

ONOREVOLE TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO SIG. GIUDICE:

DOTT.SSA VALENTINA PATTI

OGGETTO:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°249/23 R.G. Es.
PROMOSSA DA

ELABORATO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

FOGLIO 54 P.LLA 393 SUB 6
FOGLIO 54 P.LLA 397 SUB 6
FOGGIA (FG)

LOCALITA': VIALE MANFREDONIA SNC

IL TECNICO:



STUDIO DI INGEGNERIA

V.



e-mail: a.ve





TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 249/23 R.G.ES.

promossa da

AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI
INVESTIMENTI E LO SVILUPPO D'IMPRESA SPA

contro

“CARNI SUS SRL”

G.E. dott.ssa Valentina PATTI

C.T.U

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO

PREMESSA

In data 29.02.2024 lo scrivente, ing
in L
Stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le
Tribunale, da

In data 22.02.2024, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti
allo scrivente i seguenti quesiti:
1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui



all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1. - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1. - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1. - quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni



STUDIO DI



ISO 9001
LLC Certification

peritali;

1. - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

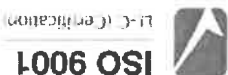
2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2. - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla 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 staglito/i;

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



STUDIO DI
Ing.



- lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
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 i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.



STUDIO DI INGEGNERIA



ISO 9001
LL-C (Certification)

- L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. all'individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad. Es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) 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 (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
8. all'accertamento dell'esistenza 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



STUDIO D.



ISO 9001
LL-C (Certification)

vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9. all'accertamento dell'esistenza delle 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 per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio stagito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed 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'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò 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, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario



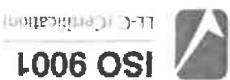
STUDIO D.



ISO 9001
LL-C (Certification)



STUDIO D.I.



dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su

siano state completate dallo stesso le eventuali procedure esproprie;

Per gli **immobili a uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora 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 presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

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



STUDIO D



ISO 9001

UL-C (Certification)

inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

TUTTO CIO' PREMesso

Esaminata la documentazione agli atti, preso visione dei luoghi ed effettuati tutti i rilievi del caso, lo scrivente ing. _____ della _____ sua qualità di C.T.U., redige la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti, lo scrivente, previo avviso a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno del **07.03.2024** (allegato 1), fissava la data del sopralluogo per il giorno **28.03.2024**. In tale occasione lo scrivente, alla presenza del sig. _____ in persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante della _____ sitava i beni oggetto della presente procedura (allegato n. 2).

RISPOSTE AI QUESITI



STUDIO DI I



ISO 9001
Certification

Quesito n° 1

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

La documentazione fornita dal creditore precedente soddisfa i dettati dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

Quesito n° 1 bis

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

Dopo aver analizzato il certificato ipotecario speciale a richiesta dell'avv. , documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Foglia, lo scrivente, per meglio visualizzare quanto richiesto dal quesito, ha ritenuto opportuno elaborare le seguenti tabelle:
I beni oggetto della presente procedura sono:

- Immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Foglia al foglio 54 p.lia 393 sub 6 cat. D/1 e foglio 54 p.lia 397 sub 6 cat. D/1;



[illegible]

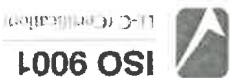
STUDIO DI P



ISO 9001



STUDIO DI



	ISCRIZIONE Nota del 03.11.2015 R.G. n. 21502 R.P. 2438 Cons. RR.II. Foglia	Privilegio ai sensi D.L.vo Luogotenenziale 1 novembre 1944 n. 368
	TRASCRIZIONE Nota del 10.07.2023 R.G. n. 19044 R.P. 15114 Cons. RR.II. Foglia	Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Foglio 54 p.lla 397 sub 6 - Catasto fabbricati -
Comune di Foggia

21.12.2010	TRASCRIZIONE Nota del 21.12.2010 R.G. n. 838 R.P. 688 Cons. RR.II. Foglia	Atto tra vivi - vendita con patto di riservato dominio
	TRASCRIZIONE Nota del 08.10.2013 R.G. n. 21270 R.P. 2939 Cons. RR.II. Foglia	Atto tra vivi - cancellazione di riservato dominio
	ISCRIZIONE Nota del 03.11.2015 R.G. n. 20852 R.P. 2357 Cons. RR.II. Foglia	ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento
	ISCRIZIONE Nota del 03.11.2015 R.G. n. 20853 R.P. 2358 Cons. RR.II. Foglia	Privilegio ai sensi D.L.vo Luogotenenziale 1 novembre 1944 n. 368
	ISCRIZIONE Nota del 03.11.2015 R.G. n. 21501 R.P. 2437 Cons. RR.II. Foglia	ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento
	ISCRIZIONE Nota del 03.11.2015 R.G. n. 21502 R.P. 2438 Cons. RR.II. Foglia	Privilegio ai sensi D.L.vo Luogotenenziale 1 novembre 1944 n. 368
	TRASCRIZIONE Nota del 10.07.2023 R.G. n. 19044 R.P. 15114 Cons. RR.II. Foglia	Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili



STUDIO DI II

Ing.



