

ELENCO ALLEGATI 2

1) Specchio riepilogativo rettificato.

Foggia, 07/02/2023

IL C.T.U.
(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)
Firma Digitale



SPECCHIO RIEPILOGATIVO DEI BENI

LOTTO 1

Tipologia	Abitazione di tipo economico ed ex-opificio agricolo.
Descrizione	Il bene espropriato è sito nel Comune di Foggia (FG), in Zona OMI R1 (nella quale non ci sono quotazioni disponibili), in Località “Quadrone delle Vigne”, a circa 5,500 Km dal centro di Foggia, da cui si accede percorrendo Corso del Mezzogiorno per circa 4,500 Km, dove incrocia strada comunale Via Quadrone delle Vigne che, percorsa verso nord-est per circa 800 m, incrocia strada podereale alberata di circa 200 m che conduce al centro aziendale. E’ una antica tenuta costituita da casa padronale, una cantina seminterrata con locali accessori, fabbricati originariamente destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli, al deposito di macchine e attrezzature e ad ospitare i salariati. L’originario opificio non ha più destinazione agricola, ma attualmente è una struttura per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, a ciò regolarmente, ma parzialmente, autorizzata. L’immobile ad uso abitazione (Foglio 149, Particella 26, Sub. 1) si sviluppa a piano terra, con portico sui tre lati liberi, struttura portante in muratura, tetto a doppia falda con capriate in legno, controsoffittato, con due accessi; costituito da ampio salone, due camere, cucina, ripostiglio, tre bagni, tutti serviti da un lungo corridoio centrale; finiture esterne in intonaco bianco con richiami in pietra di tufo, interne intonaco al civile, gli accessori piastrelle in ceramica per $\frac{3}{4}$ dell’altezza, pavimenti con elementi di varie dimensioni in cotto/monocottura, infissi interni/esterni in legno; impianti tecnologici presenti e funzionanti, impianto termico alimentato da caldaia a gas con elementi radianti in ghisa, quasi tutti gli ambienti presentano split per il raffrescamento. Confina a nord-ovest e sud-ovest con altra u.i. espropriata (il sub. 2), a nord-est e sud est con altre proprietà della società debitrice. Ha superficie commerciale di 169 m², superficie lorda di 159 m², superficie porticato di 58 m². A verbale d’accesso del 17/05/2021, “...Il [redacted] [amministratore della [redacted] società affittuaria dei beni espropriati] dichiara...che il tetto del locale cucina dell’abitazione presenta un cedimento strutturale del solaio di copertura per cui si sta attivando per porre rimedio. ...”; si prendeva atto e si documentava fotograficamente: due travi in legno del tetto sono danneggiate per infiltrazioni d’acqua dalla copertura e/o per eccessivi carichi; una è puntellata per evitare il crollo della copertura in quel punto, ma vanno entrambe sostituite e/o consolidate a regola d’arte. Se si esclude questa specifica situazione, l’immobile è complessivamente in buono stato di conservazione. L’ex-opificio (Foglio 149, Particella 26, Sub. 2) si sviluppa a piano terra (ristorante, depositi) e a piano seminterrato (ex-cantina/sala degustazione).



