



STUDIO TECNICO
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. M PALAGANO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 381/18 R.G.E.

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Descrizione Elaborati:

Lotto n.1

PERIZIA GENERALE

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL.01

Il Tecnico

Ing. Antonio Salandra



S T U D I O T E C N I C O D I I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511

email: ing.salandra@libero.it

pec: antonio.salandra@ingpec.eu



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. M. PALAGANO

^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 381/18 R.G.E.

Promossa da

██████████.

C/

██

^^

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO n.1



INDICE DEI CAPITOLI

➔ PREMESSA

➔ RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1.– Completezza documenti di cui all'art. 567

1.2.– Ricostruzione vicende traslative

1.3.– Corrispondenza dei dati catastali

1.4.– Sussistenza altre procedure esecutive

1.5.– Regime patrimoniale del debitore

2.0 QUESITO 2

2.1.– Identificazione dei beni

2.2.– Esatta individuazione dei beni

3.0 QUESITO 3

3.1.– Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4

4.1.– Stima dei beni

4.2.– Specificazione delle superfici rilevate

5.0 QUESITO 5

5.1.– Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6

6.1.– Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7

7.1.–Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8

8.1.–Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

10.0 QUESITO 10



- 10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.
- 10.2 Dichiarazione di agibilità
- 10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

- 11.1 Attestato di prestazione energetica



ALLEGATI

- A – Ordinanza di nomina
- B – Comunicazioni inizio operazioni peritali
- C – Verbali di sopralluogo
- D – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- E – Atto di provenienza dei bei
- F – Visure catastali storiche
- G – Mappa censuaria
- H – Planimetrie catastali
- I – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C.
- J – Stato di possesso dei beni - Regime patrimoniale del debitore
- K – Individuazione fabbricato con ortofoto
- L – Riunione Proc. Esec. 384-381
- M – Rassegna fotografica
- N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato
- O – Valutazione del Lotto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^



0.0 - PREMESSA

Con ordinanza del 26/02/2020 il G.E. nominava il sottoscritto ing. Antonio SALANDRA con studio in Lucera alla via Cairoli n.52, C.T.U. per la proc. Esec. Imm. 381/18 R.G.E. promossa da [REDACTED] - c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] - [REDACTED] e [REDACTED], fissando come data per il giuramento il 21/05/2020; nella stessa data veniva comunicato al sottoscritto via PEC. Successivamente, con ordinanza del G.E. del 07/05/2020, comunicata via PEC il 08/05/2020, il giuramento veniva differito al 29/09/2020 (cfr.. All. A).

In tale data il sottoscritto veniva nominato, dal su citato Giudice, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti (v. all. A): *“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l’esperto al:*

1. Controllo completezza documenti di cui all’art. 567, comma 2, cp.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento . anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli, mancanti. o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

1.bis - Ricostruzione 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

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l’esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

1.ter – Verifica 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.(In tal caso



l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

- 1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive** gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali
- 1. quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: 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. 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 – Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, 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 staggito/i
- 3. 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 indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali 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. Stima dei beni** in base al valore di mercato in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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 insolute o per quelle occorrenti . ai fini delle operazioni di bonifica ove siano' presenti rifiuti tossici o nocivi
- 4.- bis – Specificazione delle superfici rilevate** 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. **Verifica della comoda separabilità** in caso di 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
6. **Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
7. **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. **Accertamento 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 limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

(*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*
9. **Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** gravanti sui beni, che saranno



cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

10.Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni, 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.Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica, 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 staggiato, 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 10.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa
- d. verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della 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 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 cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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 ad essi sovra ordinati e dai regolamenti locali;

12. 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.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 381/18 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento, fra gli altri, sono i seguenti:

- a) **Fabbricato industriale** sito in Lucera, Contrada 33 - Fraz. Zona Ind.le ASI (71036) - LUCERA (FG), Fg. 22, p.lla 537, sub 1 cat. D/7
- b) **Fabbricato in corso di costruzione** sito in Lucera, Contrada 33 - Fraz. Zona Ind.le ASI (71036) - LUCERA (FG), Fg. 22, p.lla 537, sub 2 cat. F/3

Diritti sui beni:

per l'intero: di proprietà della " [REDACTED] ", con sede in Lucera, Contrada 33, Frazione Zona Industriale ASI, C.F. e Partita I.V.A. [REDACTED].

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	zona industriale ZONA ASI		
Comune	LUCERA		
Latitudine	41.520948		41°31'15.5"N
Longitudine	15.293695		15°17'37.3"E





Figura 1: capannone industriale - Zona Industriale di Lucera (FG) – ZONA ASI (41.520948, 15.293695)



Operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, tempestivamente contattava via telefonica il debitore sig. [REDACTED], per concordare la data del sopralluogo, ma causa per vicende legate al COVID, il sottoscritto riusciva a fissare il sopralluogo per il 09/01/2021 alle ore 09,30, presso gli immobili da periziare, siti in Comune di LUCERA (FG) contrada 33, zona industriale ASI, dandone comunicazione al debitore a mezzo breve e alla parte creditrice a mezzo PEC. (cfr. All. B).

In tale data alle ore 09,30 giunto presso i luoghi da periziare, trovava convenuto il sig. [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED] di [REDACTED] e C. per delega del sig. [REDACTED], legale rappresentante della [REDACTED]. Dopo aver atteso invano la parte creditrice si dava così inizio alle operazioni di sopralluogo ed ispezione dei beni: capannone industriale, piazzale, palazzina uffici e palazzina in corso di costruzione. Pertanto, secondo i quesiti proposti dal Giudice, dopo aver individuato i beni oggetto del pignoramento attraverso la verifica dell'indirizzo e i dati e gli elaborati catastali, il sottoscritto procedeva ad effettuare una accurata ispezione ed un dettagliato rilievo metrico degli stessi, comprese tutte le pertinenze ed accessori, alla constatazione del loro grado di finitura e manutenzione, nonché del corredo impiantistico, effettuando nell'occasione ampia rassegna fotografica. Il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr. All. C).

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di LUCERA (FG);
- l'Uff. "Stato Civile" del comune di LUCERA (FG);
- l'Ufficio Provinciale - Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- l'Ufficio Provinciale - Territorio di Foggia - Servizi Catastali



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

➤ presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Foggia

- Ispezione ipotecaria elenco formalità
- Nota di trascrizione del 09/10/2018 nn. 8037/6561
- Visura catastale storica per immobile aggiornata
- Estratto di mappa catastale

per gli immobili al Foglio 22 P.IIa 537, Sub. 1 e Sub. 2 oggetto della procedura

➤ presso l'Ufficio Tecnico del Comune di LUCERA

- Convenzione del 25/02/2002 tra "Consorzio ASI Lucera" e soggetto realizzatore
- Concessione Edilizia n.4046 del 06/09/2001 con allegati
- Concessione Edilizia in variante n.4322 del 11/12/2002 con allegati
- Proroga e cambio ragione sociale del 06/09/2006
- Permesso di Costruire n.31 del 02/10/2006 e provvedimento di conclusione
- Certificato di Collaudo strutture del 17/02/2009

Sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisite il sottoscritto si accingeva, quindi, a redigere la presente relazione peritale in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E. Dott. M. PALAGANO.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^



RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Il sottoscritto C.T.U. ha analizzato la seguente documentazione presente in atti:

- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (L. n. 302/1998) redatta dalla dott.ssa Daniela TRINASTICH Notaio in Foggia del 24/10/2018 prodotto dal creditore procedente, con le risultanze delle visure ipocatastali.
- Visura Ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera a nome di: [REDACTED] di [REDACTED] e C. con sede in Lucera (FG) c.f. [REDACTED], dal 02/01/79 al 16/05/17 per trascrizioni ed iscrizioni Lucera
- Visura Ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia a nome di: [REDACTED] nato il [REDACTED], dal 02/01/74 al 12/05/17 per trascrizioni ed iscrizioni Foggia

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:



CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili

a) *Fabbricato industriale Fg. 22, p.lla 537, sub 1*

b) *Fabbricato in corso di costruzione Fg. 22, p.lla 537, sub 2*

- Gli immobili alle lettere a) e b) ad oggi appartengono alla " [REDACTED] [REDACTED] ", con sede in Lucera, C.F. [REDACTED], per la piena proprietà, per atto di compravendita a rogito del Notaio Orfina SCROCCO di Lucera in data 01/08/2006, rep.n.45.367, trascritto a Lucera il 03/08/2006, ai nn. 6.437/4.612.

Proprietà dei fabbricati

- Gli immobili in oggetto sono stati edificati in virtù di Concessione Edilizia N. 4046 del 06/09/2001, variante N.4322 del 11/12/2002 e successiva proroga (giusto provvedimento del 06/09/2005) rilasciati dal Comune di Lucera al sig. [REDACTED], in qualità di legale rappresentante della ditta "[REDACTED]." – con sede in Anzio (RM), e accatasti in data 17 luglio 2006, Protocollo n.FG0153023, in atti dal 17 luglio 2006, n. 1189.1/2006, come fabbricati in corso di costruzione.
- Con nota prot. n. 1145, del 28/07/2006 il "CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE E DI SERVIZI REALI ALLE IMPRESE DELLA PROVINCIA DI FOGGIA" autorizzava il subentro della Ditta "[REDACTED]" alla Ditta "[REDACTED]." per l'utilizzazione produttiva dei lotti nn. 41 e 44 dell'agglomerato industriale ASI di Lucera;
- Con atto di compravendita a rogito del Notaio Orfina SCROCCO di Lucera del 01/08/2006, rep.n.45.367, trascritto a Lucera il 03/08/2006, ai nn. 6.437/4.612, la "[REDACTED]. di [REDACTED] e C.", con sede in Anzio, C.F. [REDACTED], vendeva



alla "████████████████████", con sede in Lucera, C.F. ██████████, la piena proprietà del fabbricato all'epoca in corso di costruzione ed all'epoca censito con la particella 537 del foglio 22 del Catasto dei Fabbricati del Comune di Lucera.

- In data 02/10/2006 veniva rilasciato dal Comune di Lucera al sig. ██████████, in qualità di legale rappresentante della ██████████, Permesso di Costruire N.31
- Con variazione del 28/04/2008, protocollo n.FG0145352, in atti dal 28/04/2008, n.9270.1/2008, il detto fabbricato in corso di costruzione ha acquisito gli attuali dati catastali.

Proprietà del suolo:

Il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto del pignoramento e descritti sotto le lettere a) e b), all'epoca censito con le particelle 4, 149 e 198 del foglio 22 del Catasto Terreni del Comune di Lucera, apparteneva al "CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE E DEI SERVIZI REALI ALLE IMPRESE DELLA PROVINCIA DI FOGGIA", con sede in Foggia, C.F. ██████████, al quale pervenne nel modo seguente:

- la particella 4, (poi divenuta la particella 313) del foglio 22 del Catasto Terreni del Comune di Lucera, dal signor GRASSO Raffaele, nato a Lucera il 03/06/1947, C.F. GRS RFL 47H03 E716G, giusta esproprio per pubblica utilità a rogito del Segretario Comunale del Comune di Lucera in data 18/09/1997, rep.n.26.079, trascritto a Lucera il 27/09/1997, ai nn.7.223/6.006;
- la particella 149, (poi frazionata nelle particelle 419 e 420) del foglio 22 del Catasto Terreni del Comune di Lucera, dalla signora ██████████ ██████████, giusta esproprio per pubblica utilità a rogito del Segretario Comunale del Comune di Lucera in data 18/09/1997,



rep.n.26.079, trascritto a Lucera il 27/09/1997, ai nn.7.233/6.016;

- la particella 198, (poi divenuta la particella 470) del foglio 22 del Catasto Terreni del Comune di Lucera, dalla signora [REDACTED], giusta esproprio per pubblica utilità a rogito del Segretario Comunale del Comune di Lucera in data 18/09/1997, rep.n.26.079, trascritto a Lucera il 27/09/1997, ai nn.7.238/6.021.
- Con atto di compravendita a rogito del Notaio Mikela FONTANA di Lucera del 09/09/2002, rep.n.7.784, trascritto a Lucera il 21/09/2002, ai nn.7.861/6.404, il "CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE E DEI SERVIZI REALI ALLE IMPRESE DELLA PROVINCIA DI FOGGIA", con sede in Foggia, C.F. [REDACTED], vendeva alla "[REDACTED] di [REDACTED] e C.", con sede in Anzio, C.F. [REDACTED], la piena proprietà delle particelle 313, (ex 4), 419 e 420, (ex 149) e 470, (ex 198) del foglio 22 del Catasto Terreni del Comune di Lucera;

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono riportati nel N.C.E.U. del comune di LUCERA al:

- 1) *Foglio 22, P.III 537, Sub 1, (già particella 537 del foglio 22 del Catasto Terreni, a sua volta già particelle 313, 419, 420 e 470 del foglio 22 del Catasto Terreni) Categ. D/7, R.C. Euro 7.763,48 Indirizzo: Strada Provinciale 5 Lucera- Pontefortore n. 41-44 Piano T-1*

Intestati: "[REDACTED] di [REDACTED] e C.", con sede in Lucera, C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1



2) Foglio 22, P.lla 537, Sub 2, (già particella 537 del foglio 22 del Catasto Terreni, a sua volta già particelle 313, 419, 420 e 470 del foglio 22 del Catasto Terreni) Categ. F/3 (in corso di costruzione), Indirizzo: Strada Provinciale 5 Lucera- Pontefortore n. 41-44 Piano S1-T - 1

Intestati: " [REDACTED] di [REDACTED] e C.", con sede in Lucera, C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1

Le suddette p.lle 313, 470, 419 e 420, identificanti i lotti di suolo su cui è stato edificato il complesso industriale in oggetto, a seguito dell'accatastamento al Catasto Fabbricati del Comune di Lucera del complesso medesimo, per effetto della denuncia di variazione catastale del 4.7.2006 n. 144633.1 (prot. FG 0144633), sono state soppresse ed hanno dato origine prima alla p.lla 537, foglio 22, Ente Urbano di are 99.98, in ditta ad "Area di Enti Urbani e Promiscui" del Catasto Terreni del Comune di Lucera, e successivamente, con la denuncia di costituzione presentata all'UTE di Foggia in data 17.7.2006 n. 1189.1/2006, prot. FG 0153023, alla p.lla 537 del foglio 22 del Catasto Fabbricati del detto Comune, come categoria "in corso di costruzione", Zona Asi nn.41 e 44, p. S1-1. ;

Tali dati corrispondono a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento relativo alla presente Procedura e nella Nota di Trascrizione del pignoramento registrato il 09/10/2018 ai nn. 8037 di Reg. Gen. e 6561 di Reg. Part.

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalla documentazione in atti risulta che: sugli stessi beni pende presso il Tribunale di Foggia Proc. Esec. Imm. N. 384/18 R.G.E. che con provvedimento del 07/09/2018 del



Presidente della Terza Sezione del tribunale di Foggia è stata riunita alla Proc. Esec. Imm. 381/18 R.G.E. in oggetto. (cfr. All. L)

Per la procedura in oggetto risultano creditori intervenuti:

- "EMEL T sas", in persona dell'accomandatario pro-tempore sig. [REDACTED], con sede in Anzio, v. dell'Armellino n° 161, C.F.: [REDACTED]

1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

Dalle indagini svolte risulta che gli immobili in oggetto appartengono alla Società "[REDACTED] di [REDACTED] e C.", con sede in Lucera, alla Contrada 33, Fraz. Zona Industriale ASI, partita IVA e C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1.

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

- **TIPOLOGIA:** Impianto industriale per la produzione di prodotti chimici per l'agricoltura biologica costituito da: capannone industriale con zona uffici (sub 1), palazzina servizi in via di costruzione (sub 2), area di parcheggio esterno e piazzale di pertinenza.
- **UBICAZIONE:** Il cespite oggetto della presente relazione occupa un lotto di 10.000 mq nell'area gestita del Comune di Lucera dal Consorzio di Sviluppo Industriale. L'impianto è ubicato in C.da 33 (o C.da S. Caterina o C.da D'Aloia) zona ASI lotti 41e 44 del Comune di Lucera (FG) alla Strada Provinciale 5 Lucera - Pontefortore, un'area dove trovano collocazione per lo più capannoni industriali prefabbricati di piccole e medie dimensioni, a circa 4 km dal centro abitato del comune di Lucera ed a 2 km dal breve raccordo realizzato dall'ANAS per collegare la SS 160, che collega Lucera con la dorsale adriatica, e



con la SS 17 che collega la Capitanata con il Molise, la Campania ed il Lazio. Il tratto della SS 17 tra Lucera e Foggia ha caratteristiche autostradali e rappresenta un facile collegamento con il sistema autostradale che attraversa la Capitanata (A14 e A16).

➤ **DATI CATASTALI:**

OPIFICIO

Foglio	P.Ila	Sub	Zona Cens	Categ	Cl.	Cons	Sup. Cat.le	Rendita
22	537	1		D/1				Euro 7.763,48
Indirizzo: STRADA PROVINCIALE 5 LUCERA- PONTEFORTORE n. 41-44 Piano T-1								
INTESTATO: ██████████ DI ██████████ E C. (CF ██████████) Sede in LUCERA (FG) Diritto di: Proprietà per 1/1								

ABITAZIONE

Fg	P.Ila	Sub	Zona Cens	Categ	Cl.	Cons	Sup. Cat.le	Rendita
22	537	2		F/3				
Indirizzo: STRADA PROVINCIALE 5 LUCERA- PONTEFORTORE n. 41-44 Piano S1-T - 1								
INTESTATO: ██████████ DI ██████████ E C. (CF ██████████) Sede in LUCERA (FG) Diritto di Proprietà per 1/1								

- **CONFINI:** il lotto confina sul lato Sud con strada di accesso facente parte della viabilità interna della Zona ASI, sul lato Ovet con p.lle 312, 469, 418, sul lato Nord con p.Ila 416, e sul lato Est con p.Ila 524.
- **ACCESSI:** sia pedonale che carrabile, mediante due cancelli prospicienti strada facente parte della viabilità interna della Zona ASI,

2.2 Esatta individuazione del bene



Per l'esatta individuazione del bene in oggetto si rimanda all'allegato J: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

Il complesso immobiliare, oggetto della presente perizia, è uno stabilimento industriale costruito tra gli anni 2003 e 2009 sui lotti 41 e 44 dell'Agglomerato Industriale A.S.I. del Comune di LUCERA (FG) – Contrada 33, su un'area di circa 10.000 mq, e consta essenzialmente di un capannone prefabbricato al cui interno vi è una zona attrezzata per uso uffici ed una palazzina in via di costruzione da adibire ad uffici e servizi ed alloggio per il custode, con antistante area di parcheeggio esterno e piazzali di pertinenza.

Il lotto risulta completamente recintato su tre lati da una recinzione costituita da un muretto in c.a. faccia vista dell'altezza media di circa 1 m sormontato da recinzione metallica, e su un lato da recinzione realizzata con elementi in cls, L'accesso alla proprietà avviene attraverso due varchi entrambe dotati di cancello carraio con apertura motorizzata e cancello pedonale.

L'area esterna risulta sistemata con aiuole ed in parte pavimentata con ghiaietto.

➤ **Capannone Industriale + zona uffici:**





Il **capannone** monopiano è di tipo prefabbricato con fondazioni in c.a. eseguite in opera con plinti a bicchiere collegati da travi per l'alloggiamento dei pilastri e strutture in elevazione costituite da travi e pilastri prefabbricati in c.a.p.