ISO 9001
Certification

Dall'analisi della tabella sopra riportata relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotte inerenti l'immobile in esame, risulta che le stesse riguardano il bene pignorato e sono relative a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.

Questo n° 1 ter

alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale del bene immobile facente parte della procedura esecutiva, al fine di agevolare la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Foggia (FG)

COMUNE	FGL	PLLA	Sub	CAT	Rendita	Indirizzo
Foggia	54	393	6	D/1	2.730	Viale Manfredonia snc
Foggia	54	397	6	D/1	2.730	Viale Manfredonia snc



STUDIO DI



ISO 9001
11-C Certification

Vi è una esatta corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Questo n° 1 quater

alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali.

Dalle verifiche effettuate non risultano altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

Questo n° 1 quinquies

alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

Questo n° 2

all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicazione tipologica, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e milllesimi di parti comuni.

Dalla descrizione del bene riportato nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico che di





STUDIO DI



ISO 9001
LL-C (certification)

seguito si va sinteticamente a descrivere:

LOTTO UNICO:

- capannone sito in Foggia alla località "Torre Giuducci", via Manfredonia snc, costituita da due moduli ubicati nel sub lotto A3 con vari accessori e pertinenze, occupante una superficie di metri quadrati 720 (settecentoventi), oltre a due zone destinate a piazzale, da lati opposti, ciascuna di metri quadrati 200 (duecento). Capannone riportato nel NCEU del Comune di Foggia al foglio 54 (cinquantquattro), particella 393 (trecentonovantatre), sub 6 (sei) – Contrada Torre Guiducci s.n.c. – PT – lotto A3, zona censuaria 2 – Categoria D/1 – Rendita Euro 2.729,00 (piena proprietà) e particella 397 (trecentovantasette), sub 6 (sei) – Contrada Torre Guiducci s.n.c. – PT – Lotto A3, zona censuaria 2 – Categoria D/1 – Rendita Euro 2.729,00 (proprietà superficiaria).

Questo n° 2 bis

all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetti di pignimento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle loro satellitari o stralcio di loro satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla 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



STUDIO DI II



ISO 9001
LLC Certification

satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/ staglito/.

Per l'esatta individuazione del bene si è utilizzata la consultazione cartografica (sovrapposizione ortofoto e catastale) disponibile sullo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia (allegato n. 3).

Questo n°3

alla analitica descrizione dei beni, mediante 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, in particolare indicare le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e la conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08.

precisando in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

L'immobile, sito in Foggia (FG) alla località "Torre Giuducci" in Viale Manfredonia snc, piano terra, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Foggia al foglio 97, p.lla 393, subalterno 6, categoria D/1 e foglio 97, p.lla 397, sub 6, categoria D/1 è così costituito:

➤ **Capannone a piano, con struttura portante prefabbricata e copertura con tegoloni in c.a.p.;**



STUDIO DI INGEGNERIA

ISO 9001
LL-C (Certification)



DESCRIZIONE ANALITICA			
Generali	tipologia del bene	capannone	composizione interna altezza interna utile m. 7,00
	composizione interna (piano terra)		
	superficie netta (piano terra)		
per ciascun locale	Ingresso	mq 53,95	
	Ufficio	mq 14,60	
	Spogliatoio	mq 6,50	
	w.c.	mq 5,25	
	Vano tecnico	mq 6,40	
	Cella scarti	mq 5,60	
	Disimpegno	mq 60,70	
	Prodotto finito	mq 28,35	
	Confezionamento	mq 35,30	
	Lavaggio	mq 11,60	
	Asciugatura	mq 8,40	
	Laboratorio	mq 22,95	
	Torcinelli		
	Cella	mq 2,55	
	Area scongelamento	mq 16,55	
	Abbatitore	mq 2,25	
	Congelatore	mq 40,50	
	Locale carrelli	mq 12,65	
	Magazzino attrezzi	mq 13,70	
	Stagionatura	mq 35,10	
	Asciugatura	mq 20,35	
	Aria cottura	mq 6,90	
	Laboratorio	mq 90,75	
	Cella carni fresche	mq 58,50	
	Disimpegno	mq 57,80	
	Locale impianti	mq 13,00	
	Spogliatoio	mq 4,70	
	w.c.	mq 7,40	
	Sala preparati	mq 14,90	
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	ambienti interni fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale corte – eccedenza 0,10 0,02	1,00