	E' costituito da tre corpi principali più due piccoli corpi accessori e un'ampia corte in cui è presente un pozzo, originariamente freatico, ora artesiano. Un corpo, aderente l'abitazione descritta al paragrafo precedente, individuato nella planimetria generale catastale del sub 2 con la lettera "A", è un ristorante/pizzeria con un'ampia sala centrale, struttura portante in muratura, con tetto a padiglione e capriate in legno da cui si accede alla cucina, con relativi accessori, volte a botte, ai bagni (realizzati abusivamente) e ad altra sala controsoffittata, finiture esterne in intonaco bianco con richiami in pietra di tufo, finiture interne intonaco al civile, porte in ferro, impianti tecnologici presenti e funzionanti. Un corpo, individuato nella planimetria generale catastale del sub. 2 con la Lettera "C", aula/deposito, costituito da due ambienti comunicanti, struttura portante in muratura, volte a botte, finiture esterne in intonaco bianco con richiami in pietra di tufo, finiture interne intonaco al civile, porta in ferro, impianti tecnologici presenti e funzionanti, agibile, in buono stato; esternamente sono stati realizzati tre bagni con annessa tettoia, autorizzati. Un corpo, individuato nella planimetria generale catastale del sub 2 con le lettere "B" e "D", costituito: dalla ex-cantina seminterrata, struttura portante in muratura di tufo e pietra da costruzione, forma a "L", con tre volte a crociera, impianto elettrico presente, adibita probabilmente a sala degustazione, agibile, in buono stato; un piccolo deposito a piano terra con accesso dall'area di corte attrezzata, finiture esterne in intonaco bianco con richiami in pietra di tufo, finiture interne intonaco al civile, volte a botte, impianto elettrico, in buono stato; tre ambienti a piano terra, con accesso da area di corte non attrezzata su lato sud-est: due originari depositi in ristrutturazione e una nuova costruzione che li collega entrambi, autorizzati, non agibili; infine due originari corpi accessori sul lato nord-ovest della area di corte: un forno e un piccolo deposito, strutture portanti in muratura, tettucci a falda. L'ex-opificio ((Foglio 149, Particella 26, Sub. 2) confina a sud-est con altra u.i. espropriata (il sub.1), su tutti gli altri lati con altre proprietà della società debitrice. Complessivamente ha superficie commerciale di 647 m², superficie lorda di 632 m², superficie corte di 1.468 m², superficie lorda illegittima di 7 m².
Ubicazione	Foggia (FG), Località "Quadrone delle Vigne".
Dati Catastali	- Abitazione: Comune di Foggia (FG), Foglio 149, Particella 26, Sub 1, Categoria A/3, Classe 4, Vani 7, Piano T, Superficie Catastale Totale: 164 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 153 m², Rendita Catastale Euro 560,36. - Ex-Opificio Agricolo: Comune di Foggia (FG), Foglio 149, Particella 26, Sub 2, Categoria D/1, Classe 5, Vani 3,5, Piano S1-T, Rendita Catastale Euro 2.440,80



loro madre [redacted] hanno venduto al rispettivo germano e figlio [redacted], i diritti immobiliari vantati dai [redacted] in proprietà per complessivi 3/8 (tre/ottavi), in ragione di 1/8 (un/ottavo) ciascuno, dalla [redacted] in ragione di 1/6 (un sesto) sopra il fondo rustico in agro di Foggia alla località Quadrone delle Vigne di natura uliveto con entrostante [entrostanti] fabbricati, tra i quali, l'appartamento oggetto della presente certificazione all'epoca identificato con la particella 26 del foglio 149. Si precisa che a seguito del suddetto atto il [redacted] è divenuto unico pieno ed assoluto proprietario, tra l'altro, dell'appartamento oggetto della presente certificazione all'epoca identificato con la particella 26 del foglio 149;

- trascrizione in data 1 aprile 2003 ai nn. [redacted] a favore delle signore: [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted] (cf: [redacted])

[redacted] e contro l'eredità del signor [redacted] nato a [redacted] 1926 e deceduto in data 18 gennaio 1997, nascente da denuncia di successione n. 54 Vol. 292; eredità devoluta per legge al coniuge e ai figli, in comune e in parti uguali tra loro, ivi compresa [compreso] l'appartamento oggetto della presente certificazione all'epoca identificato con la particella 26 del foglio 149;

- trascrizione in data 12 dicembre 2005 ai nn. [redacted] a favore della signora [redacted]

[redacted] e contro le signore [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

nascente da atto a rogito del Notaio Augelli Michele di Foggia (FG), in data 21 novembre 2005 rep. N. [redacted] con il quale le signore: [redacted] hanno venduto, tra l'altro alla signora [redacted] la piena proprietà dell'appartamento oggetto della presente certificazione all'epoca identificato con la particella 26 del foglio 149;...