Il capannone ha forma rettangolare con dimensioni in pianta, riferite all'esterno dei pannelli di compagnatura di circa m 50x20 e altezza sottotrave di m 5,95 ed al colmo di m 7,90 circa, per una superficie coperta di complessivi 1.000,00 mq; è tamponato lateralmente con pannelli prefabbricati in cls con finitura a fondo cassero; mentre la zona uffici presenta pareti perimetrali realizzate con blocchi tipo lekablock, il solaio di copertura è realizzato con elementi in c.a.p. (tegoli) con estradosso a falde inclinate,

Il capannone è suddiviso in una **zona lavorazioni**, di circa 859 mq di superficie, suddivisa con divisori mobili, e in una zona **uffici tecnici** avente un ingombro in pianta di m 24,80 x 5,70 per una superficie di 141,36 mq circa, separata e suddivisa con tramezzi in muratura di laterizio e controsoffittata, per un'altezza interna utile di 3,00 m circa la cui distribuzione è riportata più dettagliatamente in planimetria allegata.

All'interno del capannone vi è una zona soppalcata delle dimensioni in pianta di m



2,00×20,00 e di altezza sottotrave pari a circa 3,00 m, per una parte, e 2,20 m per la restante.

Finiture e caratteristiche esterne e interne

Zona lavorazioni

- Pavimentazione di tipo industriale in battuto di cemento con giunti
- Serramenti a nastro in alluminio,
- n. 2 ampi portoni a libro, a impacco laterale, in alluminio; .

Zona uffici tecnici

- Pavimentazione in gres porcellanato
- Pareti interne intonacate e pitturate
- Controsoffittatura a pannelli mobili completa di punti luce a neon fluorescenti
- Serramenti in alluminio verniciato, vetrocamera antisfondamento, con apertura a battente
- Porte in MDF
- n.2 porte finestre di accesso dall'esterno con telaio in alluminio verniciato e vetrocamera.
- n. 2 Bagni con: rivestimento in piastrelle di gres porcellanato a pavimento e alle pareti, sanitari in ceramica bianca

Dotazione impiantistica

L'intero complesso è dotato di:

- Impianto elettrico industriale con canaline a vista (nella zona lavorazioni) e sottotraccia nella zona uffici, e quadri elettrici ed impianto di illuminazione;
- Impianto idrico fognario



- Impianto di videosorveglianza
- Impianto di climatizzazione con split a parete.

Il capannone è privo di impianto di riscaldamento e allaccio alla rete gas

Di detti impianti tuttavia non è stato possibile verificare funzionamento ed efficienza, inoltre dalle indagini effettuate presso l'UTC di Lucera, agli atti non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa alle certificazioni dei suddetti impianti, né i proprietari degli immobili in oggetto hanno esibito tale documentazione al CTU, che ne aveva fatto loro esplicita richiesta in fase di sopralluogo. Pertanto i costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "c".

➤ **Palazzina servizi:**



Sul fronte del capannone, e distanziato dallo stesso, è ubicata una palazzina a pianta quadrata, di lato 9,30 m, costituita da un piano interrato, un piano terra ed un piano superiore, collegati da una scala interna in cls gettato in opera, da destinarsi ad uffici con relativi servizi e archivio. Anteriormente ed in adiacenza a questo corpo di fabbrica, poggiata su pilotis, a formare un portico, vi è un'altra struttura trapezoidale con una larghezza di 6,70 m ed una lunghezza media di 17,50 m, con funzione di guardiola e foresteria.

Il fabbricato si presenta ancora allo stato rustico, essendo stata realizzata la struttura in c.a. e le tompagnature esterne, ma occorre ancora realizzare alcune tramezzature interne, nonché opere di finitura e di impiantistica.

Stato di manutenzione e conservazione

a) Capannone industriale:

Il complesso immobiliare è di recente costruzione. Durante l'ispezione al momento del sopralluogo non si sono riscontrati particolari ammaloramenti e o danni nè alle strutture nè alle finiture. Nel complesso quindi lo stato di conservazione e manutenzione è molto buono.

b) Palazzina servizi in via di costruzione

Anch'essa di recente costruzione, sebbene sia ancora allo stato rustico comunque la struttura si presenta in buone condizioni di conservazione.

c) area di parcheggio esterno e piazzali di pertinenza

La viabilità interna al complesso industriale e le zone a verde risultano in buono stato di manutenzione e cura .



4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato "A corpo", cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

Per la determinazione del valore a corpo del compendio pignorato, viene preliminarmente effettuata una valutazione parametrica degli immobili facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo, cioè attribuendo ad ogni immobile, a seconda della sua tipologia e destinazione d'uso, un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni simili oggetto di recente compravendita. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Il valore di mercato scaturisce da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare nella zona industriale del Comune di Lucera, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi:

- **Immobile (1) Opificio** - Foglio 22, P.Ila 537, sub.1 Cat. D/7

min di 450 €/mq - max 600 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza;



- **Immobile (2) Palazzina Uffici e Alloggio custode** - Foglio 22, P.Illa 537, sub 2 Cat. F/3

min di 600 €/mq - max 850 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza.

Traducendo in formula:

$$V = V_m \times S_c \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- V_m è il valore di mercato unitario più probabile,
- S_c la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, lo stato di efficienza, ecc., ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- **€/mq 550,00** per l'**immobile 1** (opificio Foglio 22, P.Illa 537, sub.1)
- **€/mq 750,00** per l'**immobile 1** (Palazzina Uffici Foglio 22, P.Illa 537, sub.2)
- **€/mq 25,00** per il **piazzale** (Piazzale di pertinenza)



LOTTO 1

Opificio + Palazzina Servizi

Foglio 22, P.IIa 537, sub.1 cat. D/7 e sub 2-cat. F/3

Per quanto riguarda il LOTTO 1, il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia dotato di ascensore oppure no; trattasi di edificio costituito da un unico livello, adotta un coefficiente pari a1,00;
- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile (immobile realizzato tra gli anni 2003 e 2009);.....0,90
- coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico (dotazione impiantistica, finiture e loro qualità);0,90
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7); immobile attualmente libero1,00

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

$$K = (1,00+0,90+0,90+1,00)/4 = 0,95$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale per il capannone di circa 1.010 mq, per la palazzina uffici/alloggio custode di complessivi 428,75 mq (piano seminterrato, piano terra e piano primo)e piazzale di (80mt x 125 mt)=10.000 mq



a cui sono state detratte le superfici del capannone (1000mq) e palazzina adiacente (ingombro in pianta 200mq), per una superficie residua di 8800 mq.

Nella valutazione di tale superficie di 8.800mq è stata considerata la presenza di 410ml di recinzione a delimitazione del lotto, realizzata in parte da una base di 1,00mt in c.a sormontata da un grigliato elettrosaldato in acciaio composta da barre portanti verticali a sezione rettangolare collegate orizzontalmente con barre trasversali e in parte completamente in c.a..

Tab. 1:

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	
capannone industriale	860,00	100%	860,00	550,00	€ 473 000,00	95%	€ 449 350,00
soppalco all'interno del capannone	40,00	25%	10,00	550,00	€ 5 500,00	95%	€ 5 225,00
uffici all'interno del capannone	140,00	100%	140,00	750,00	€ 105 000,00	95%	€ 99 750,00
Palazzina uffici e alloggio custode Piano Interrato	204,00	50%	102,00	750,00	€ 76 500,00	95%	€ 72 675,00
Palazzina uffici e alloggio custode Piano Terra	86,50	100%	86,50	750,00	€ 64 875,00	95%	€ 61 631,25
Palazzina uffici e alloggio custode Piano Terra portico	120,00	30%	36,00	750,00	€ 27 000,00	95%	€ 25 650,00
Palazzina uffici e alloggio custode Piano Primo	200,00	100%	200,00	750,00	€ 150 000,00	95%	€ 142 500,00
Palazzina uffici e alloggio custode Piano Primo ballatoio	8,50	50%	4,25	750,00	€ 3 187,50	95%	€ 3 028,13
piazzale e recinzione	8 800,00	100%	8 800,00	25,00	€ 220 000,00	95%	€ 209 000,00
TOTALE					€ 1 125 062,50		€ 1 068 809,38

Il calcolo della “superficie commerciale”, è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di stima di €1.130.562,50 abbattuto del coeff. correttivo (a), vengono



applicati ancora tre coefficienti correttivi (b), (c) e (d) che tengono in conto, forfettariamente di:

- coefficiente correttivo (b) per vizi occulti e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 3%, per un totale complessivo di circa € 32.221,03 così ripartito:
 - **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 2%;
 - **difformità catastale:** si considera una percentuale pari al 1%.
- coefficiente correttivo (c) per eventuale **mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso di specie per l'immobile, in oggetto, nonostante le numerose ricerche presso l'UTC di Lucera, non è stata rinvenuta il certificato di agibilità. Inoltre l'immobile di cui al sub.2 risulta allo stato rustico, pertanto per il completamento della costruzione è necessario avviare una nuova pratica urbanistica con relativo pagamento degli oneri residui per il completamento della pratica edilizia e successiva richiesta dell'agibilità; inoltre, per il sub 1, sono state riscontrate lievi difformità tra quanto assentito nelle tavole di cui al P. di C. 31/2006 rispetto allo stato dei luoghi ed alle planimetrie catastali. Pertanto, nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (c), si considera una percentuale pari al 3%, per un totale complessivo di circa € 32.221,03 così ripartito:
 - **mancanza di agibilità:** immobile non dotato di agibilità si considera un coefficiente riduttivo pari al 1% (v. par. 10.2);
 - **difformità urbanistica:** si considera un coefficiente riduttivo pari al 2% (v. par. 10.1).
- coefficiente correttivo (d) relativo al **grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica;**



immobile non dotato di impianto di riscaldamento si considera una percentuale pari al 1%, per il capannone e la zona uffici interna al capannone, mentre si considera una percentuale pari al 50%, per la palazzina uffici e alloggio custode per tenere in conto nella valutazione i costi necessari per il completamento dei lavori edili.

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato per il lotto sia di:

LOTTO UNICO€ 855.000,00

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente riportato (All. O).

Tab. 2

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. correttivo per presenza certificazioni conformità impiantistiche e grado tecnologico impianti presenti (d)	VALORE ULTIMO abbattuto	
capannone insuariale	860,00	100%	860,00	550,00	€ 473 000,00	95%	€ 449 350,00	97%	97%	99%	€ 418 565,48
soppalco all'interno del capannone	40,00	25%	10,00	550,00	€ 5 500,00	95%	€ 5 225,00	97%	97%	99%	€ 4 867,04
uffici all'interno del capannone	140,00	100%	140,00	750,00	€ 105 000,00	95%	€ 99 750,00	97%	97%	99%	€ 92 916,23
Palazzina uffici e alloggio custode Piano Interrato	204,00	50%	102,00	750,00	€ 76 500,00	95%	€ 72 675,00	97%	97%	50%	€ 34 189,95
Palazzina uffici e alloggio custode Piano Terra	86,50	100%	86,50	750,00	€ 64 875,00	95%	€ 61 631,25	97%	97%	50%	€ 28 994,42
Palazzina uffici e alloggio custode Piano Terra portico	120,00	30%	36,00	750,00	€ 27 000,00	95%	€ 25 650,00	97%	97%	50%	€ 12 067,04
Palazzina uffici e alloggio custode Piano Primo	200,00	100%	200,00	750,00	€ 150 000,00	95%	€ 142 500,00	97%	97%	50%	€ 67 039,13
Palazzina uffici e alloggio custode Piano Primo ballatoio	8,50	50%	4,25	750,00	€ 3 187,50	95%	€ 3 028,13	97%	97%	50%	€ 1 424,58
piazzale e recinzione	8 800,00	100%	8 800,00	25,00	€ 220 000,00	95%	€ 209 000,00	97%	97%	99%	€ 194 681,62
TOTALE					€ 1 125 062,50		€ 1 068 809,38				€ 854 745,49

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi) € 1 125 062,50

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a) € 1 068 809,38

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c) € 854 745,49

VALORE FINALE DEL LOTTO ARROTONDATO € 855 000,00

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo dell'intero Lotto Unico sia di € 855.000,00, come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (All. O).



4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Vedi planimetrie allegate (all.N)

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

Gli immobili sono in capo alla parte debitrice per l'intera proprietà

6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

➔ LOTTO 1

Il Lotto 1 consiste in:

uno **stabilimento industriale** costruito tra gli anni 2003 e 2009 sui lotti 41 e 44 dell'Agglomerato Industriale A.S.I. del Comune di LUCERA (FG) – Contrada 33, su un'area di circa 10.000 mq, e consta essenzialmente di un capannone prefabbricato di circa 1010 mq con zona uso uffici sviluppatasi su un unico livello a piano terra e una palazzina in via di costruzione, composta da due corpi di fabbrica contigui di cui uno di forma quadrata avente due livelli fuori terra ed uno interrato, da adibire ad uffici e servizi per una superficie lorda in pianta di 86,50 mq (per ogni piano) ed uno di forma trapezoidale composto da un piano pilotis, che funge da porticato, ed un primo piano di superficie di 115 mq circa da adibire a guardiana e foresteria, con antistante area di parcheggio esterno e piazzali di pertinenza.

Il lotto risulta completamente recintato L'accesso alla proprietà avviene attraverso due varchi dotati di cancello carraio con apertura motorizzata e cancello pedonale.



Il tutto è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Lucera al: Foglio 22 p.lla 537 sub 1 cat. D/7 e sub 2 cat. F/3.

Prezzo base d'asta del LOTTO 1: € 855.000,00

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O).

7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi gli immobili costituenti il Lotto 1 sono nel possesso della Società "██████████ di ██████████ e C.", con sede in Lucera, alla Contrada 33, Fraz. Zona Industriale ASI, partita IVA e C.F. ██████████, proprietà per 1/1.

8.0 QUESITO 8

8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- Convenzione del 25/02/2002 tra "CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE E DEI SERVIZI REALI ALLE IMPRESE DELLA PROVINCIA DI FOGGIA" e la Ditta ██████████. c.f. ██████████ con sede in Anzio (RM) rappresentata dal sig. ██████████

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

- **IPOTECA volontaria** iscritta a Foggia il 16/01/ 2009, ai nn.439/49, a favore della



"Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa per Azioni", con sede in Matera, [REDACTED], per la complessiva somma di Euro unmilionequattrocentomila e centesimi zero (Euro 1.400.000,00), a garanzia di mutuo fondiario dell'importo di complessivi Euro settecentomila e centesimi zero (Euro 700.000,00), derivante da atto a rogito del Notaio Orfina Scrocco di Lucera in data 12/01/2009, rep.n. 49.062 contro: "[REDACTED] di [REDACTED] E C.", con sede in Lucera, C.F. [REDACTED], gravante sugli immobili descritti sotto le lettere a) e b), per la intera piena proprietà.

- **Verbale di PIGNORAMENTO** trascritto a Lucera il 09/10/2018, ai nn. 8.037/6.561, a favore della "[REDACTED].", con sede in Anzio, C.F. [REDACTED], contro "[REDACTED] di [REDACTED] & C.", con sede in Lucera, C.F. [REDACTED], gravante sugli immobili descritti sotto le lettere a) e b)

(v. All. D).

10.0 QUESITO 10

1.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

2.0 L'immobile ad uso industriale realizzato sui lotti 41 e 44 dell'Agglomerato Industriale

A.S.I. del Comune di LUCERA (FG) – Contrada 33 è stato costruito in virtù di:

- **Concessione Edilizia N. 4046 del 06/09/2002 e n. 4322 dell'1/12/2002** rilasciate alla Ditta [REDACTED] di Anzio (RM), per la realizzazione di un *"impianto industriale per la produzione di prodotti chimici per l'agricoltura biologica"* sui lotti n.41 e 44 ricadenti nella zona ASI di Lucera, a seguito di:
 - N.O. dell'A.S.I., agli atti di questo ufficio con protocollo n. 24272 del 12.02.2002, con il



quale veniva attestata la conformità del progetto alle norme del Piano A.S.I.;

- Convenzione del 25.02.2002 stipulata tra il Sig. ██████████, nato ad Anzio (RM) il 21.10.1975 ed ivi residente in Via Ardeatina n. 40, nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta "██████████.", con sede legale in Anzio (RM) alla Via Ardeatina n. 10, e il Sig. ██████████ in qualità di Commissario Straordinario e legale rappresentante del "CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DI FOGGIA ", per l'utilizzazione produttiva di un lotto di terreno ricompreso nell'agglomerato industriale di p.r. A.S.I. di Foggia denominato "LUCERA";
- atto di acquisto a rogito del Notaio Mikela FONTANA di Lucera, Rep. n.7784 del 09.09.2002, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Lucera il 21.09.2002 ai nn. 7861 reg. gen. E 6404 reg. part., con il quale la ██████████ ha acquistato dal "C ██████████ ██████████ ", due LOTTI produttivi di terreno siti in agro di Lucera alla contrada "D'Aloia" o "Trentatre" nell'agglomerato industriale "ASI - LUCERÀ", distinti dai nn. 41 e 44.
- parere reso dall'Azienda A.S.L. FG/3, Ufficio Igiene P. di Lucera, con prot. n.851 del 22.08.2002, che recita: *OMISSIS "si esprime parere favorevole sotto il profilo igienico-sanitario sulla realizzazione delle opere di cui al progetto in epigrafe, alle seguenti condizioni: venga verificato il rispetto della legge 9 gennaio 1989, n.13 del D.M.L.P. del 14 giugno 1989, n.236 che dettano norme tecniche sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche";*
- **comunicazione di inizio dei lavori, di cui alle CC.EE. innanzi indicate, presentata presso codesto Comune in data 12/12/2002**
- proroga di anni uno (1) per l'ultimazione dei lavori, a seguito richiesta presentata in data 18/07/2005 dalla Ditta ██████████. (giusto provvedimento rilasciato in data 06/09/2005),
- deposito del progetto all'Ufficio del Genio Civile di Foggia, in applicazione alla



Legge Regionale n.27/1985 ed alla Legge 1086/1971, avvenuto in data 24.10.2002 a cui è stato assegnato il n.130 di pratica ed acquisita al n.22239 di prot. in data 23.10.2002;

- denuncia di inizio lavori inviata, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno in data 30.10.2002, all’Ufficio del Genio Civile di Foggia;
- atto di compravendita, a rogito del Notaio Orfina SCROCCO di Lucerà, n.45367 del 01.08.2006 registrato a il 03.08.2006 al n. 1123 serie IT, con il quale la Ditta [REDACTED] vende alla [REDACTED] la piena proprietà del complesso industriale costituito da un capannone per la produzione di prodotti chimici per altura biologica e da una palazzina ad uso uffici e guardiania, in corso di completamento e riportato in catasto del Comune di Lucera, a seguito di denuncia di variazione presentata all’Agenzia del Territorio di Foggia in 707/2006 n. 189.1/2006 prot. FG 0153023, al foglio 22 particella n.537 “IN CORSO DI COSTRUZIONE”;
- nota prot. n. 1145, del 28.07.2006, con la quale il “*CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE E DI ZI REALI ALLE IMPRESE DELLA PROVINCIA DI FOGGIA*” autorizzava il subentro della Ditta “[REDACTED]” alla Ditta “[REDACTED].” per l’utilizzazione produttiva dei lotti nn. 41 e 44 dell’agglomerato industriale ASI.
- **Permesso di Costruire n. 31 del 02/10/2006** rilasciato dal SUAP di Lucera al Sig. [REDACTED], nato a Lucera il 04/04/1959, nella sua qualità di legale rappresentante della [REDACTED] con sede legale in Lucerà, Zona A.S.I., Codice Fiscale [REDACTED], attuale proprietaria dell’opificio industriale in corso di costruzione ed annessa area di pertinenza, ricadente nel comprensorio



A.S.I. lotti nn. 41-44, per il completamento del medesimo opificio per la produzione di prodotti chimici per l'agricoltura biologica, alle condizioni già espresse nei provvedimenti precedenti (CC.EE. n.ri 4046 del 6.09.2002 e 4322 dell' 11/12/2002).