Questo n°4
alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare
mediante calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella

Al momento del sopralluogo l'immobile è utilizzato per la produzione e la
preparazione di prodotti alimentari, con particolare riguardo alle carni;
l'acquisto di carni, la macellazione di animali per la produzione; la
trasformazione, la lavorazione e il confezionamento e la conservazione
delle carni, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio.

caratteristiche del bene		eventuali dotazioni condominiali	Altre
caratteristiche del bene	caratteristiche del bene immobile		
Coperture laboratori	interne	Altre	Altre
Pannelli sandwich	interne	Altre	Altre
Pannelli prefabbricati in c.a.	interne	Altre	Altre
infissi esterni	interne	Altre	Altre
infissi interni	interne	Altre	Altre
infissi in metallo	interne	Altre	Altre
Pannelli sandwich	interne	Altre	Altre
Pavimentazione	interne	Altre	Altre
Porta d'ingresso	interne	Altre	Altre
Scale interne	interne	Altre	Altre
impianto elettrico	interne	Altre	Altre
impianto idrico	interne	Altre	Altre
impianto frigorifero	interne	Altre	Altre
impianto fotovoltaico	interne	Altre	Altre
solare termico	interne	Altre	Altre
impianto video	interne	Altre	Altre
impianto telefonico	interne	Altre	Altre
impianto depurazione acqua	interne	Altre	Altre
posti auto comuni	interne	Altre	Altre
Altre	interne	Altre	Altre

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing.

ISO 9001





STUDIO DI INGEGNERIA

Ing



ISO 9001
certification

commerciale, valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

Criteri di stima

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo.

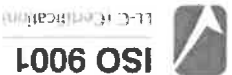
Fonti informazioni

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con



STUDIO DI INGEGNERIA

Il



riferimento ad ideali immobili di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

➤ Momento di stima: attualità (Anno 2024 – Semestre 1).

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quelli in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa – Gabetti), intermediatori privati e la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio. Inoltre si sono consultate riviste specialistiche del settore come il "Consulente Immobiliare" e siti web come "Immobiliare.it".

Al momento del sopralluogo l'immobile è utilizzato per la produzione e la preparazione di prodotti alimentari, con particolare riguardo alle carni; l'acquisto di carni, la macellazione di animali per la produzione, la trasformazione, la lavorazione e il confezionamento e la conservazione delle carni, la endita all'ingrosso ed al dettaglio. Lo stato di conservazione e manutentivo risulta buono. In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per i beni simili a quelli pignorati, considerando inoltre il parametro oggettivo dello stesso bene, lo scrivente ha ritenuto assegnare, il valore unitario che ha poi determinato il valore totale dell'immobile. In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona, delle condizioni d'uso e manutenzione, dello stato di





STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. A.

via ... (3)



ISO 9001
certification

conservazione, della tipologia costruttiva ed edilizia, dell'ubicazione ed età del fabbricato, degli impianti ivi esistenti (impianto fotovoltaico della potenza di 41 kwp; solare termico; stufa a pellet; impianto depurazione acqua; impianto elettrico; impianto videosorveglianza; impianto telefonico; impianti frigoriferi) e di tutti gli adeguamenti e correzioni del caso, si può attribuire alle superfici commerciali dell'unità immobiliare in questione per il diritto di proprietà un valore di € 1.400/mq, mentre per il diritto di superficie pari a € 1.082,95/mq.

Tenuto conto che con atto pubblico del notaio

rep. 12712 registrato e trascritto a Foglia in data 01.06.2000,

rispettivamente al n. 1575 S1 ed al n. 10055/7243, il comune di Foglia

ha assegnato a

località Torre Giuducci nella zona per insediamenti produttivi in diritto di

superficie per la durata di 99 anni con possibilità di rinnovo, ove poi il

consorzio stesso ha edificato parte del capannone che è stato

successivamente venduto alla società

della porzione di Capannone riportato nel NCEU del Comune di Foglia al

foglio 54 (cinquantquattro), particella 397 (trecentovantasette), sub 6

(sei) – verrà stimata come proprietà superficaria per un numero residuo di

anni pari a 75.





