzato in muratura portante con solaio piano in latero cemento.

**IMPIANTO FOGNA BIANCA:** i piazzali e le aree di manovra, sono dotate di un sistema di convogliamento e allontanamento delle acque meteoriche formato da caditoie carrabili collegate da tubazioni interrate confluenti all'esterno del lotto.

**IMPIANTO ACQUE REFLUE:** le acque reflue derivanti dal ciclo di produzione, dal lavaggio degli impianti e dalla sanificazione degli ambienti, sono convogliate all'impianto di depurazione tramite apposita rete fognaria dedicata.

Gli immobili inseriti nell'unico lotto, da quanto a conoscenza del sottoscritto e da quanto potuto constatare dal sopralluogo effettuato, non hanno dotazioni condominiali.

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella

rintracciata dal sottoscritto CTU, non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato se non quelli già indicati in precedenza e riportati di seguito:

#### A. ISCRIZIONI

- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca volontaria a garanzia finanziaria a seguito di atto per notar De Rosa Teresa del 07/10/1998 rep. 4847, iscritta a Lucera il 12/10/1998 ai nn. 6547 R.G. e 821 R.P. a favore di "EFIBANCA – Ente Finanziario S.p.A." contro su F. 25 p.la 281 di mq 8450 e p.la 394 di mq 205;
- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto per notar Torelli Matteo del 21/12/2001 rep. 28266, iscritta a Lucera il 28/12/2001 ai nn. 10534 R.G. e 1051 R.P. a favore di "MEDIOCREDITO Centrale S.p.A." contro 25 p.la 398 di mq 10.455 e F. 25 p.la 398 D/1 e F. 25 p.la 394 di mq 205 e p.la 284 di mq 8450 e 398 D/1;
- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Trib. di Lucera del 17/12/2008 rep. 44 iscritta il 22/12/2008 R.G. 12079 e R.P. 2779 a favore di su F.25 p.la 478 D/1;
- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Trib. di Lucera del 03/02/2006 rep. 55 iscritta il 18/02/2009 R.G. 1507 e R.P. 227 a favore di su F.25 p.la 478 D/1;
- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Trib. di Ascoli Piceno del 04/02/2009 rep. 1011 iscritta il 09/02/2010 R.G. 1244 e R.P. 146 a favore di

su F.25 p.IIa 478 D/1;

- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca legale art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 Equitalia ETR S.p.A. rep. 113227 del 15/11/2010 iscritta il 16/11/2010 R.G. 9375 e R.P. 1423 a favore di Equitalia ETR S.p.A. contro su F.25 p.IIa 478 D/1;

#### B. TRASCRIZIONI

- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 15/12/2011 rep. 898, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 14/02/2012 ai nn. R.G. 1275 e R.P. 1046 a favore di contro la parte eseguita
- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 10/03/2012 rep. 179, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 09/04/2012 ai nn. R.G. 2673 e R.P. 2203 a favore di Banco Popolare Soc. Cooperativa contro la parte eseguita

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati, saranno ovviamente cancellati al momento dalla procedura stessa con la vendita degli immobili.

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta per ogni punto, la risposta:

#### Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

Non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.

- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*



Da quanto rintracciato, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura se non quelli preliminari al rilascio dei titoli abilitativi.

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

Non ve ne sono in quanto non trattasi di immobili ad uso abitazione.

- *Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

Da quanto a conoscenza del sottoscritto CTU, non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale che gravano sul bene se non quelli già descritti ai punti precedenti.

- *Esistenza di un usufrutto;*

Da quanto rilevato dalla documentazione rintracciata e da quella allegata dal creditore procedente, i beni pignorati, non sono gravati da usufrutto.

**Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- iscrizioni;

non vi sono iscrizioni a carico della parte debitrice se non quelle sopra elencate a favore dei creditori che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quelle sopra elencate e a favore dei creditori, che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- eventuali difformità urbanistico – edilizie;

non vi sono difformità urbanistico – edilizie sostanziali sugli immobili pignorati, se non quelle già indicate ai paragrafi precedenti.

- difformità catastali;



Non vi sono difformità catastali sostanziali sugli immobili pignorati, se non quelle già indicate ai paragrafi precedenti.

**Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali);

Non esistono delle spese condominiali mensili fisse in quanto la gestione delle parti comuni avviene direttamente.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Da quanto a conoscenza, non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute che interessano parti comuni.

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Da quanto a conoscenza del sottoscritto, non esistono delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni.

- eventuali cause in corso;

Da quanto a conoscenza del sottoscritto, non esistono cause in corso.

**STIMA DEI BENI**

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili rientranti nell'unico lotto, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso attuale e potenziale del bene pignorato, il suo posizionamento e la facile accessibilità, oltre ovviamente allo stato di conservazione dei beni sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne nonché dalla attuale situazione economica generale.