Difformità urbanistica:

Per il **Capannone** con annessa zona Uffici di cui al F.22 p.lla 537 **sub.1** – Cat D/7, dal raffronto comparativo tra le planimetrie allegare all'ultimo titolo abilitativo rilasciato in ditta XXXXXXXXXX, P. di C. 31/2006, sono stati verificati gli ingombri massimi del fabbricato che risultano sostanzialmente rispondenti a quanto assentito, tuttavia sono riscontrabili lievi differenze nella distribuzione planimetrica degli spazi interni sia per quanto riguarda il capannone che per la zona spogliatoio, laboratorio e mensa, che peraltro risultano attualmente adibite anche ad uffici.

Le difformità riscontrate relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni, risultano sanabili mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Dpr n. 380 del 2001, i cui costi restano a carico dell'acquirente e sono forfettariamente quantificati attraverso il coefficiente correttivo "c") (v. All. N)

Inoltre l'**immobile** di cui al **sub.2** risulta allo stato rustico, pertanto per il completamento della costruzione è necessario avviare una nuova pratica urbanistica con relativo pagamento degli oneri residui per il completamento della pratica edilizia e successiva richiesta dell'agibilità; i costi relativi alla pratica edilizia comprensiva di spese tecniche, a carico dell'acquirente, sono forfettariamente quantificati attraverso il coefficiente correttivo "c") (v. All. N):

10.2 Certificato di Agibilità



Il certificato di agibilità relativo agli immobili in oggetto autorizzati con C.E. N. 4046 del 6.9.2002, C.E. n. 4322 dell'1.12.2002 e Permesso di Costruire n. 31 del 02.10.2006, non è stato rinvenuto tra gli atti esibiti dall'UTC di Lucera (FG).

Pertanto, ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità, successivamente alla conclusione dei lavori edili secondo quanto esposto al precedente paragrafo, bisogna procedere mediante presentazione di Segnalazione Certificata d'Agibilità (SCA), ai sensi dell'art. 24 DPR n. 380/01 (come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016) e s.m.i., corredata della documentazione prevista, tra cui accatastamento, collaudo statico, certificazioni di conformità e collaudo impianti, eventuale certificato di prevenzione incendi, asseverazione di un tecnico abilitato iscritto all'albo professionale, e quanto altro richiesto dall'UTC di riferimento.

I costi per il completamento della suddetta pratica urbanistica restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "c". (v. All. N)

10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia risulta che:

- **Capannone** (Foglio 22 p.lla 537 sub.1): risulta regolarmente accatastato; le planimetrie catastali abbinate all'immobile sono sostanzialmente conformi alle planimetrie degli immobili rilevati in fase di sopralluogo fatta eccezione per alcune lievi differenze nella distribuzione degli spazi interni. (v. All. H). Pertanto, per la rigorosa rappresentazione planimetrica degli immobili, bisogna procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali da eseguirsi successivamente all'aggiornamento delle planimetrie presso l'UTC di competenza.



- **Palazzina servizi** (Foglio 22 p.lla 537 sub.2 – Cat. F/3): non risultano abbinare le planimetrie catastali in quanto l'immobile risulta accatastato in categoria F/3 che si riferisce ai fabbricati in corso di costruzione; detta categoria è provvisoria la cui durata varia da 6 a 12 mesi come previsto dalla circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio.

I costi per la regolarizzazione catastale, a carico dell'acquirente, sono stati forfettariamente valutati mediante i coefficienti correttivi "b" (v. paragrafo 4.0) (v. All. N)

11.0 QUESITO 11

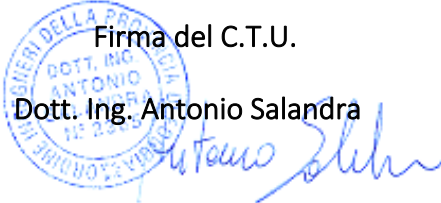
11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lucera, il sottoscritto CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" dell'immobile in oggetto, pertanto lo stesso C.T.U. ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione.

Comune	Provincia	Alt s.l.m.	Gradi/giorni	Zona clim.
Lucera	FG	5	1523	D

Lucera 09/06/2022

Firma del C.T.U.
 Dott. Ing. Antonio Salandra




CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa: LOTTO n.1

<p>Tipologia</p>	<p>Impianto industriale per la produzione di prodotti chimici per l'agricoltura biologica costituito da: capannone industriale con zona uffici (sub 1), palazzina servizi in via di costruzione (sub 2), area di parcheggio esterno e piazzale di pertinenza</p>
<p>Descrizione Fabbricato</p>	<p>Lo Stabilimento occupa un'area di circa 10.000 mq e consta di:</p> <p><u>capannone</u> monopiano di forma rettangolare con dimensioni in pianta, riferite all'esterno dei pannelli di compagnatura di circa m 50x20 e altezza sottotrave di m 5,95 ed al colmo di m 7,90 circa, per una superficie coperta di complessivi 1.000,00 mq, di tipo prefabbricato con fondazioni in c.a. eseguite in opera e strutture in elevazione costituite da travi e pilastri prefabbricati in c.a.p.; pannelli di compagnatura prefabbricati in cls con finitura a fondo cassero; blocchi facciavista tipo Lekablock per la zona uffici, solaio di copertura realizzato con elementi in c.a.p. (tegoli) con estradosso a falde inclinate.</p> <p><u>palazzina servizi</u> in via di costruzione composta da due corpi di fabbrica contigui di cui uno di forma quadrata avente due livelli fuori terra ed uno interrato, collegati da una scala interna in cls gettata in opera, per una superficie lorda di 86,50 mq (per ogni piano) ed uno di forma trapezoidale composto da un piano pilotis, che funge da porticato, ed un primo piano di superficie di 115 mq circa, ancora allo stato rustico.</p> <p><u>area di parcheggio esterno e piazzali di pertinenza</u> in parte pavimentati con ghiaietto, delimitata su tutti i lati da recinzione realizzata in parte da una base in c.a sormontata da un grigliato elettrosaldato in acciaio ed in parte completamente in c.a..</p>
<p>Composizione interna</p>	<p>Il <u>capannone</u> è suddiviso in una zona lavorazioni, di circa 859 mq di superficie, suddivisa con divisori mobili, e in una zona uffici tecnici avente un ingombro in pianta di m 24,80 x 5,70 per una superficie di 141,36 mq circa, separata e suddivisa con tramezzi in muratura di laterizio e controsoffittata, per un'altezza interna utile di 3,00 m; All'interno del capannone vi è una zona soppalcata delle dimensioni in pianta di m 2,00x20,00 e di altezza sottotrave pari a circa 3,00 m, per una parte, e 2,20 m per la restante.</p>
<p>Finiture</p>	<p>Capannone</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>zona lavorazioni</u> <ul style="list-style-type: none"> • Pavimentazione di tipo industriale in battuto di cemento con giunti • Serramenti a nastro in alluminio, • n. 2 ampi portoni a libro, a impacco laterale, in alluminio; . ➤ <u>zona uffici tecnici</u> <ul style="list-style-type: none"> • Pavimentazione in gres porcellanato



	<ul style="list-style-type: none"> • Pareti interne intonacate e pitturate • Controsoffittatura a pannelli mobili completa di punti luce a neon fluorescenti • Serramenti in alluminio verniciato, vetrocamera antisfondamento, con apertura a battente • Porte in MDF • n.2 porte finestre di accesso dall'esterno con telaio in alluminio verniciato e vetrocamera. • n. 2 Bagni con: rivestimento in piastrelle di gres porcellanato a pavimento e alle pareti, sanitari in ceramica bianca <p>Palazzina servizi</p> <p>occorre ancora realizzare alcune tramezzature interne, nonché opere di finitura e di impiantistica</p>
Dotazione impiantistica	<p>Capannone</p> <ul style="list-style-type: none"> • Impianto elettrico industriale con canaline a vista (nella zona lavorazioni) e sottotraccia nella zona uffici, e quadri elettrici ed impianto di illuminazione; • Impianto idrico fognario • Impianto di videosorveglianza • Impianto di climatizzazione con split a parete. <p>Il capannone è privo di impianto di riscaldamento e allaccio alla rete gas</p> <p>Palazzina servizi</p> <ul style="list-style-type: none"> • occorre ancora realizzare alcune tramezzature interne, nonché opere di finitura e di impiantistica; <p>Per tutti gli impianti non è stato possibile verificare funzionamento ed efficienza, inoltre non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa alle certificazioni</p>
Stato di Manutenzione e Conservazione	Stato complessivo di conservazione dell'immobile: molto buono
Ubicazione	C.da 33 (o C.da S. Caterina o C.da D'Aloia) zona ASI lotti 41e 44 del Comune di Lucera (FG) alla Strada Provinciale 5 Lucera - Pontefortore da cui ha accesso, a circa 4 km dal centro abitato del comune di Lucera ed a 2 km dal breve raccordo realizzato dall'ANAS per collegare la SS 160, che collega Lucera con la dorsale adriatica, e con la SS 17 che collega la Capitanata con il Molise, la Campania ed il Lazio.
Confini	il lotto confina sul lato Sud con strada di accesso facente parte della viabilità interna della Zona ASI, sul lato Ovet con p.lle 312, 469, 418, sul lato Nord con p.lla 416, e sul lato Est con p.lla 524.



Dati catastali	<p>Catasto Fabbricati del Comune di Lucera :</p> <p>Capannone Foglio 22, P.Illa 537, Sub 1 , cat. D/7, p T-1, R.C. € 7.763,48</p> <p>Palazzina servizi Foglio 22, P.Illa 537, Sub 2 , cat. F/3, p S1-T - 1</p>
Proprietari	"██", con sede in Lucera, C.F. ██████████, per la piena proprietà
Titolo di Provenienza	Atto di compravendita a rogito del Notaio Orfina SCROCCO di Lucera in data 01/08/2006, rep.n.45.367, trascritto a Lucera il 03/08/2006, ai nn. 6.437/4.612
Formalità, vincoli od oneri	<p>che resteranno a carico dell'acquirente</p> <p>– Convenzione del 25/02/2002 tra "Consorzio per lo Sviluppo Industriale e dei Servizi Reali alle imprese della Provincia di Foggia" e la Ditta ██████████. c.f. ██████████ con sede in Anzio (RM).</p> <p>che risulteranno non opponibili all'acquirente</p> <p>– IPOTECA volontaria iscritta a Foggia il 16/01/ 2009, ai nn.439/49,</p> <p>– Verbale di PIGNORAMENTO trascritto a Lucera il 09/10/2018, ai nn. 8.037/6.561, Cui si riferisce la presente procedura.</p>
Stato di possesso e occupazione	Gli immobili risultano nel possesso e nella disponibilità della parte debitrice
Regolarità Edilizio - Urbanistica	<p>Titoli abilitativi</p> <p>– Concessione Edilizia N. 4046 del 6.9.2002</p> <p>– Concessione Edilizia in variante N. 4322 dell'1 1/12/2002</p> <p>– Permesso di Costruire n. 31 del 02.10.2006</p> <p>Difformità urbanistica</p> <p>Capannone con annessa zona Uffici di cui al F.22 p.Illa 537 sub.1 – Cat D/7:</p> <p>– Lievi differenze nella distribuzione planimetrica degli spazi interni, sanabili con S.C.I.A. in sanatoria</p> <p>Palazzina servizi di cui al F.22 p.Illa 537 sub.2 – Cat F/3 in corso di costruzione:</p> <p>– nuova pratica urbanistica per il completamento della costruzione, completamento pratica edilizia e richiesta agibilità;</p>
Conformità Catastale	<p>– Capannone (Foglio 22 p.Illa 537 sub.1): regolarmente accatastato;</p> <p>Difformità catastale</p> <p>Lievi differenze nella distribuzione planimetrica degli spazi interni</p>



	Necessita aggiornamento delle planimetrie catastali –Palazzina servizi (Foglio 22 p.lla 537 sub.2 – Cat. F/3) in corso di costruzione quindi non risultano abbinare planimetrie catastali.	
Agibilità	Non rinvenuto agli atti dell'UTC del comune di Lucera, pratica di richiesta da completare.	
Superficie commerciale complessiva	Capannone	Mq 1.010 (capannone + soppalco)
	Palazzina servizi	Mq 428,75 (piano S1, Terra e primo)
	Piazzale recintato	Mq 8.800,00 (escluso aree edificate)
Valore di stima	€ 855.000,00	

Lucera, 09/06/2022

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio Salandra



RELAZIONE FOTOGRAFICA

CAPANNONE INDUSTRIALE E PALAZZINA UFFICI

(Foglio: 22 - Particella: 537 - Subalterno:1-2)

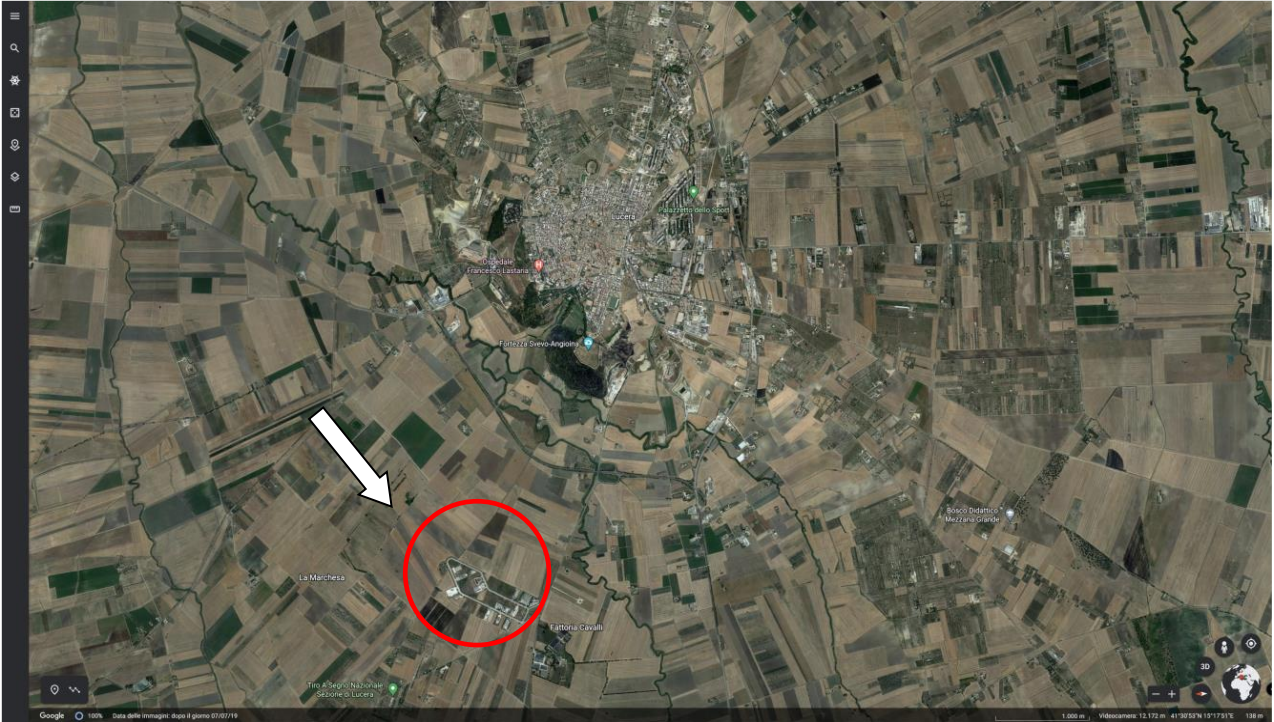


Figura 1: capannone industriale - Zona Industriale di Lucera (FG) – ZONA ASI (41.520948, 15.293695)



Figura 2: capannone industriale - Zona Industriale di Lucera (FG) – ZONA ASI (41.520948, 15.293695)





Figura 3: capannone industriale - Strada Statale 89, Km 170, 500, 71043 Manfredonia FG (41.595967, 15.869474)



Figura 4: capannone industriale





Figura 5: ingresso carrabile capannone industriale

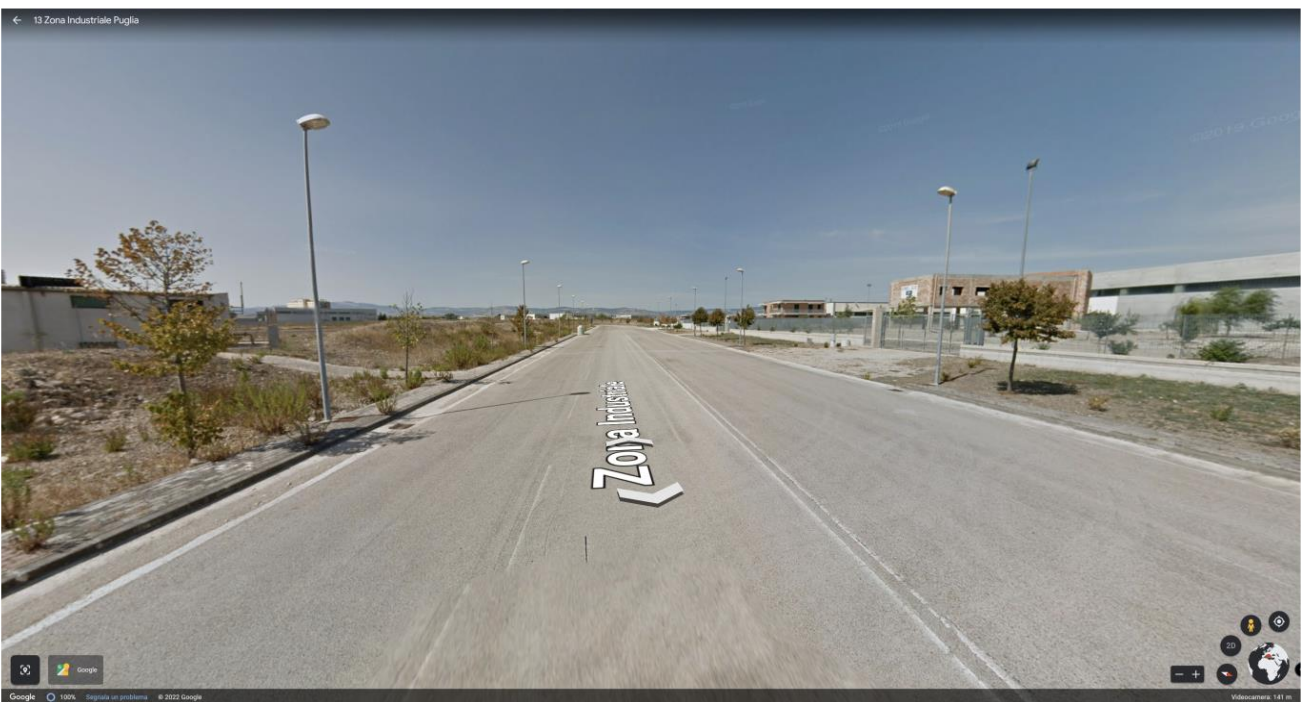


Figura 6: ingresso carrabile capannone industriale





Figura 7: ingresso carrabile capannone industriale



Figura 8: ingresso carrabile capannone industriale





Figura 9: esterno capannone industriale



Figura 10: esterno capannone industriale





Figura 11: piazzale





Figura 12: piazzale



Figura 13: piazzale retrostante





Figura 14: piazzale retrostante



Figura 15: piazzale retrostante





Figura 16: piazzale retrostante



Figura 17: esterno capannone industriale zona ingresso uffici interni al capannone





Figura 18: interno capannone industriale



Figura 19: interno capannone industriale





Figura 20: interno capannone industriale



Figura 21: interno capannone industriale





Figura 22: interno capannone industriale



Figura 23: interno capannone industriale





Figura 24: interno capannone industriale (pavimentazione)