STUDIO DI INGEGNERIA

ing



ISO 9001
LL-C certification

Considerato il valore a metro quadrato del diritto di proprietà è $V_a = 1.400$ Euro/mq, si ottiene il valore del rendimento della stessa partendo dall'inversione della formula che produce il valore dell'area attraverso il metodo di capitalizzazione illimitata, ovvero $V_a = R_n/r$

Dove

R_n = valore del bene a metro quadrato a capitalizzazione illimitata;

r = Tasso di capitalizzazione del reddito che attualmente si può valutare pari al saggio d'investimento nel settore edilizio ovvero del 2%

Si ottiene quindi che $R_n = 1.400,00 * 2\% = 28,00$ euro.

Determinato nelle modalità sopra descritte il R_n valore a metro quadrato del bene a capitalizzazione illimitata si può determinare il V_{ds} (75) ovvero il valore del diritto di superficie per un periodo di 75 anni con la formula

estimativa:

$$V_{ds75} = R_n * [(q^{75}-1)/(r*q^{75})]$$

Dove assumendo che:

R_n = Valore a metro quadrato del bene stimato a capitalizzazione illimitata
= € 1.400,00

r = Tasso di capitalizzazione in 2% = 0,02

$$q = 1+r$$

Si perviene a determinare che il valore del Diritto di Superficie per un

periodo di 85 anni è: $V_{ds75} = 28,00 [(1,02^{75}-1)/(0,02 * 1,02^{75})] = € 1.082,95$.

scoperta.

principali, rappresentati dai piazzali antistanti il fabbricato, superficie
esclusive di ornamento dell'unità immobiliare comunicanti con i vani
foglio 54, p.lla 397, subalterno 6, categoria D/1, vi sono due pertinenze
fabbricati del Comune di Foggia al foglio 54, p.lla 393, subalterno 6 e
Per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, riportato al catasto dei
vendibile.

per pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale
esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le
alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI.
alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo
Questo n°4 bis

sua regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale.

(pag. 36) ove il valore dell'immobile è ridotto delle spese necessarie per la

Per il prezzo a base d'asta dell'immobile si rimanda al quesito 11 lettera e

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Unità immobiliare (F°54 p.lla 393 sub 6)	Mq 380,00	€/mq 1.400,00	€ 532.000,00
Unità immobiliare (F°54 p.lla 397 sub 6)	Mq 380,00	€/mq 1.082,95	€ 411.521,00
Totale			€ 943.521,00

Ing.

STUDIO DI INGEGNERIA

A

ISO 9001
Certification





STUDIO DI INGEGNERIA

In _____

ISO 9001
certification



Capannone industriale (F.54 p.lla 393 sub. 6 e p.lla 397 sub 6 cat. D/1)		Piano terra		mq 760,00
		superficie commerciale		
		Piano terra		$(720,00 * 1,00) + (400,00 * 0,10)$ = 760,00 mq
		superficie lorda * coeff. di omogeneizzazione		
		Coefficienti di omogeneizzazione utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale	ambienti interni	1,00
			corte – eccedenza	0,02
superficie lorda * coeff. di omogeneizzazione				
Piano terra				
mq 760,00				

Questo n°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 e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

Questo n°6

all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi, ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

In considerazione che il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva è rappresentato esclusivamente da un capannone con vari accessori e pertinenze, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto che di seguito si va sinteticamente a descrivere.

LOTTO UNICO:

Capannone sito in Foggia alla località "Torre Giuducci" in via Manfredonia snc, costituito da due moduli ubicati nel sub lotto A3 con vari accessori e pertinenze, occupante una superficie di metri quadrati 720 (settecentoventi), oltre a due zone destinate a piazzale, da lati opposti, ciascuna di metri quadrati 200 (duecento). Capannone riportato nel NCEU del Comune di Foggia al foglio 54 (cinquantquattro), particella 393 (trecentonovantatre), sub 6 (sei) – Contrada Torre Giuducci s.n.c. – PT – lotto A3, zona censuaria 2 – Categoria D/1 – Rendita Euro 2.729,00 (piena proprietà) e particella 397 (trecentovantasette), sub 6 (sei) – Contrada Torre Giuducci s.n.c. – PT – Lotto A3, zona censuaria 2 – Categoria D/1 – Rendita Euro 2.729,00 (proprietà superficaria). Detto immobile ha accesso dalle vie di lottizzazione e confina con dette vie, per più lati con capannone identificato con le particelle nn. 393 sub 5 e 397 sub 5 e con distacco dal sub lotto E1. Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale del bene facente parte del lotto formato al fine di agevolare la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:



Il bene oggetto della presente procedura appartiene a _____
n persona dell'amministratore unico e legale
rappresentante sig. _____ residente in _____

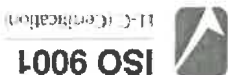
LOTTO UNICO:

Questo n°7
all'individuazione dello stato di possesso dei beni (ad Es. verificando
l'instatazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso
degli anni ha pagato l'ICI/IMU) 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 (anche al fine
della eventuale distetta) data di rilascio fissata o stato della causa
eventualmente promossa per il rilascio. Verificare l'espresso se il canone
palluto sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c. ovvero
corrispondente al giusto prezzo ed a quello risultante da precedenti
locazioni.

COMUNE	FGL	PLA	Sub	CAT	Rendita	Indirizzo
Foglia	54	393	6	D/1	2.730	Viale Manfredonia snc
Foglia	54	397	6	D/1	2.730	Viale Manfredonia snc

Catasto Fabbricati – Comune di Foglia

STUDIO DI INGEGNERIA



Ing.

STUDIO DI INGEGNERIA

ISO 9001
LL-Certification



ostituito da un complesso industriale sito in Foglia, alla località "Torre Guiducci", via Mantredonia snc e nello specifico:

- capannone riportato nel NCEU del Comune di Foglia al foglio 54 (cinquantquattro), particella 393 (trecentonovantatre), sub 6 (sei) – Contrada Torre Guiducci s.n.c. – PT – lotto A3, zona censuaria 2 – Categoria D/1 – Rendita Euro 2.729,00 (**piena proprietà**) e particella 397 (trecentovantasette), sub 6 (sei) – Contrada Torre Guiducci s.n.c. – PT – Lotto A3, zona censuaria 2 – Categoria D/1 – Rendita Euro 2.729,00 (**proprietà superficaria**).

L'immobile, è pervenuto alla di atto di

compravendita, in data 21.12.2010 n. 838/688 di repertorio Notaio

Luciano Mattia, trascritto a Foglia il 12.01.2011.

Quindi la proprietà del bene oggetto di pignoramento immobiliare preso in esame nel presente fascicolo ed identificato come **lotto unico** appartiene

a:

~ persona dell'Amministratore unico e legale

rappresentante sig.

- **per la piena proprietà** per la porzione di immobile identificata al

catasto fabbricati del comune di Foglia al foglio 54 p.lia 393 sub 6;



- per la proprietà superficiale per la porzione di immobile identificata al catasto fabbricati del comune di Foggia al foglio 54 p.lia 397 sub 6.

Questo n°8

all'accertamento dell'esistenza 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 (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che limitano la piena fruibilità del cespite indicando anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

Dalla documentazione in atti non risultano per l'immobile pignorato tipologie di gravanti di cui al presente quesito.

Questo n°9

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

La documentazione riporta, a carico della parte esecutata, per l'immobile, le seguenti formalità pregiudizievoli, confermate all'ispezione ipotecaria all'attualità:



STUDIO DI INGEGNERIA

Ing.



ISO 9001
Certification

• Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento trascritto presso la Conservatoria R.R. II. di Foggia in data 09/11/2015 al registro generale n. 20852 e registro particolare 2357 a favore di Agenzia Nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo di impresa, e contro i qualità di debitore ipotecario e contro	• Privilegio derivante da privilegio ai sensi D.L. VO Luogotenenziale 1 Novembre 1944 n. 367 trascritto presso la Conservatoria R.R. II. di Foggia in data 09/11/2015 al registro generale n. 20853 e registro particolare 2358 a favore	• Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento trascritto presso la Conservatoria R.R. II. di Foggia in data 19/11/2015 al registro generale n. 21501 e registro particolare 2437 a favore di	contro i qualità di debitore ipotecario e
--	---	---	---



STUDIO DI INGEGNERIA V.

ISO 9001
Li-C (certification)



ipoteca;

- Privilegio derivante da privilegio ai sensi D.L. VO

Lugotenenziale 1 Novembre 1944 n. 367 trascritto presso la

Conservatoria R.R. II. di Foggia in data 19/11/2015 al registro

generale n. 21502 e registro particolare 2438 a favore r

in

qualità di debitore ipotecario;

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la

Conservatoria R.R. II. di Foggia in data 10/07/2023 al registro

generale n. 19044 e registro particolare 15114 a favore di

in

qualità di debitore ipotecario;

Questo n° 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 per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.