- trascrizione in data 8 gennaio 2015 ai nn. [redacted] a favore della

[redacted],
suddetta, e contro la signora [redacted]
[redacted] nascente da atto a rogito del Notaio Paolo Simonetti, di Cerignola (FG), in



	data 18 dicembre 2014, rep. [REDACTED], col quale la signora [REDACTED] ha conferito, tra l'altro, gli immobili oggetto della presente certificazione [REDACTED], suddetta; ...".
Regime Matrimoniale	Omissis...
Iscrizioni/Trascrizioni	Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva agli atti: ... Il sottoscritto dottor MICHELE LABRIOLA, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari ... attesta quanto segue: <u>dalle visure ipotecarie risulta:</u> ... - Iscrizione ipotecaria in data 6 febbraio 2009 ai nn. [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro l [REDACTED] suddetta, nascente da contratto di mutuo a rogito del Notaio Stango Antonio, di Manfredonia (FG) in data 2 febbraio 2009 rep. N. [REDACTED]; ipoteca accesa per la somma complessiva di Euro [REDACTED] per capitale; gravante sugli immobili oggetto della presente certificazione; ... - Trascrizione di pignoramento in data 11 maggio 2018 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] suddetta, nascente da atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia in data 20 aprile 2018 [REDACTED], gravante sugli immobili oggetto della presente certificazione. ...".
Possesso	I beni espropriati sono affittati con contratto di affitto n. 5578 serie 3T, registrato a Foggia il 15/12/2016 alla [REDACTED] e sono in possesso di detta Società. Il canone annuo dichiarato di € 12.000,00 + IVA.
Regolarità Edilizio-Urbanistica	La situazione urbanistica-edilizia degli immobili espropriati è la seguente: 1) Con il permesso di costruire n° 92/2010 si autorizzava "Ampliamento dell'esistente deposito agricolo, creazione di vani W.C. con annessa tettoia aperta, creazione di un nuovo vano deposito da destinare a centrale termica e diversa distribuzione degli spazi interni." Delle opere autorizzate, i vani W.C. sono stati realizzati e ultimati, come la diversa distribuzione degli spazi interni, ma le altre opere previste e assentite sono state iniziate e non portate a termine. Per poterle completare va presentata nuova richiesta di permesso di costruire. 2) I bagni esterni per il pubblico cui si accede dalla sala ristorante, come il collegamento di una seconda sala ristorante, sono abusivi, ma probabilmente sanabili. Per regolarizzarli bisogna presentare richiesta di permesso di costruire in sanatoria. Le spese per la



	sanatoria, con buona approssimazione, si computano forfettariamente in € 5.000,00. 3) La regolarizzazione della complessa situazione dell'ex-opificio è prospettata negli elaborati progettuali allegati alla richiesta di permesso di costruire, Prot. Gen. N° 14248 del 03/02/2020 e Prot. SUAP REP_PROV_FG/FG-SUPRO/0004280 del 28/01/2020, ma il richiedente ha fatto richiesta di annullamento di detta pratica.
Abitabilità/Agibilità	Omississ...
Conformità Catastale	Negli accessi agl'immobili effettuati il 02/12/2020, il 14/12/2020 e il 17/05/2021 sono state riscontrate discordanze di rilievo tra lo stato reale e le risultanze grafiche catastali: non risultano le opere autorizzate con P.d.C. n° 92/2010. Inoltre, i dati di classamento non corrispondono all'attuale destinazione d'uso dell'ex-opificio o di almeno parte di esso. Per regolarizzare la situazione occorre presentare almeno due DOCFA: uno per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni e uno per cambio di destinazione d'uso, previa regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'ex-opificio. Infine, rimane il caso del sub 3, come già esposto al precedente capo 2 della presente CTU. Il funzionario responsabile del servizio suggeriva la presentazione di DOCFA per soppressione del sub 3 al fine di regolarizzare la situazione, previ accertamenti definitivi. Si ritiene congrua, per ogni evenienza, una spesa complessiva di € 3.000,00.
Classe Energetica	• L'abitazione pignorata è ascrivibile alla Classe "E". • La porzione dell'ex-opificio è ascrivibile alla Classe "G".
Valore a base d'asta	1) <u>Valore diritto proprietà dell'abitazione per 1000/1000 spettante alla società debitrice</u>, comprensivo di decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: € (118.300,00 – 803,30) = € 117.496,70 (Euro_Centodiciassettemilaquattrocentonovantaseivirgolasettanta). 2) <u>Valore diritto proprietà dell'ex-opificio per 1000/1000 spettante alla società debitrice</u>, comprensivo di decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: € (323.500,00 – 5.000,00 – 3.000,00 – 2.196,70) = € 313.303,30 (Euro_Trecentotredicimilatrecentotrevirgolatrenta).