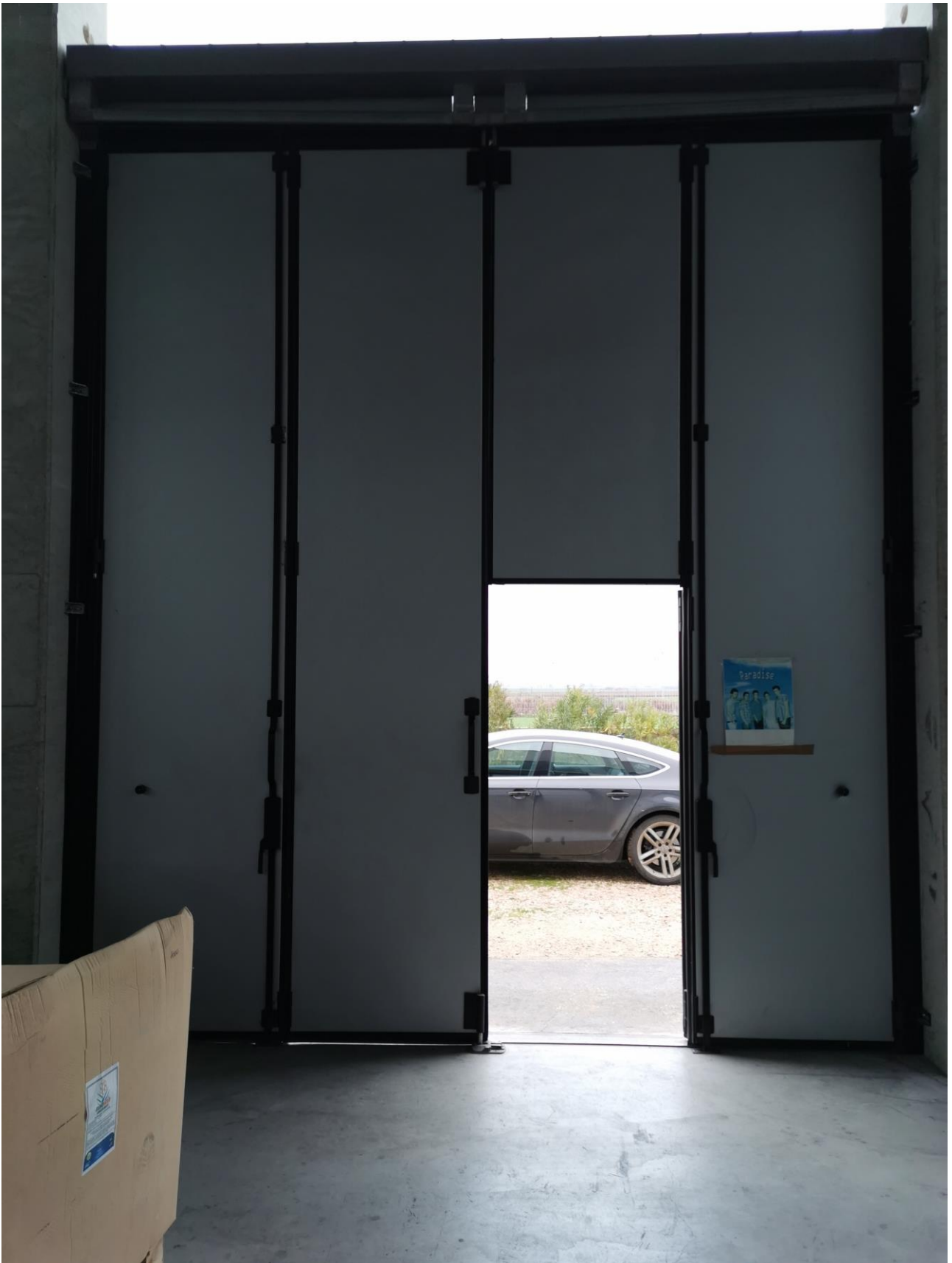


Figura 25: interno capannone industriale (porte di accesso)





Figura 26: interno capannone industriale





Figura 27: interno capannone industriale (zona di accesso al soppalco)



Figura 28: interno capannone industriale





Figura 29: interno capannone industriale (zona uffici interni al capannone)



Figura 30: interno capannone industriale (zona uffici interni al capannone)





Figura 31: interno capannone industriale (zona uffici interni al capannone)



Figura 32: interno capannone industriale (zona uffici interni al capannone)