Dall'analisi della documentazione acquisita presso il Comune di Foggia,



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

Questo lettera a

esigenze del processo produttivo.

Nel caso in esame non bisogna dotare l'immobile di un attestato di prestazione energetica in quanto ai sensi dell'art. 3, comma 3, del dlgs 192/2005 e come richiamato anche dall'appendice A del dm 26/06/2015, trattasi di edificio industriale in cui gli ambienti sono raffrescati per

necessaria;

certificazione con assuefazione relativa ai cespiti per i quali è qualora essa non vi sia alla predisposizione della medesima prestazione energetica relativa al compendio stagito, provvedendo sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di

Questo n°11

quanto la pratica non è stata reperita presso l'archivio.

visionare la denuncia di inizio attività presso il comune di Foggia, in non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Non è stato possibile di inizio attività prot. n. 0122008 del 15.11.2010. Per l'immobile in esame costruire n. 59 del 03 Giugno 2003 e n. 30 del 30 Marzo 2006 e denuncia l'immobile in esame risulta essere stato costruito con permesso di

Ing. /

STUDIO DI INGEGNERIA

UL-C (certification)

ISO 9001





STUDIO DI INGEGNERIA

Ing.



ISO 9001
Li-C (Certification)

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;

L'immobile oggetto della procedura, risulta essere regolarmente accatastato. La categoria catastale per l'immobile è conforme con il suo utilizzo.

Questo lettera b

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'eventuale emissione del decreto di trasferimento del bene;

Per l'immobile oggetto di indagine, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 54 p.lla 393 sub 6 e foglio 54 p.lla 397 sub 6, è stata rilevata difformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti. Per la regolarizzazione delle difformità è necessaria la presentazione all'agenzia del territorio da parte di tecnico abilitato delle planimetrie degli immobili aggiornati con un costo di 100 euro per il pagamento dei diritti di segreteria e 800 euro come onorario.



ISO 9001
Certification



STUDIO DI INGEGNERIA

Questo lettera c

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1 09.1967, ovvero successivamente a tale data indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

Dall'analisi della documentazione acquisita presso il Comune di Foggia, l'immobile in esame risulta essere stato costruito con permesso di costruire n. 59 del 03 Giugno 2003 e n. 30 del 30 Marzo 2006 e denuncia di inizio attività prot. n. 0122008 del 15.11.2010. Per l'immobile in esame non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Non è stato possibile visionare la denuncia di inizio attività presso il comune di Foggia, in quanto la pratica non è stata reperita presso l'archivio.

Questo lettera o

o) verificare se siano realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato.

Per l'immobile oggetto di indagine, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 54 p.lia 393 sub 6 e foglio 54 p.lia 397 sub 6, è stata rilevata una difformità tra quanto in concreto è stato realizzato e quanto assentito con il titolo abilitativo n. 30 del 30 Marzo 2006. Non è stato possibile un

confronto con la denuncia di inizio attività prot. n. 0122008 del 15.11.2010 in quanto la pratica non è stata reperita presso l'archivio del comune di Foggia (cfr. allegato 9).

Questo lettera e

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, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'agjudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

Come innanzi riportato l'immobile sito in agro di Foggia alla località Torre Giuducci, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 54 p.lla 393 sub 6 e foglio 54 p.lla 397 sub 6, presenta delle difformità dal punto di vista urbanistico – edilizio, in quanto, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie catastale e a quella allegata al permesso di costruire n. 30 del 30 Marzo 2006.

La diversa distribuzione interna, invece, non è stata denunciata ai sensi

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing.



ISO 9001
Li-Certification



STUDIO DI INGEGNERIA



ISO 9001
LL-C (Certification)

del'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Essendo l'intervento, però, conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il proprietario dell'immobile può richiedere la sanatoria dell'intervento ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Ipotizzando un ammonta di 516 euro a cui vanno aggiunti i costi di presentazione al comune della S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria da parte di tecnico abilitato pari a 1.500 euro, si ha un totale di 2.016 euro necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia. Per la regolarizzazione delle difformità catastali, invece, è necessaria la presentazione all'agenzia del territorio da parte di tecnico abilitato della planimetria dell'immobile aggiornata con un costo di 100 euro per il pagamento dei diritti di segreteria e 800 euro come onorario. Alla luce di quanto sopra, il valore degli immobili deve essere ridotto della somma necessaria alla:

- sanatoria difformità urbanistiche – edilizie;
- presentazione all'agenzia del territorio di planimetria catastale aggiornata.