In particolare, come detto già in precedenza, il bene pignorato inserito nel lotto unico, è rappresentato da:

**Lotto unico - piena proprietà immobiliare di "Opificio industriale formato da**

**capannoni, uffici e aree di manovra e parcheggio completamente recintato riportato nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di S. Paolo di Civitate (FG) al F. 25, p.IIa 478, cat. D/1, rendita catastale € 20.937,16 – ubicazione via Teanum (ora S.P. n. 31) P.T.-1”.**

In precedenza si è già ricordato che la presente valutazione e stima, non comprende i beni mobili o ritenuti tali presenti all'interno dell'opificio e in particolare i silos in acciaio, i macchinari visibili e invisibili e le celle frigorifere presenti all'interno del capannone lavorazioni. Infatti tali beni sono stati considerati come parti movibili e oggetto eventualmente di altre valutazioni.

E' importante far ancora notare che, il valore commerciale considerato per i vari beni inseriti nel lotto unico, indipendentemente dal costo reale di costruzione opportunamente scomputato della quota per vetustà, a giudizio del sottoscritto, ha tenuto conto del fatto che lo stesso bene potrebbe anche non essere utilizzato per lo scopo cui è stato costruito qualora l'opificio non venisse utilizzato con la stessa destinazione d'uso per cui è stato progettato. Pertanto la valutazione dei beni, ha considerato anche questa possibilità di diversa destinazione d'uso futura e quindi il più probabile valore di mercato ha tenuto in giusto conto tale situazione.

La stima dei beni oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione degli immobili e tenendo in considerazione tutti i punti elencati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, caratterizzato da una medio bassa richiesta di immobili di tali caratteristiche, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, è il seguente:

- Capannone uffici e servizi - €/mq 800,00;
- Tettoia di collegamento - €/mq 500,00;
- Capannone lavorazione - €/mq 650,00;
- Capannone deposito - €/mq 550,00;



- Fabbricato cabina elettrica - €/mq 650;
- Aree di manovra e piazzali - €/mq 40,00;
- Recinzione media considerata - €/ml 230,00;

Pertanto tenuto conto dei prezzi unitari stabiliti, i valori venali dei beni che costituiscono l'opificio industriale, risultano i seguenti:

- valore venale "Capannone uffici e servizi": mq 218,59 x €/mq 800,00 = € 174.872,00;
- valore venale "Tettoia di collegamento": mq 74,10 x €/mq 500,00 = € 37.050,00;
- valore venale "Capannone lavorazioni": mq 2.285,68 x €/mq 650 = € 1.485.692,00;
- valore venale "Capannone deposito": mq 828,34 x €/mq 550,00 = € 455.587,00;
- valore venale "Cabina elettrica": mq 28,00 x €/mq 650,00 = € 18.200,00;
- valore venale "Aree di manovra e piazzali": mq 7.020 x €/mq 40,00 = € 280.800,00;
- valore venale "Recinzione perimetrale": ml 412 x €/ml 230,00 = € 94.760,00;

- valore venale "Opere accessorie":

- Imp. di depurazione - mc 108 x €/mc 150,00 = € 16.200,00
- Vasche di riserva - mc 70 x €/mc 150,00 = € 10.500,00
- Locale pressurizzazione - mq 10 x €/mq 500,00 = € 5.000,00
- Imp. fogna bianca per acque meteoriche - ml 500 x €/ml 40,00 = € 20.000,00
- Imp. scarico fogna nera e acque reflue di lavaggio. e lav. - ml 200 x €/ml 40,00 = € 8.000,00

Tot. Opere accessorie

€ 59.700,00

### VALORE VENALE TOTALE LOTTO

€ 2.606.661,00

Il più probabile valore venale del bene immobile pignorato incluso nell'unico lotto, risulta quindi:

€ 2.606.661,00 (euro duemilioneiseicentoseimilaseicentossessantuno/00).

**PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA: € 2.606.000,00**

(Euro duemilioneiseicentoseimila/00)

02 OTT. 2012

Data, \_\_\_\_\_



IL PERITO  
*Michele Festa*  
(Dott. Ing. Michele FESTA)

## ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1 – Lettera di convocazione per inizio operazioni peritali;
- Allegato n° 2 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 3 – Visura catastale aggiornata dell'immobile pignorato;
- Allegato n° 4 – Copia piantine catastali dell'immobile pignorato;
- Allegato n° 5 – Copia atto di provenienza dell'immobile pignorato;
- Allegato n° 6 – Copia documentazione rintracciata al Comune di S. Paolo di Civitate (FG);
- Allegato n° 7 – Documentazione fotografica;
- Allegato n° 8 – Documentazione Conservatoria RR.II. di Lucera;
- Allegato n. 9 – Attestato di Certificazione Energetica;
- Allegato n° 10 – Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della perizia alle parti.

Data, 02 OTT. 2012



Michele Festa  
(Dott. Ing. Michele FESTA)