Figura 33: ingresso zona uffici interni al capannone



Figura 34: zona uffici interni al capannone





Figura 35: zona uffici interni al capannone



Figura 36: zona uffici interni al capannone





Figura 37: WC nella zona uffici interni al capannone





Figura 38: palazzina uffici esterna al capannone



Figura 39: palazzina uffici esterna al capannone





Figura 40: palazzina uffici esterna al capannone



Figura 41: palazzina uffici esterna al capannone





Figura 42: palazzina uffici esterna al capannone



Figura 43: palazzina uffici esterna al capannone





Figura 44: palazzina uffici esterna al capannone



Figura 45: palazzina uffici esterna al capannone





Figura 46: palazzina uffici esterna al capannone



Figura 47: palazzina uffici esterna al capannone





Figura 48: palazzina uffici esterna al capannone



Figura 49: palazzina uffici esterna al capannone





Figura 50: palazzina uffici esterna al capannone

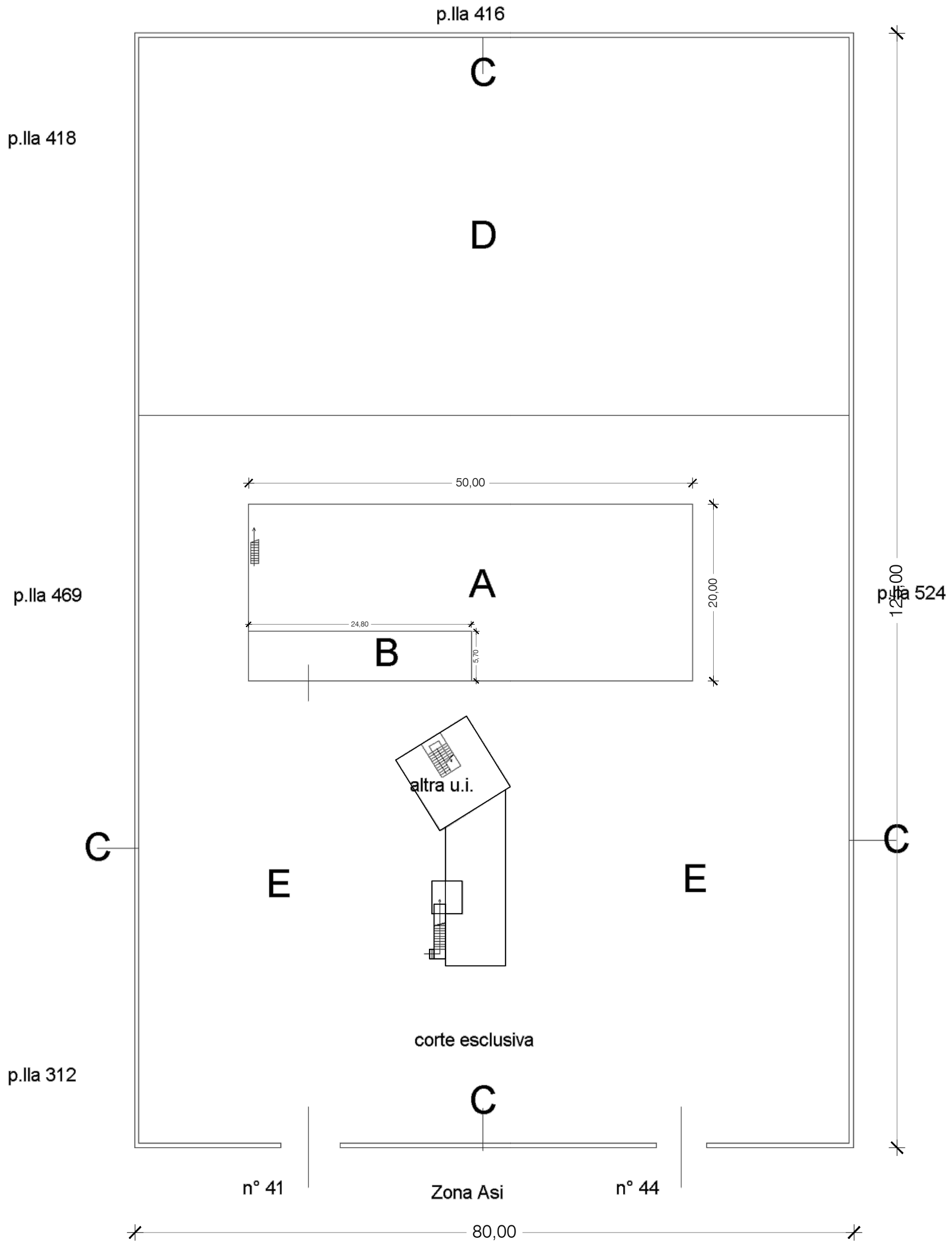


Figura 51: palazzina uffici esterna al capannone



PLANIMETRIA GENERALE

PIANO TERRA



LEGENDA

A CAPANNONE

B UFFICI

C RECINZIONE

D AREA A VERDE

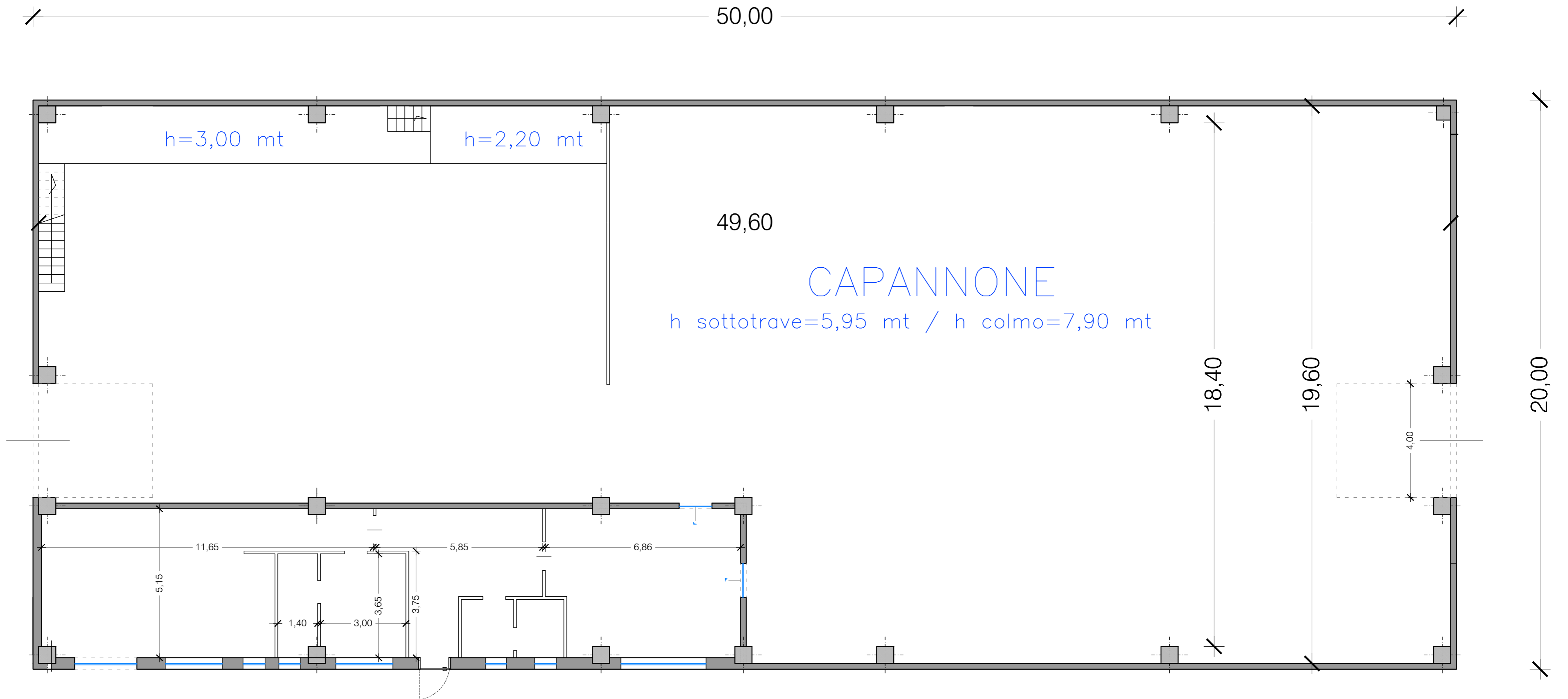
E PIAZZALE

ORIENTAMENTO

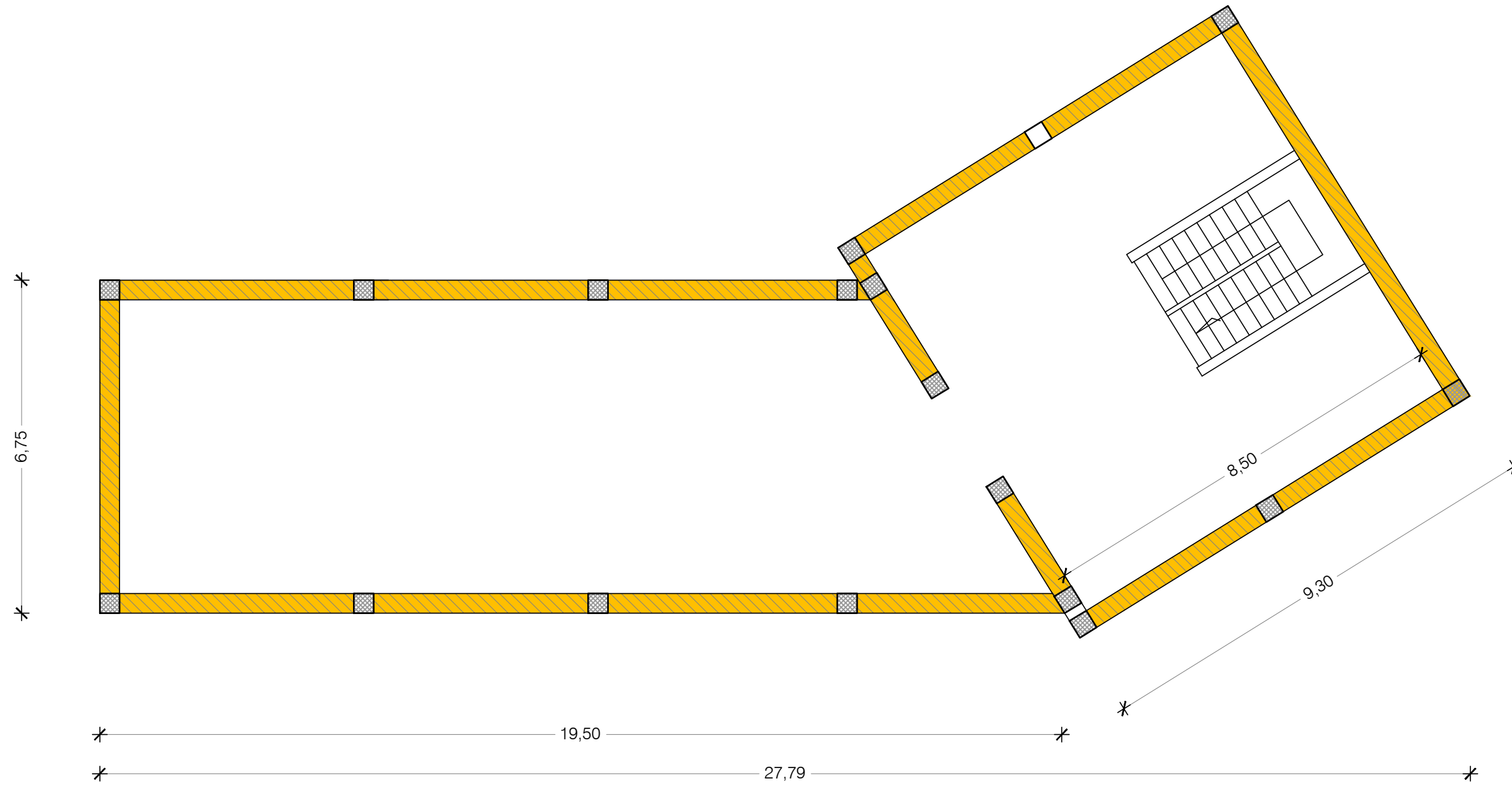


PIANO TERRA

Foglio 22, part. 537, sub.1

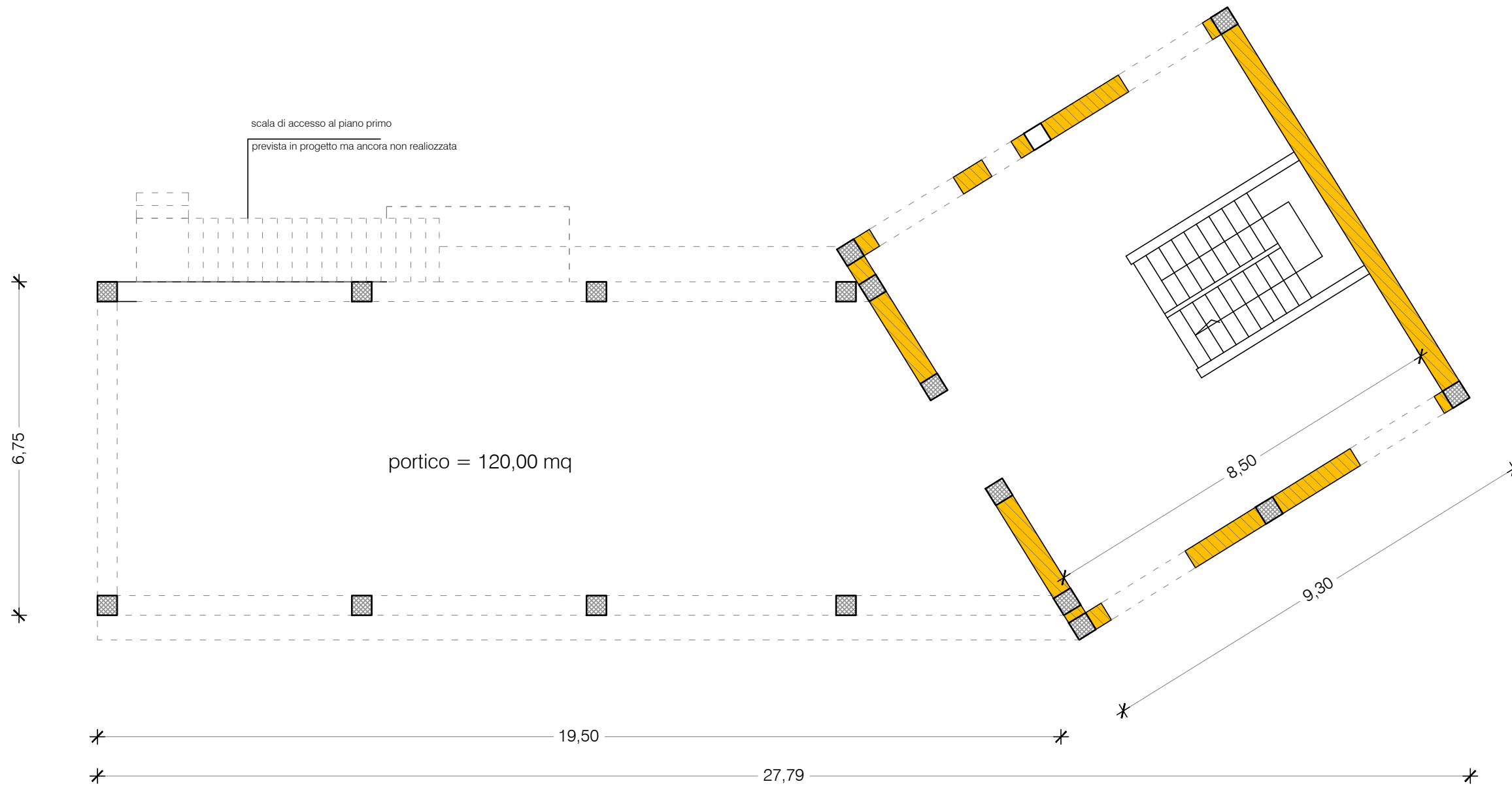


PIANO INTERRATO
Foglio 22, part.537, sub. 2



Superficie Lorda = 204,00 mq

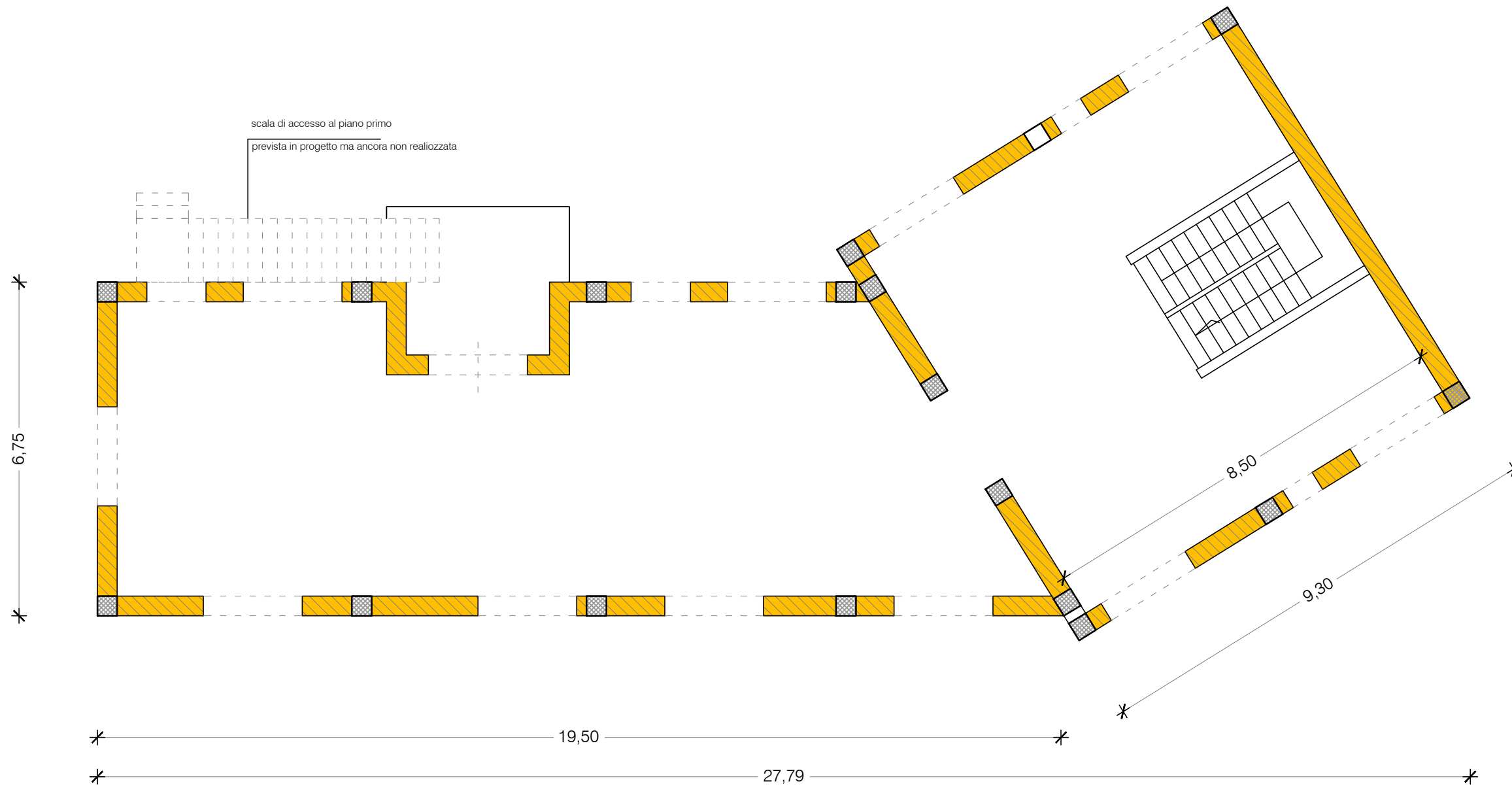
PIANO TERRA
Foglio 22, part.537, sub. 2



Superficie Lorda uffici = 86,50 mq

Superficie Lorda portico = 120,00 mq

PIANO PRIMO
Foglio 22, part.537, sub. 2

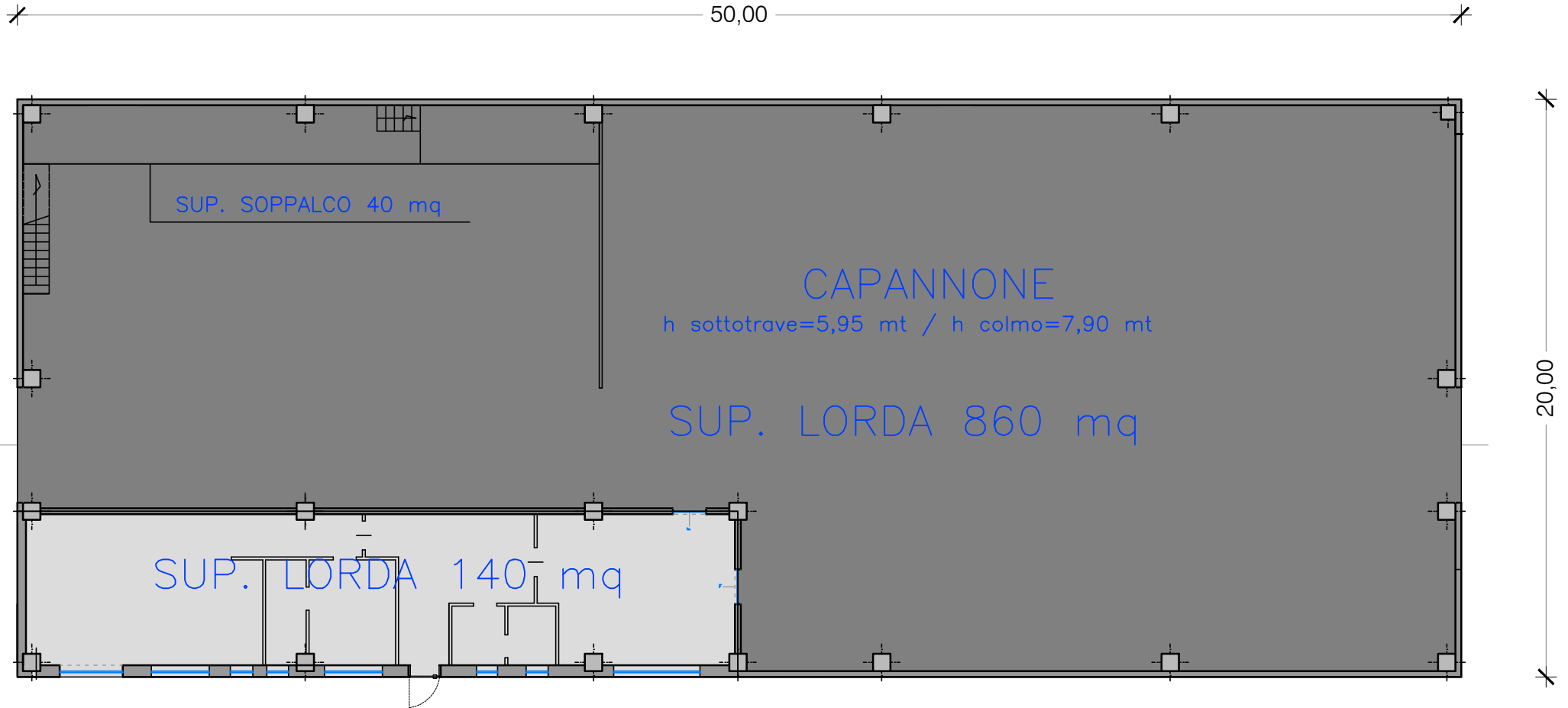


Superficie Lorda Alloggio = 200,00 mq

Superficie Lorda ballatoio = 8,50 mq

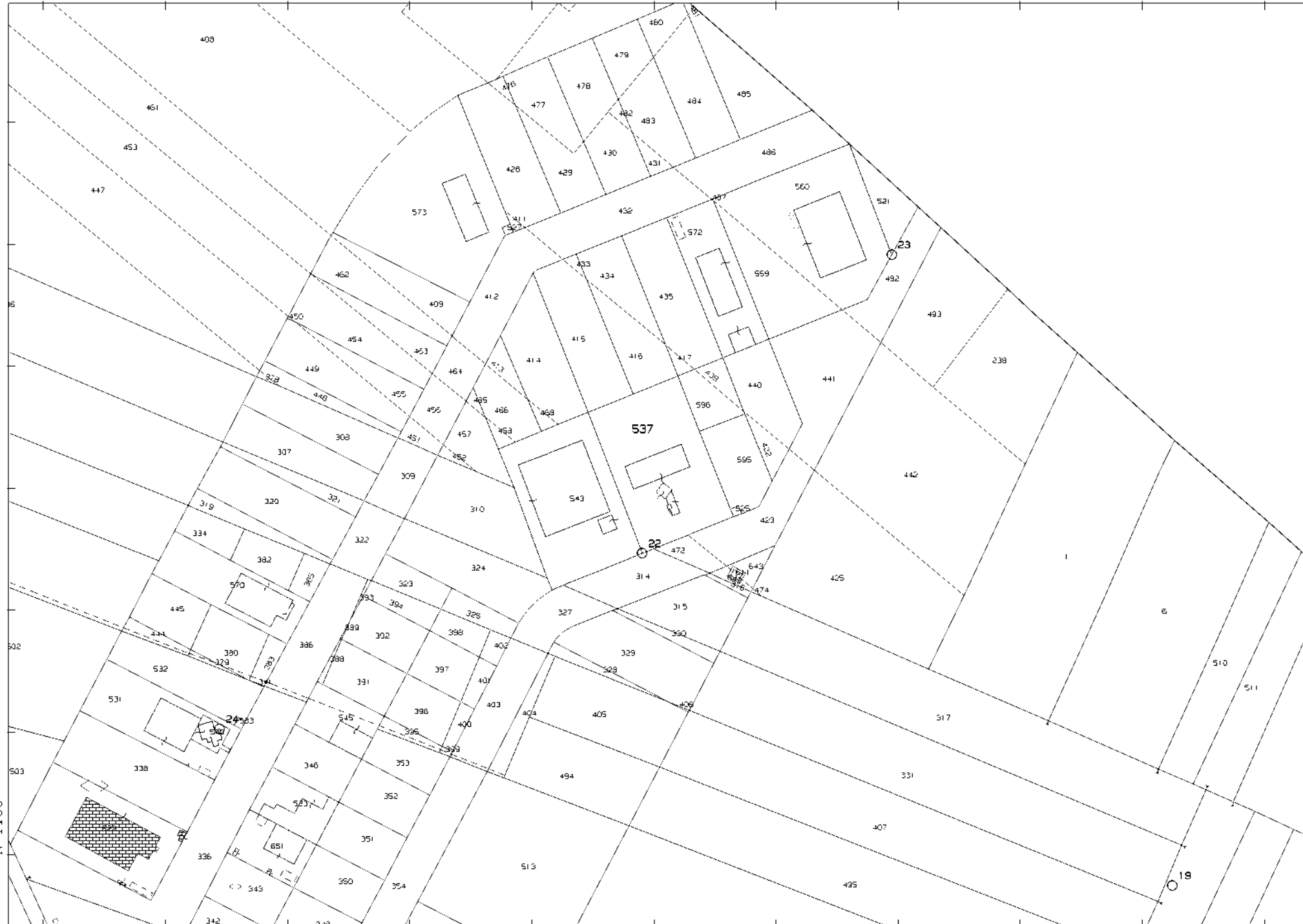
PIANO TERRA

Foglio 22, part. 537, sub.1



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 381/2018/EI - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 381/2018/EI Promossa da ████████ C/ ████████ ████████ sas di ████████ & C)

scala 1:200



N=1100

E=-2900

1 Particella: 537

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

Comune: (FG) LUCERA
 Foglio: 22
 Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 met
 Protocollo pratica T188995/2022
 Scala originale: 1:4000
 27-Giu-2022 13:14:5

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0145352 del 28/04/2008
Planimetria di u.i. u. in Comune di Lucera
Zona Asi
div. 41-44

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 22
Particella: 537
Subalterno: 1

Completata da:
Capobianco Mario
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Foggia
N. 1172

PLANIMETRIA GENERALE PIANO TERRA

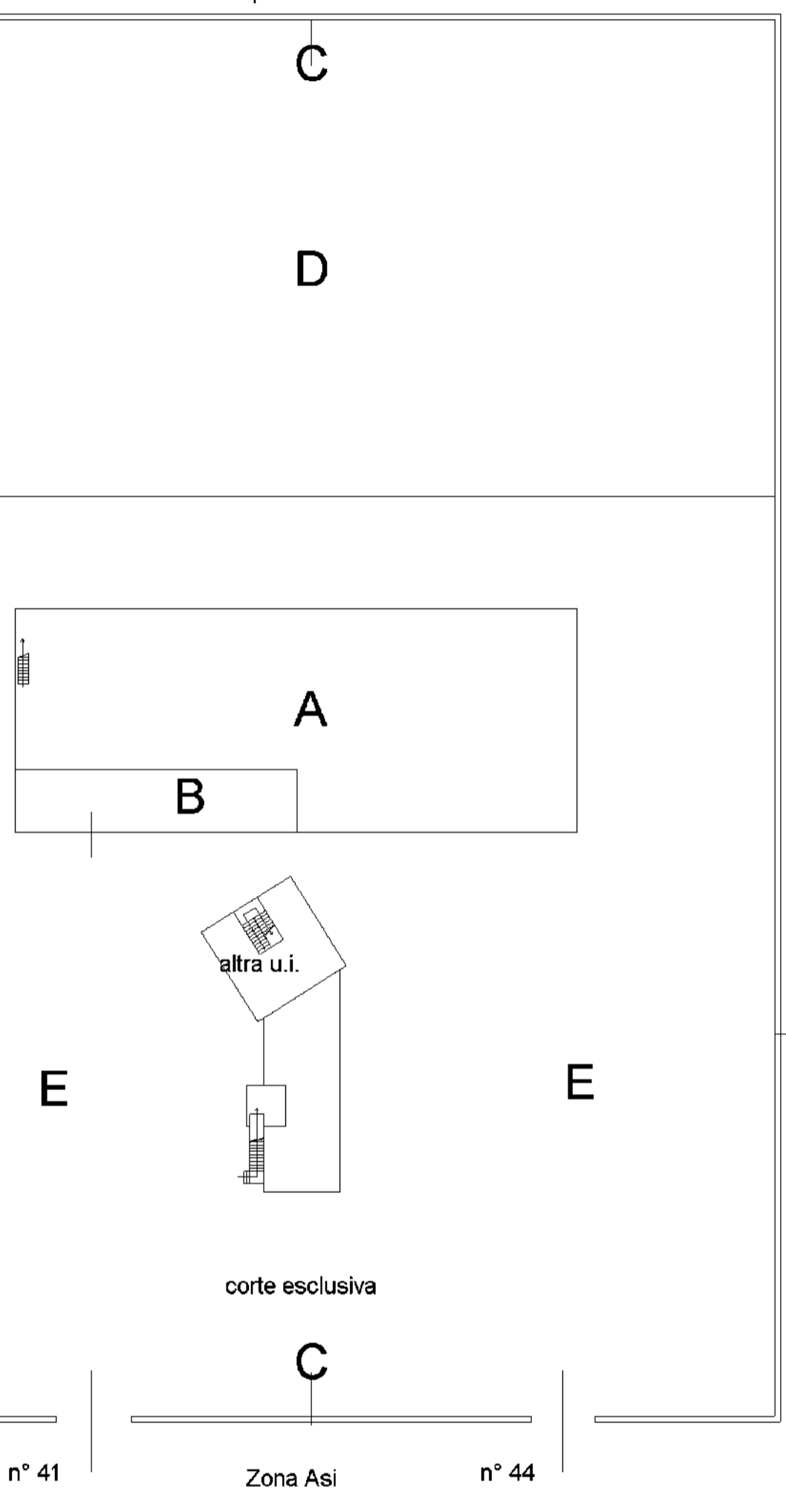
p.lla 416

p.lla 418

p.lla 469

p.lla 524

p.lla 312



- ### LEGENDA
- A** CAPANNONE
 - B** UFFICI
 - C** RECINZIONE
 - D** AREA A VERDE
 - E** PIAZZALE

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Foggia

Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. FG0145352 del 28/04/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucera
Zona Asi

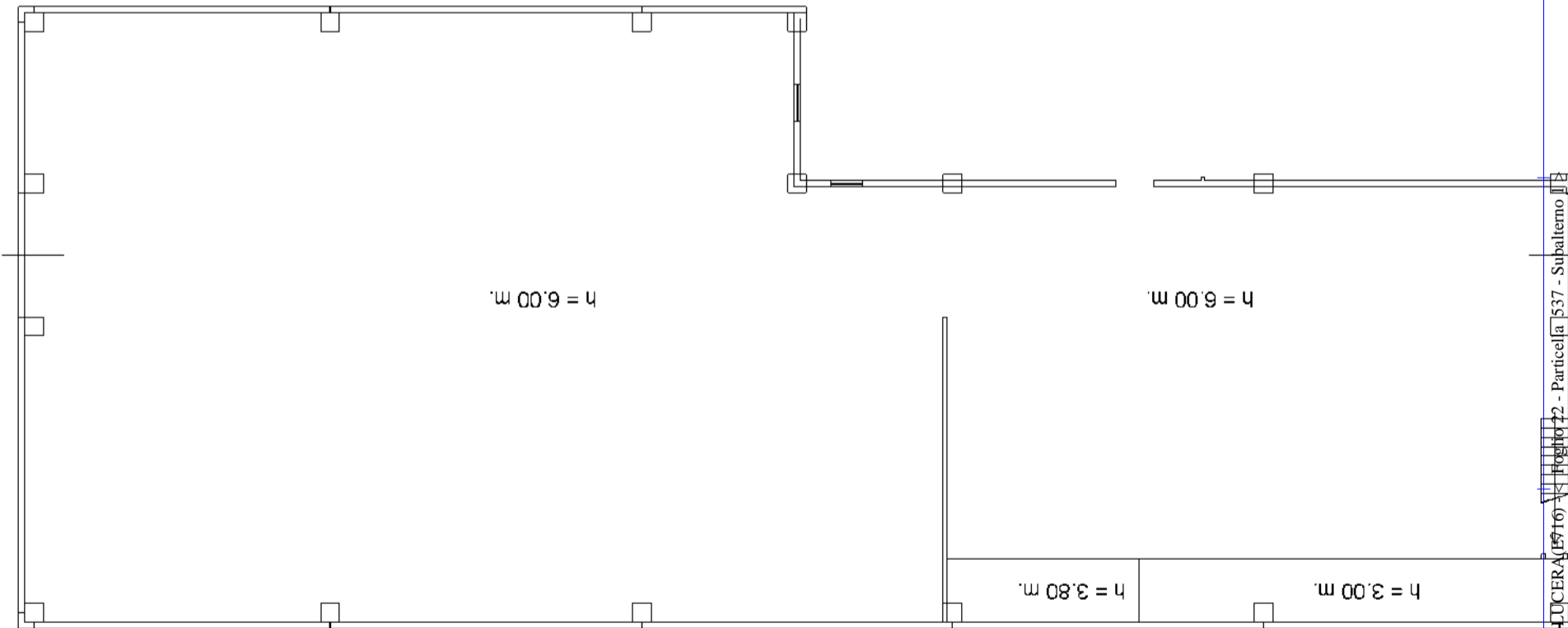
oiv. 41-44

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 22
Particella: 537
Subalterno: 1