Pertanto il valore degli immobili oggetto della presente procedura è pari a:



PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO:

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: € 940.605,00 (euro novecentoquarantamilasessantocinque/00).

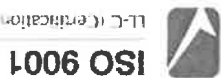
Questo lettera /

(1) per l'edilizia convenzionata accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state compiute dalle stesso le eventuali procedure esproprie;

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Unità immobiliare (F°54 p.lla 393 sub 6)	Mq 380,00	€/mq 1.400,00	€ 532.000,00
Unità immobiliare (F°54 p.lla 397 sub 6)	Mq 380,00	€/mq 1.082,95	€ 411.521,00
Regolarizzazione Urbanistica			€ 2.016,00
Regolarizzazione Catastale			€ 900,00
Totale			€ 940.605,00





LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA V

Ing.

f.2) 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 qualora individuabili; nonché le iscrizioni e le abilitazioni di legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Il capannone è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

- IMPIANTO FOTOVOLTAICO DELLA POTENZA DI 41 KWP;
- SOLARE TERMICO;
- STUFA A PELLE;
- IMPIANTO DEPURAZIONE ACQUA;
- IMPIANTO ELETTRICO;
- IMPIANTO VIDEOSORVEGLIANZA;
- IMPIANTO TELEFONICO;
- IMPIANTI FRIGORIFERI;

- N°2 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO
TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC
REFREEX SEEN 95 R + TUBAZIONI PER CELLA
CONGELATORE -18 - 20 F35 HC 143 E7
- N°1 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO
TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC
REFREEX SEE 125 R + TUBAZIONI PER AREA



STUDIO DI INGEGNERIA

73)

ISO 9001
Certification



- N°1 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO
TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC
REFREEX SEE 85 R + TUBAZIONI PER CELLA
ABBATTITORE -23 -25 F35 HC 94 E7
- N°1 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO
TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC
REFREEX SEE 125 R + TUBAZIONI PER LAVORAZIONI
TORCINELLI +10 +12 F35 HC 145 E4
- N°1 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO
TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC
+ TUBAZIONI PER CELLA 0 + 4 EVAPORATORI INCLUSI
NELLA CASSA
- N°1 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO
TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC
REFREEX SEE 135 R + TUBAZIONI PER
CONFEZIONAMENTO
- N°1 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO
TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC
REFREEX SEE 200 R + TUBAZIONI PER CELLA PRODOTTO
FINITO
- N°2 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO
TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC
TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC

vasca Imhoff.

attraverso un pozzo ivi esistente mentre i liquami sono trattati mediante fognatura perché non presenti in zona. L'adduzione dell'acqua è possibile

Il capannone non è allacciato ai pubblici servizi quali acquedotto e

Nell'area non sono presenti rifiuti normali o tossici.

sicurezza.

Gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di

2 +8 F45 HC 1112 E4

REFREEX SEE 450 R + TUBAZIONI PER CELLE GIUDOVIA -

TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC

○ N°1 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO

LAVORAZIONI + 10 + 12 F35 HC 362 E4

REFREEX SEE 260 R + TUBAZIONI PER SALA

TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC

○ N°1 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO

EVAPORATORE BIFLUSSO + 10 + 12

REFREEX SEE 200 R + TUBAZIONI PER CORRIDOIO CON

TROPICALIZZATO VENTILATO TRIFASE MISAMETIC

○ N°1 IMPIANTO REMOTO SEMIERMETICO

SALAGIONE 0 + 4 EVAPORATORI INCLUSI NELLA CASSA

+ TUBAZIONI PER CELLA FRIGO SCARTI 0 + 4 PER CELLA

STUDIO DI INGEGNERIA

ISO 9001





STUDIO DI INGEGNERIA

Questo n° 12

ISO 9001



U-Certification

alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

SPECCHETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

Tipologia del bene: Capannone industriale.

Descrizione del bene: Capannone sito in Foggia alla via Manfredonia snc, costituito da due moduli ubicati nel sub lotto A3 con vari accessori e pertinenze, occupante una superficie di metri quadrati 720 (settecentoventi), oltre a due zone destinate a piazzale, da lati opposti, ciascuna di metri quadrati 200 (duecento).





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

ISO 9001
L-C (Certification)



Ubicazione del bene: Foglia (FG), località "Torre Giuducci" - Viale

Manfredonia snc, piano terra.

Confini, estensione e dati catastali:

- Capannone sito in Foglia alla via Manfredonia snc, costituito da due moduli ubicati nel sub lotto A3 con vari accessori e pertinenze, occupante una superficie di metri quadrati 720 (settecentoventi), oltre a due zone destinate a piazzale, da lati opposti, ciascuna di metri quadrati 200 (duecento). Capannone riportato nel NCEU del Comune di Foglia al foglio 54 (cinquantiquattro), particella 393 (trecentonovantatre), sub 6 (sei) – Contrada Torre Giuducci s.n.c. – PT – lotto A3, zona censuaria 2 – Categoria D/1 – Rendita Euro 2.729,00 (trecentoventasette), 2.729,00 (piena proprietà) e particella 397 (trecentovantasette), sub 6 (sei) – Contrada Torre Giuducci s.n.c. – PT – Lotto A3, zona censuaria 2 – Categoria D/1 – Rendita Euro 2.729,00 (proprietà superficaria). Confina con strada di piano, altre proprietà, strada di piano. Detto immobile ha accesso dalle vie di lottizzazione e confina con dette vie, per più lati con capannone identificato con le particelle nn. 393 sub 5 e 397 sub 5 e con distacco dal sub lotto E1.

Attuali proprietari: L'immobile, è pervenuto alla

forza di atto di compravendita, in data 21.12.2010 n. 838/688 di repertorio



STUDIO DI INGEGNERIA

ing.



ISO 9001
LL-C (Certification)

Notaio trascritto a Foglia il 12.01.2011.

Quindi la proprietà del bene oggetto di pignoramento immobiliare preso in esame nel presente fascicolo ed identificato come **lotto unico** appartiene

a:

(P), in persona dell'Amministratore unico e legale

rappresentante sig.

- per la piena proprietà per la porzione di immobile identificata al catasto fabbricati del comune di Foglia al foglio 54 p.la 393 sub 6;

- per la proprietà superficaria per la porzione di immobile identificata al catasto fabbricati del comune di Foglia al foglio 54 p.la 397 sub 6.

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di

finanziamento trascritto presso la Conservatoria R.R. II. di Foglia in data 09/11/2015 al registro generale n. 20852 e registro

particolare 2357 a favore di

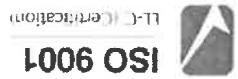
in qualità di debitore ipotecario e

- **Privilegio derivante da privilegio ai sensi D.L. VO**
Luogotenenziale 1 Novembre 1944 n. 367 trascritto presso la Conservatoria R.R. II. di Foggia in data 19/11/2015 al registro generale n. 21502 e registro particolare 2438 a favore di ,
ipoteca;
- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento**
trascritto presso la Conservatoria R.R. II. di Foggia in data 19/11/2015 al registro generale n. 21501 e registro particolare 2437 a favore di ,
in qualità di debitore ipotecario e
contro
in qualità di terzo datore di
- **Privilegio derivante da privilegio ai sensi D.L. VO**
Luogotenenziale 1 Novembre 1944 n. 367 trascritto presso la Conservatoria R.R. II. di Foggia in data 09/11/2015 al registro generale n. 20853 e registro particolare 2358 a favore di ,
ipoteca;

contro

ing.

STUDIO DI INGEGNERIA



- 9) Documentazione rilasciata dal Comune di Foggia;
- 8) Visura storica per immobile del 01.03.2024;
- 7) Planimetria catastale;
- 6) Planimetria del bene;
- 5) Documentazione fotografica;
- 4) Documentazione ipocatastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio;
- 3) Sovrapposizione ortofoto e catastale;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 1) Comunicazione della data di sopralluogo completa di ricevute di ritorno raccomandata a/r;

INDICE DEGLI ALLEGATI

Valore del bene da porre a base d'asta: € 940.605,00.

qualità di debitore ipotecario;

N

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria R.R. II. di Foggia in data 10/07/2023 al registro generale n. 19044 e registro particolare 15114 a favore di

qualità di debitore ipotecario;

STUDIO DI INGEGNERIA



ISO 9001
certification



STUDIO DI INGEGNERIA



ISO 9001
LL-C (Certification)

10) Copia della lettera di trasmissione della perizia alle parti.

Con la presente relazione che si compone di 45 pagine
dattiloscritte e di 10 allegati lo scrivente ritiene di aver assolto all'incarico
affidatogli, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali
chiarimenti.

Lucera 23 Maggio 2024

Il Tecnico

Ing. A.