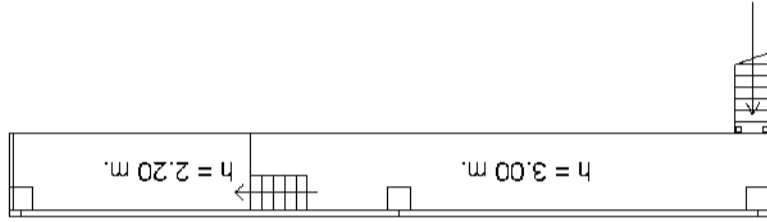
Compilata da:
Capobianco Mario
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Foggia N. 1172

RIFERIMENTO PLANIMETRIA GENERALE-A

PIANO TERRA



PIANO TERRA SOPPALCO

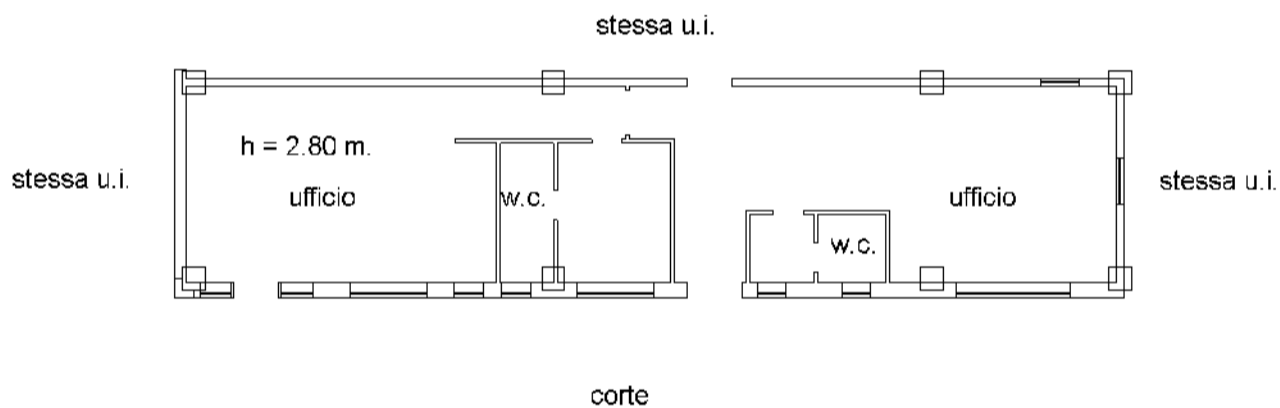


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0145352 del 28/04/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucera	
Zona Asi	civ. 41-44
Identificativi Catastali:	Compilata da: Capobianco Mario
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 22	Prov. Foggia
Particella: 537	N. 1172
Subalterno: 1	

Scheda n. 3 Scala 1:200

**RIFERIMENTO PLANIMETRIA GENERALE-B
PIANO TERRA**

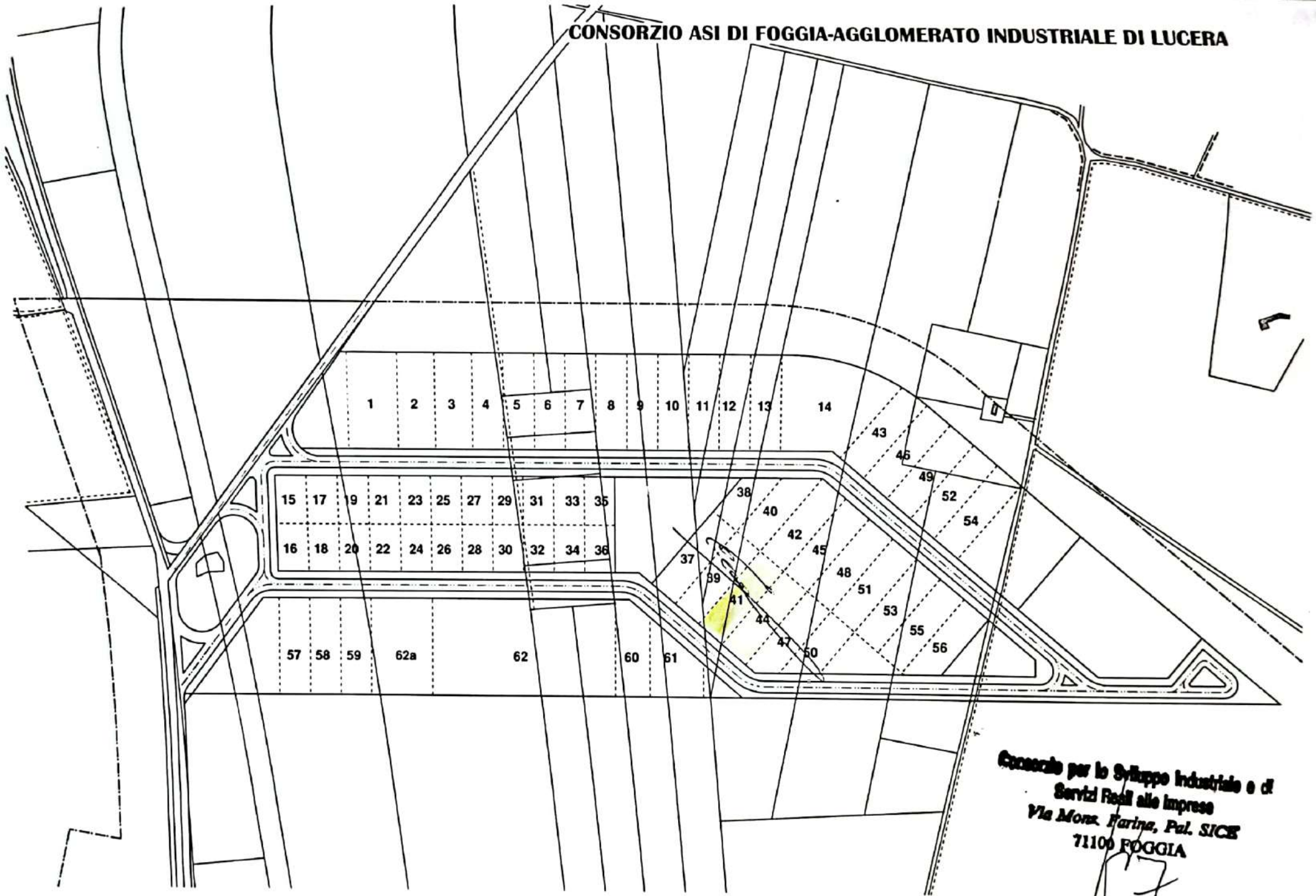


ORIENTAMENTO



manu 01

CONSORZIO ASI DI FOGGIA-AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI LUCERA



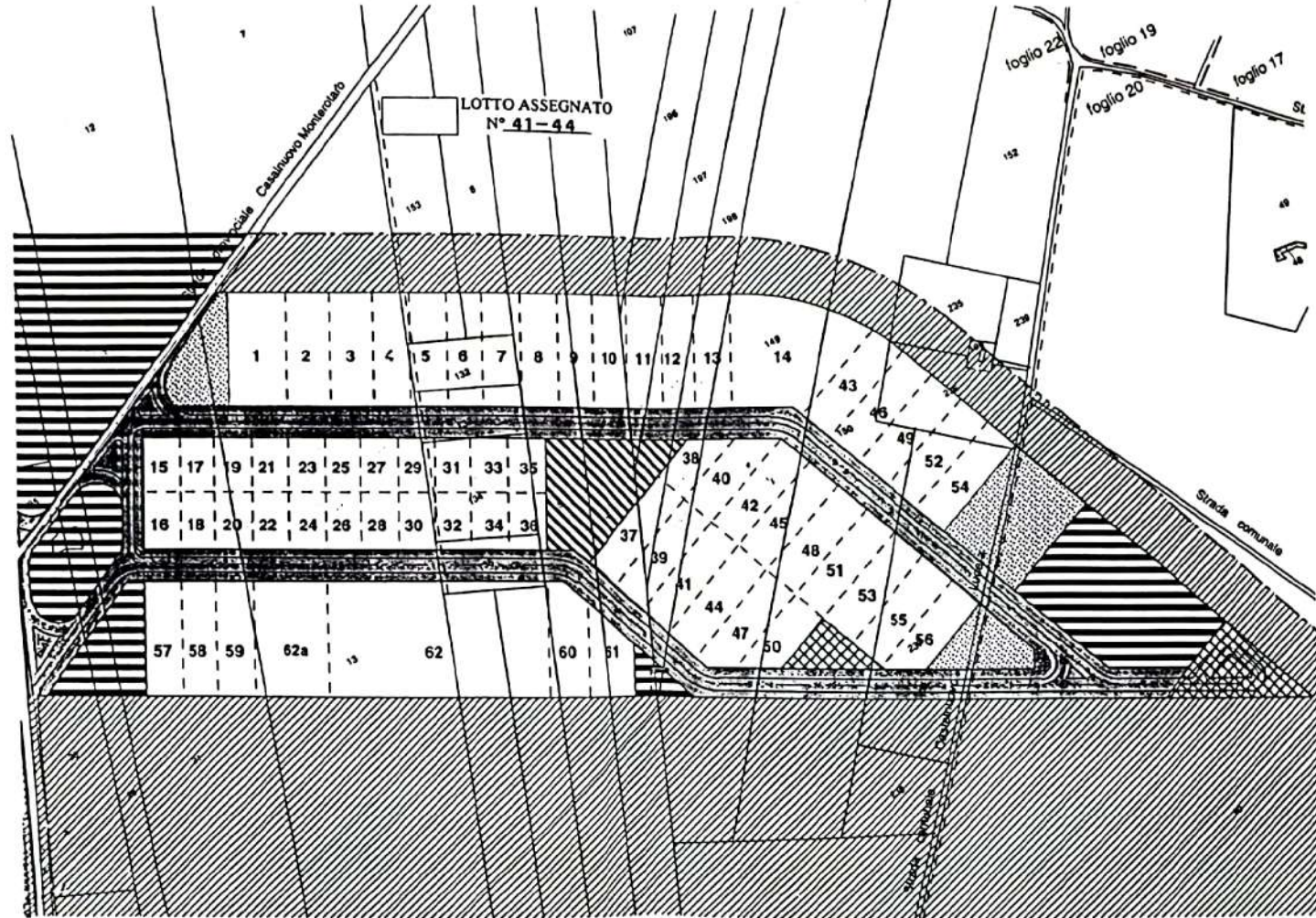
Consorzio per lo Sviluppo Industriale e di
Servizi Fisici alle Imprese
Via Mons. Farina, Pal. SICE
71100 FOGGIA

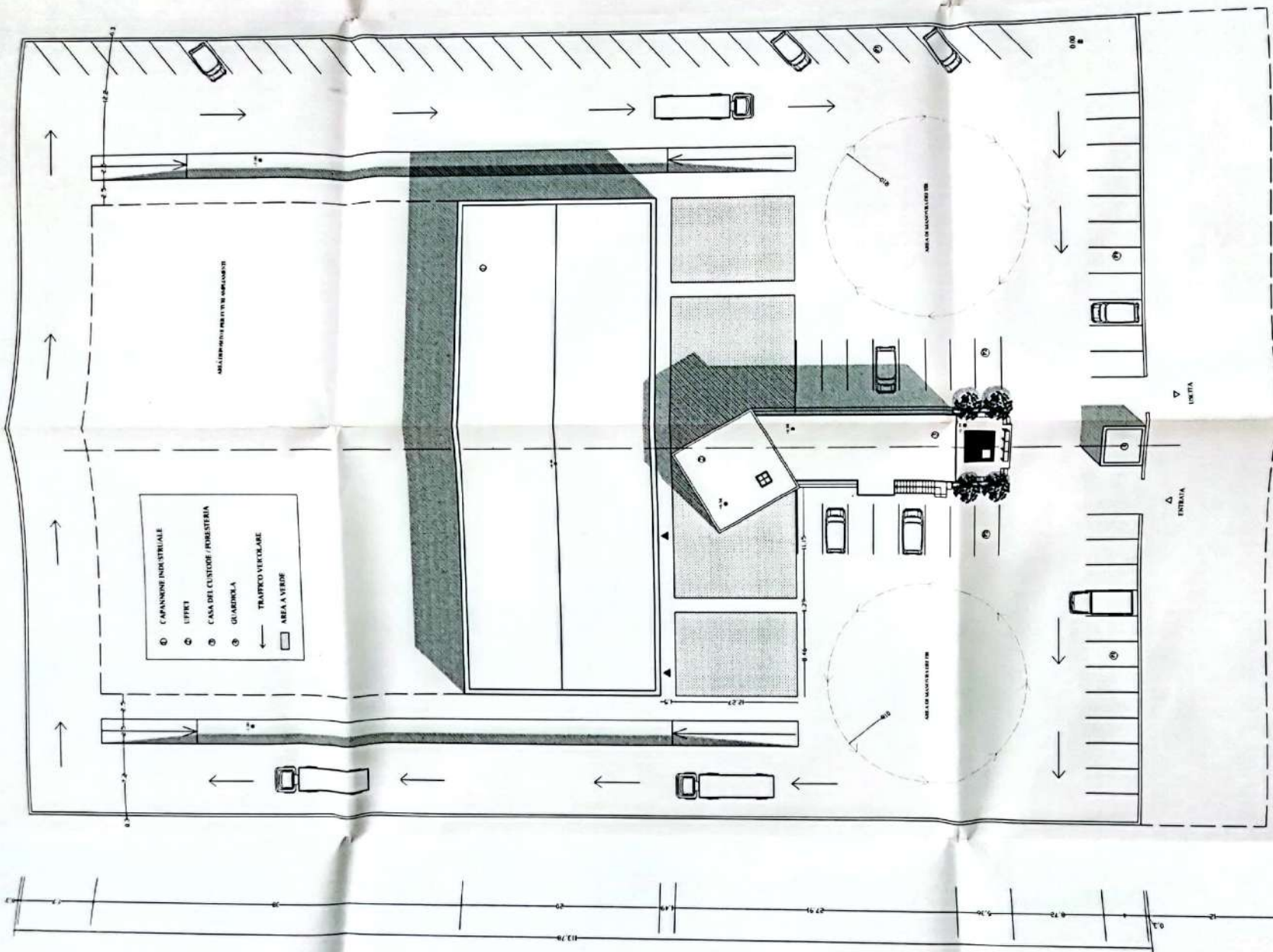


COMUNE DI LUCERA

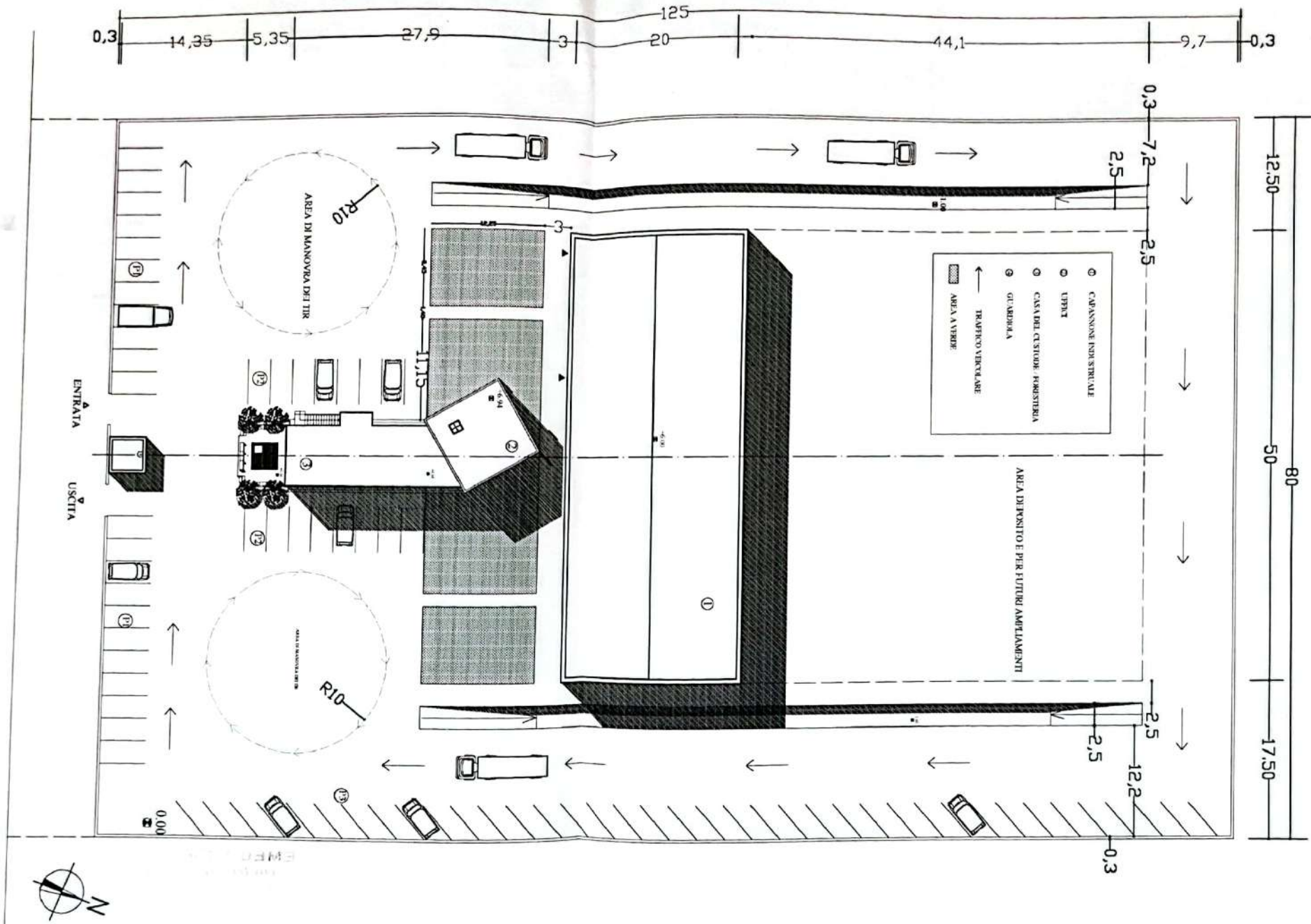
STRALCIO ZONA A. S. I. CON INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Sc. 1:5000

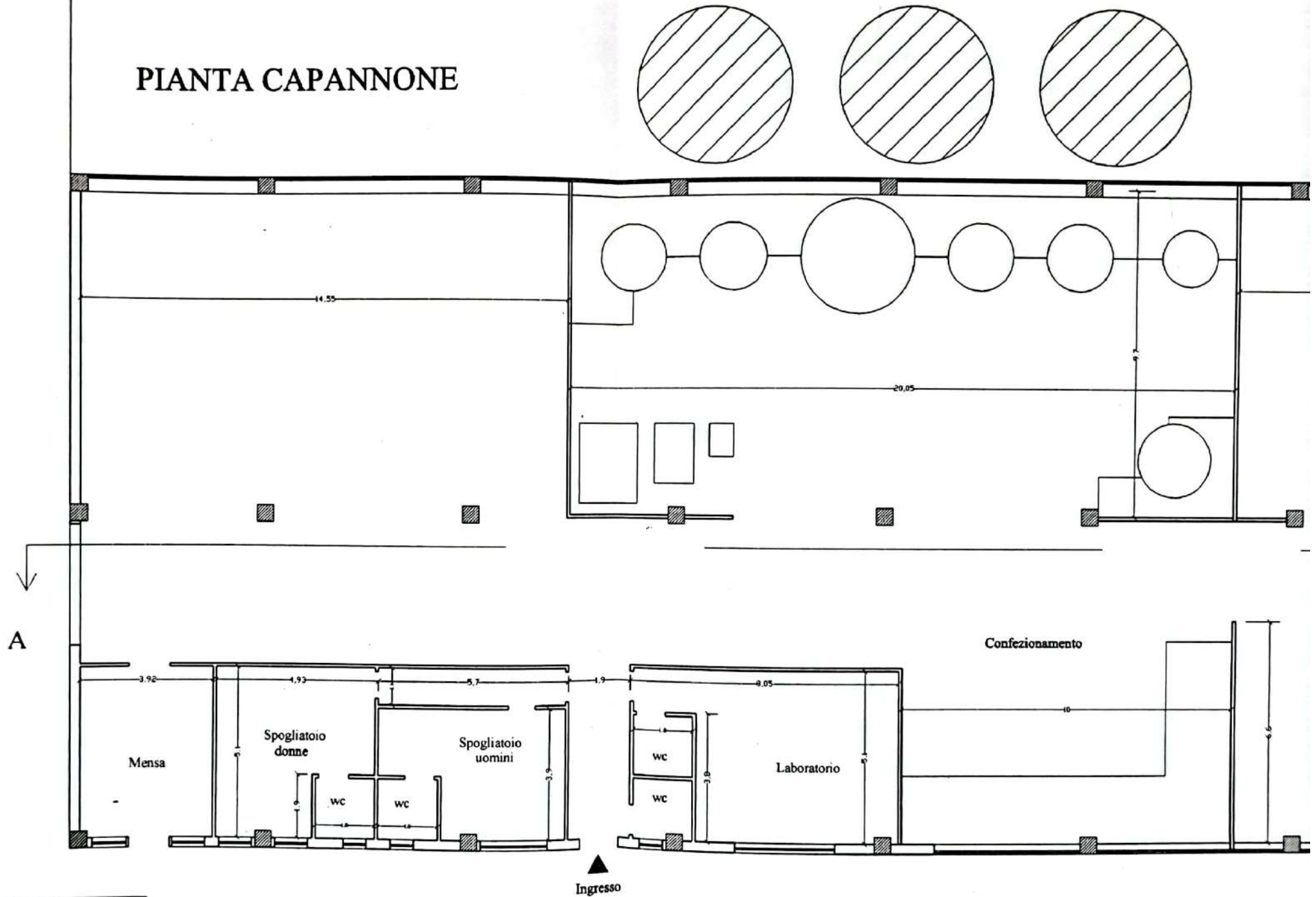


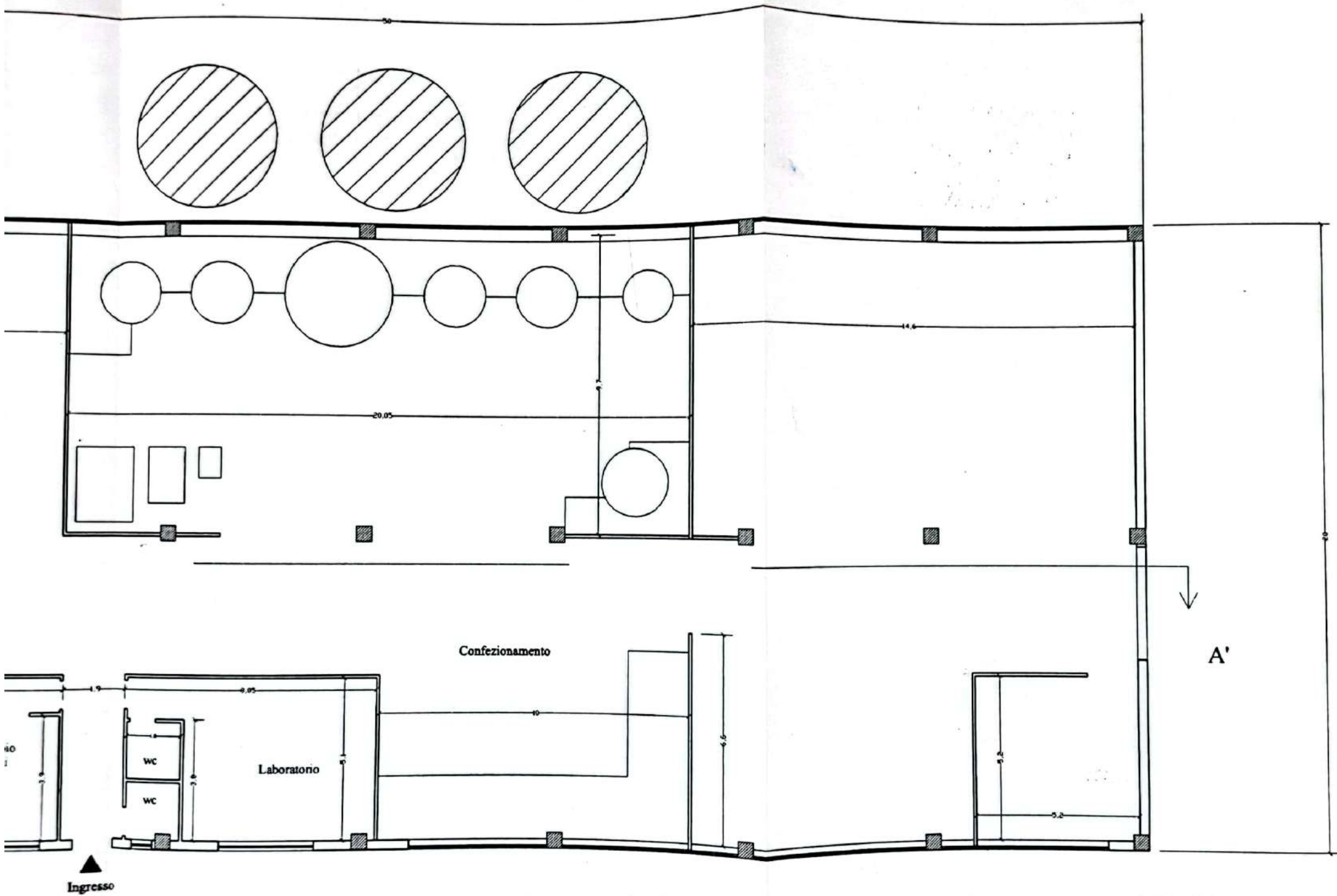


VIABILITA' PRINCIPALE



PIANTA CAPANNONE

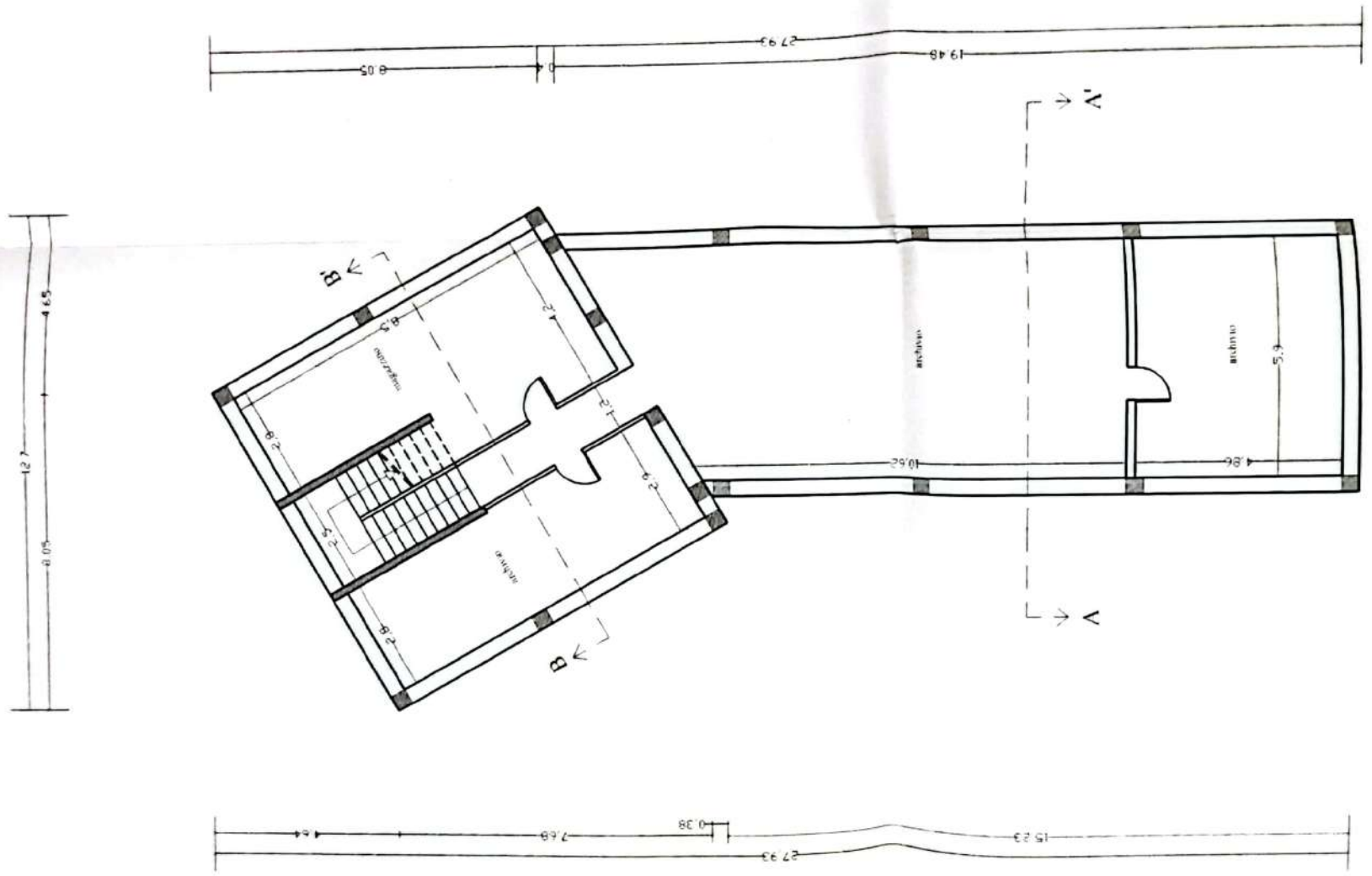


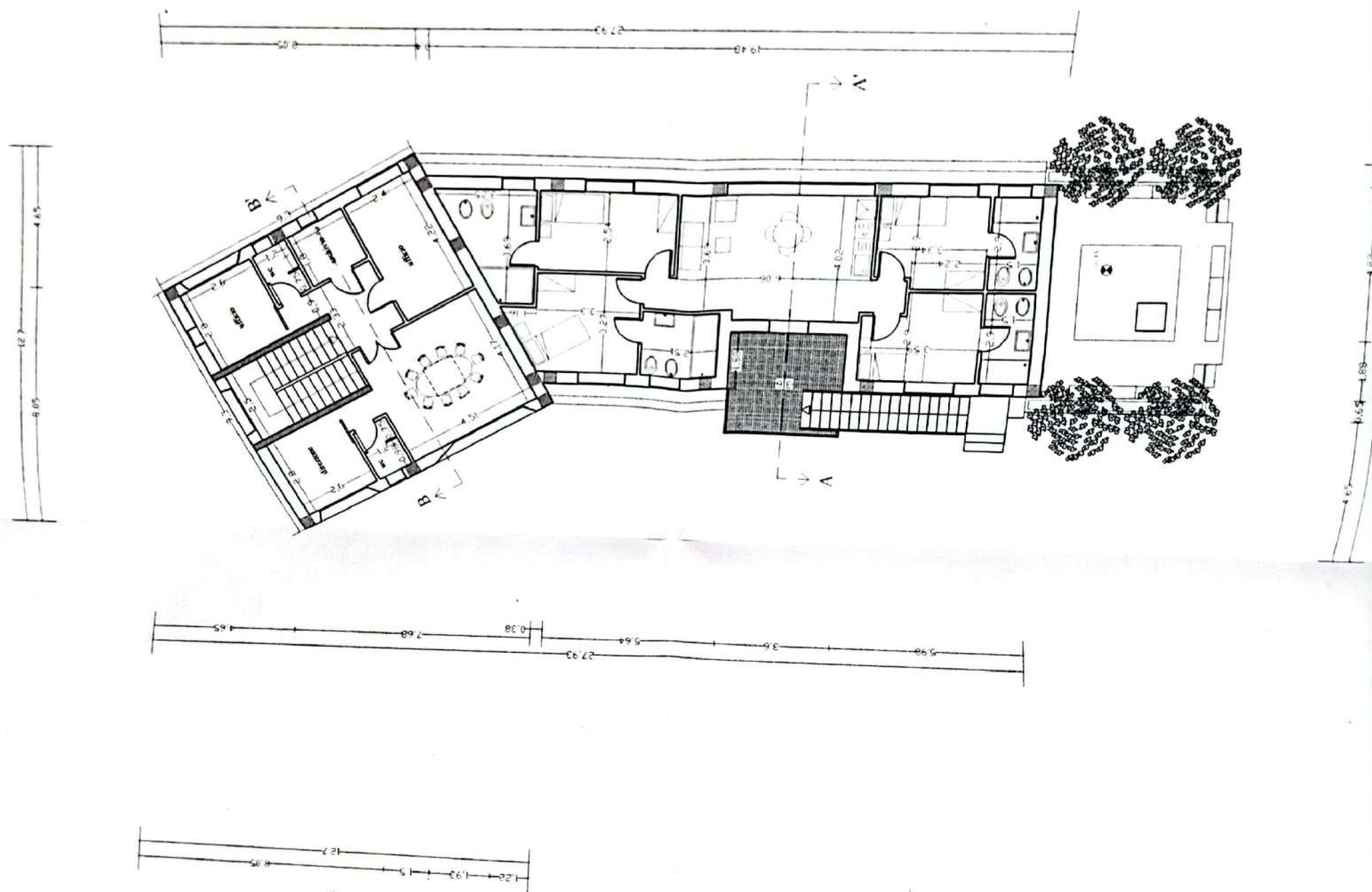


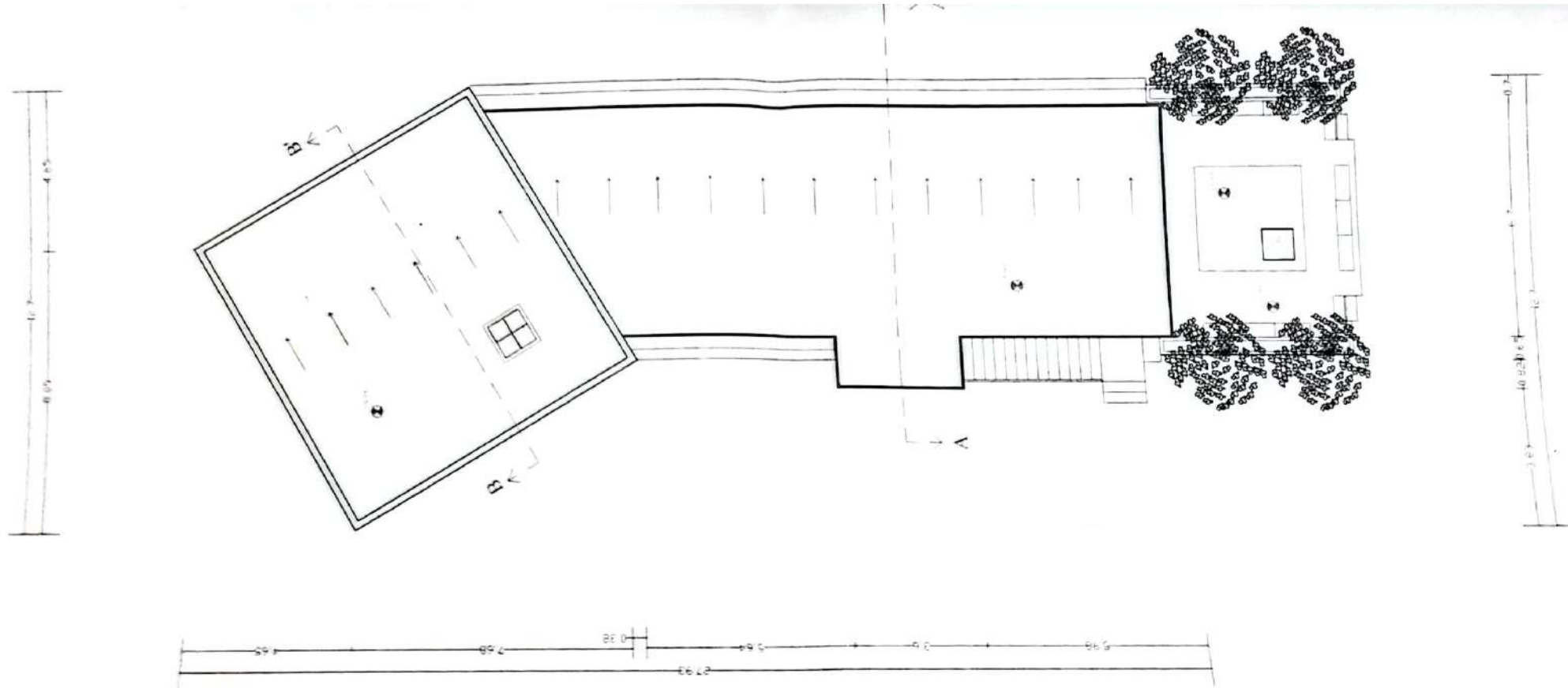
Ingresso

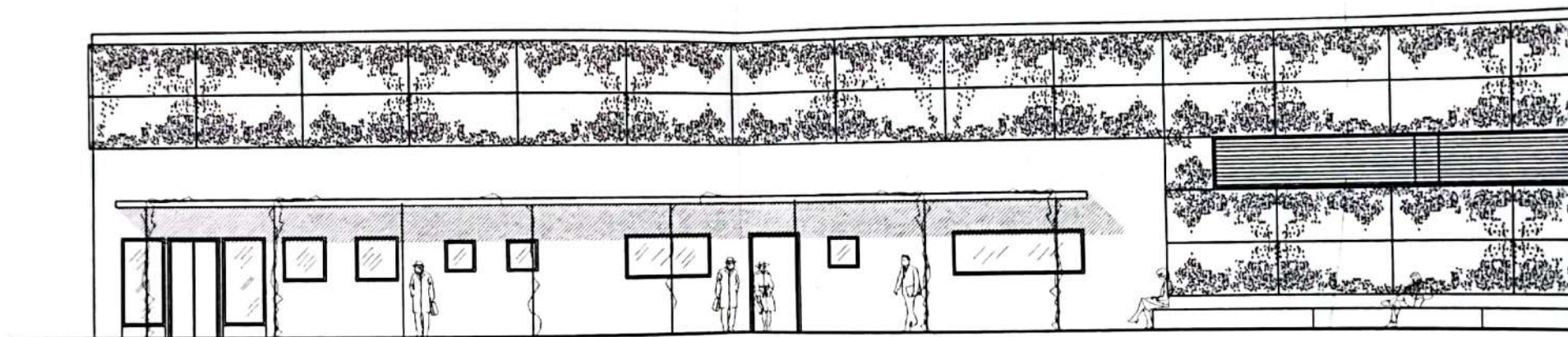
A'

PIANTA PIANO INTERRATO

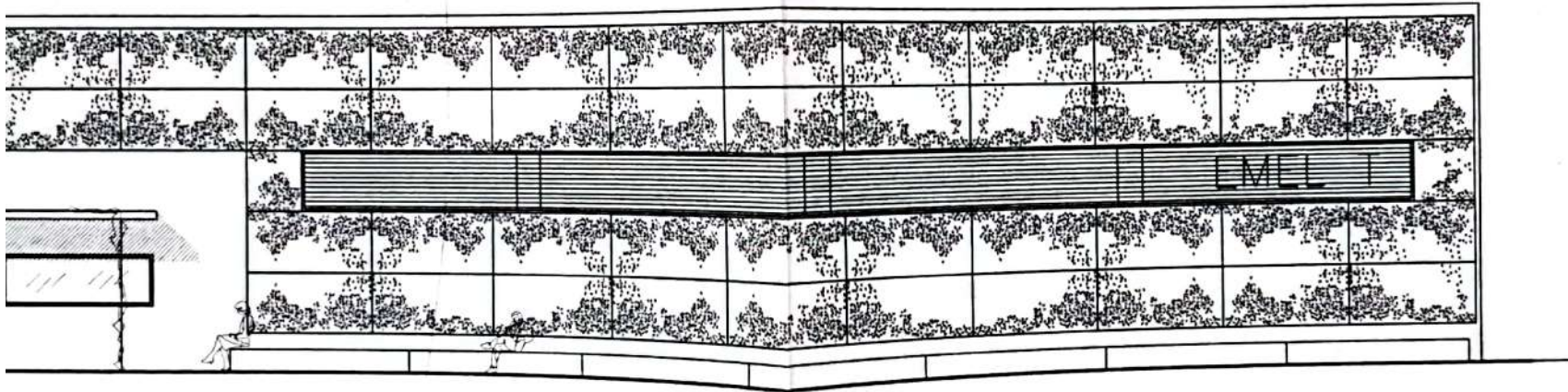


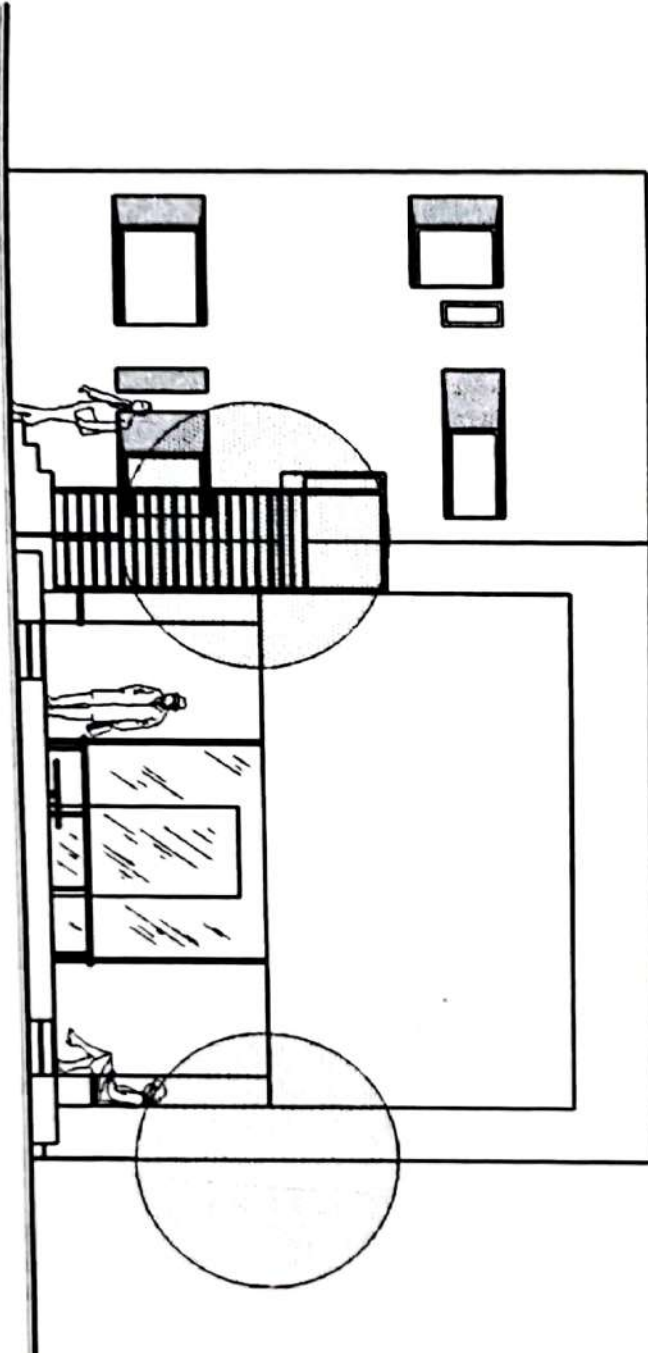






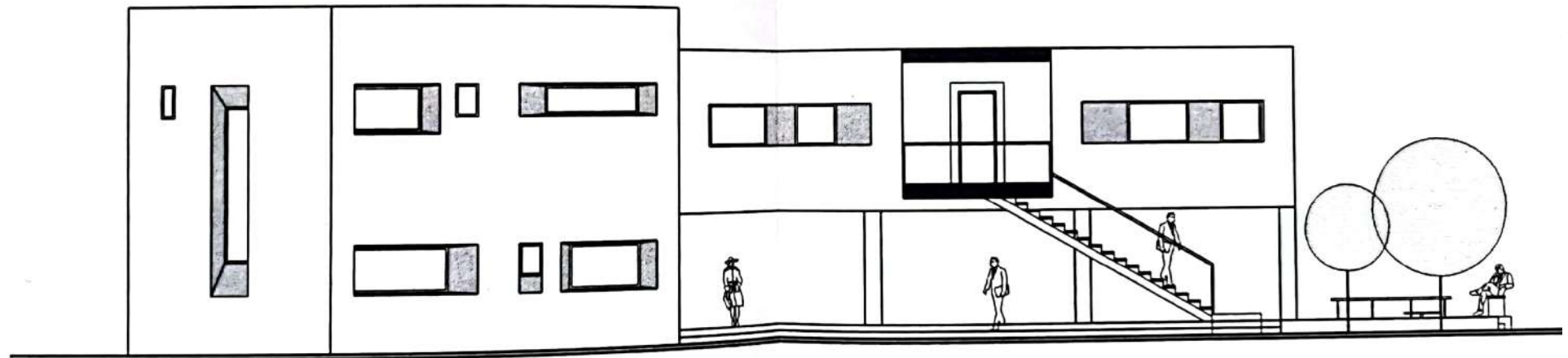
PROSPETTO SUD-EST



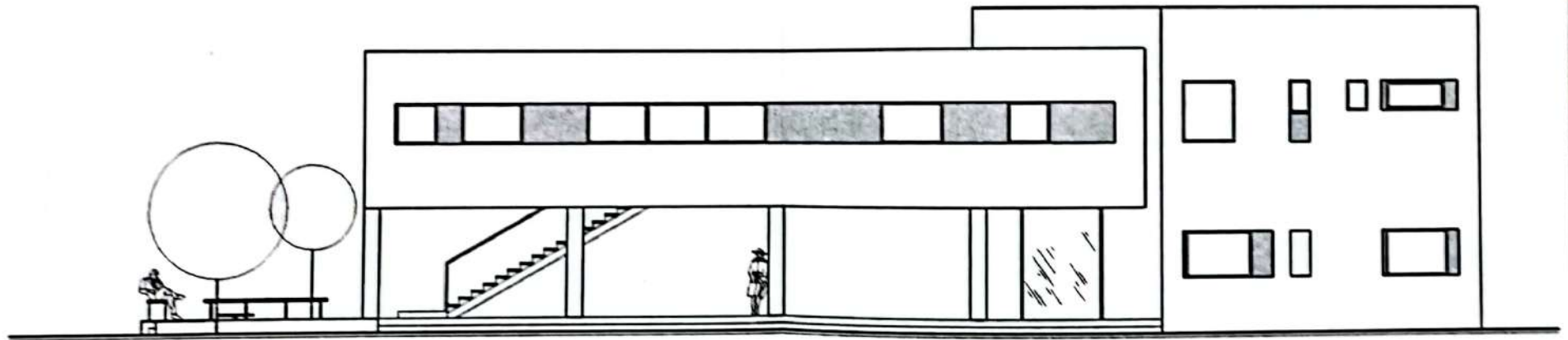


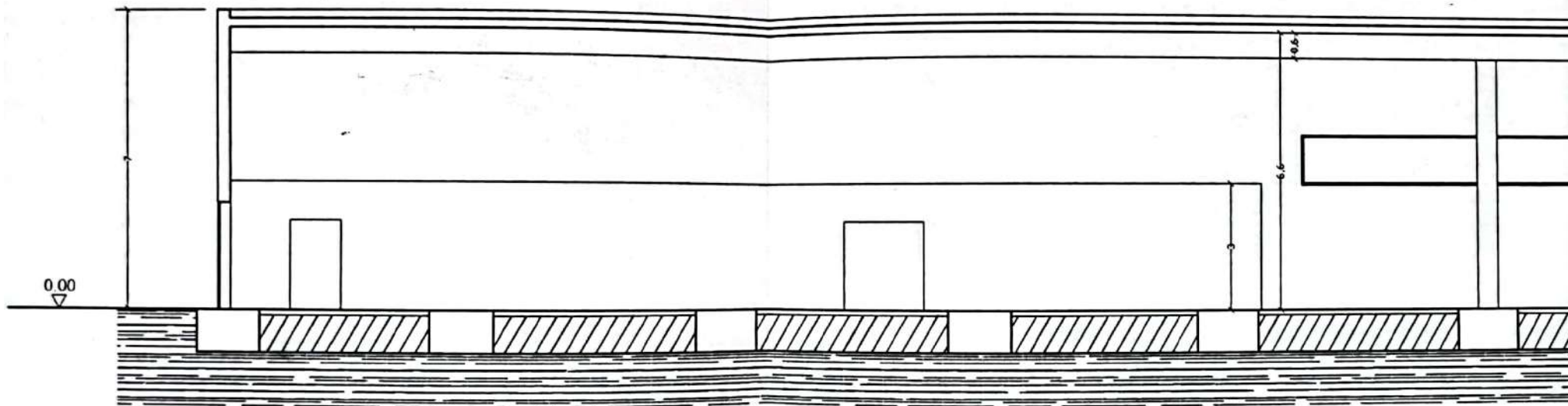
PROSPETTO SUD-EST

PROSPETTO NORD-EST

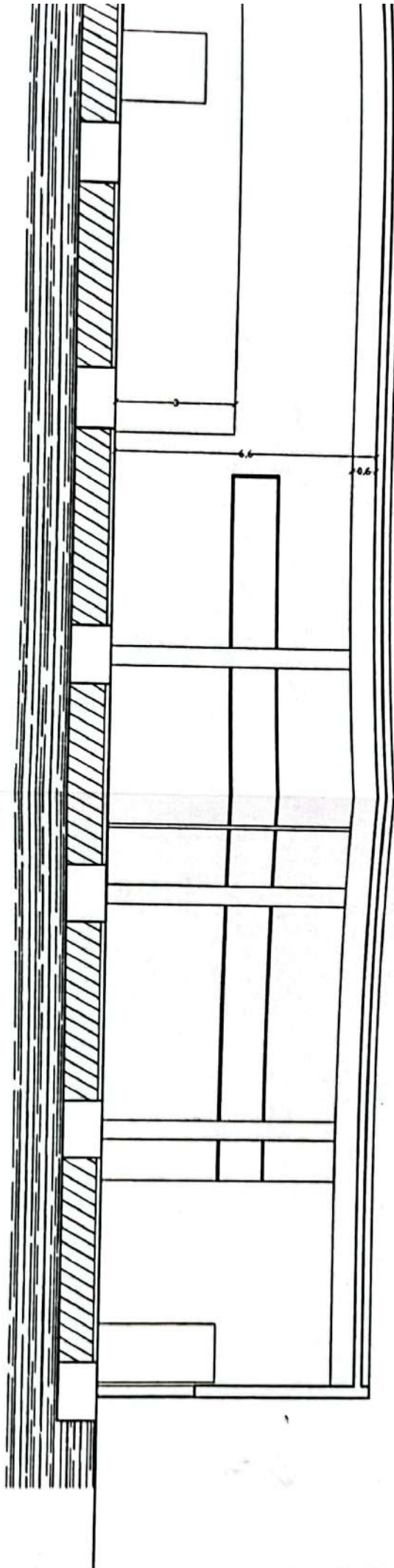


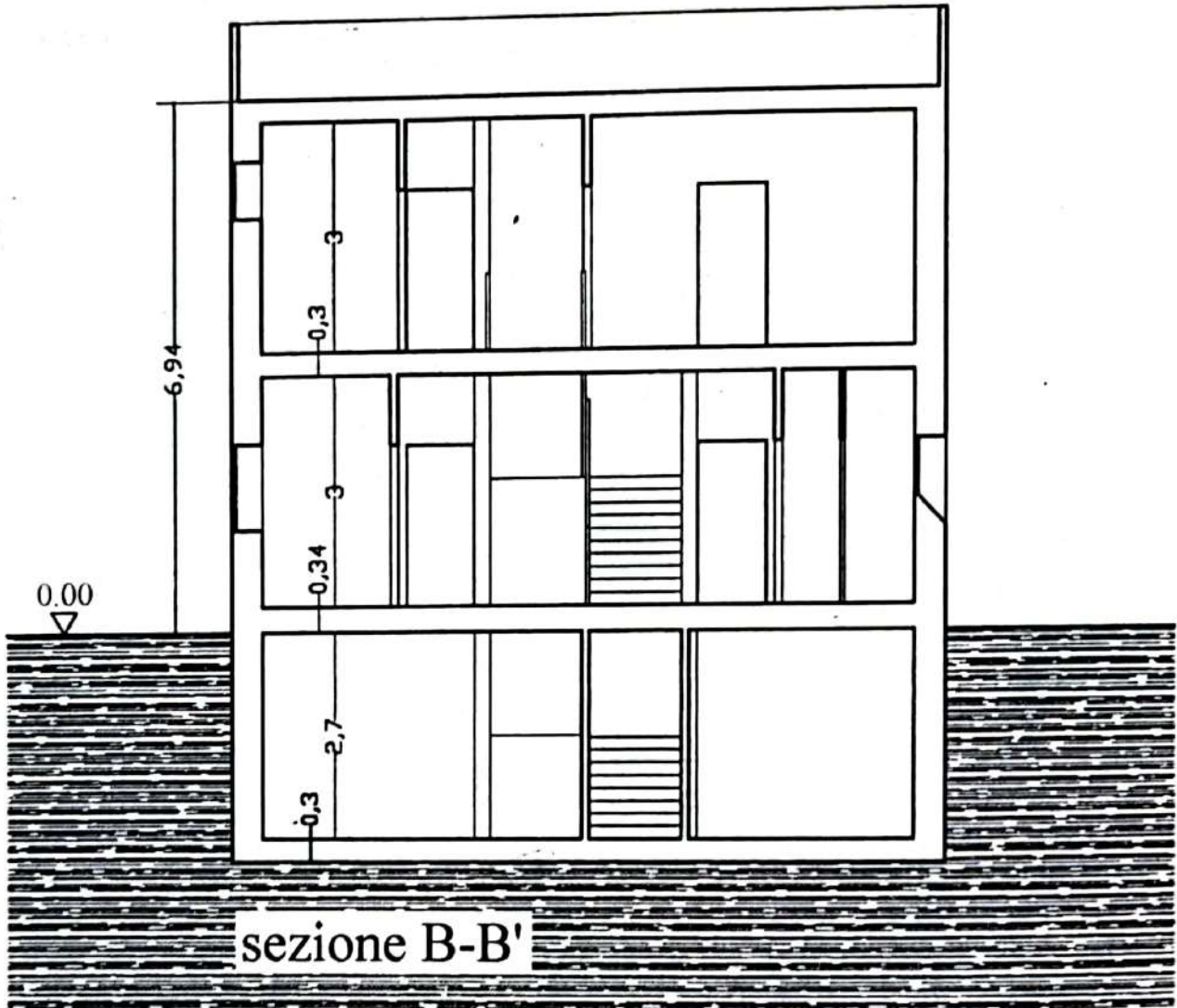
PROSPETTO SUD-OVEST

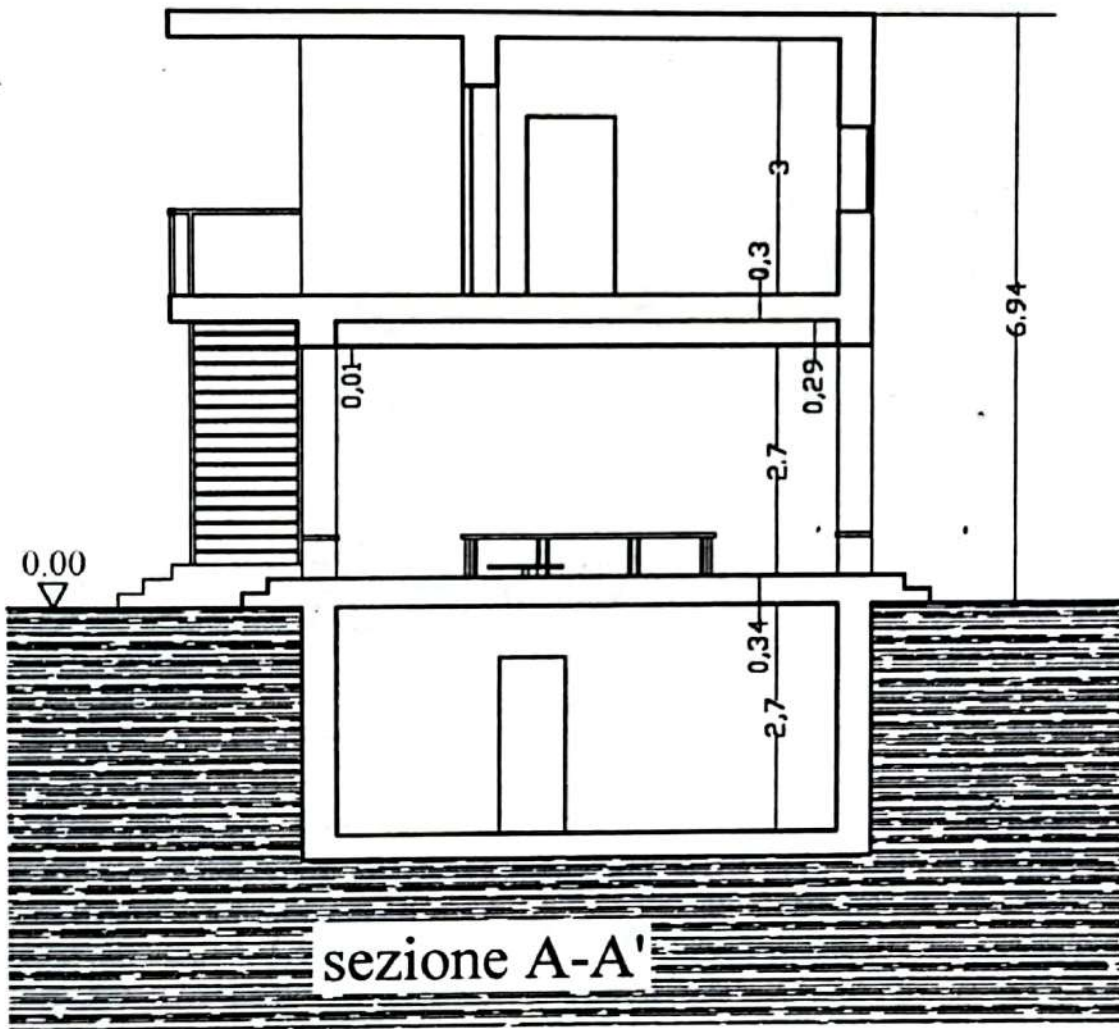




SEZIONE A-A'



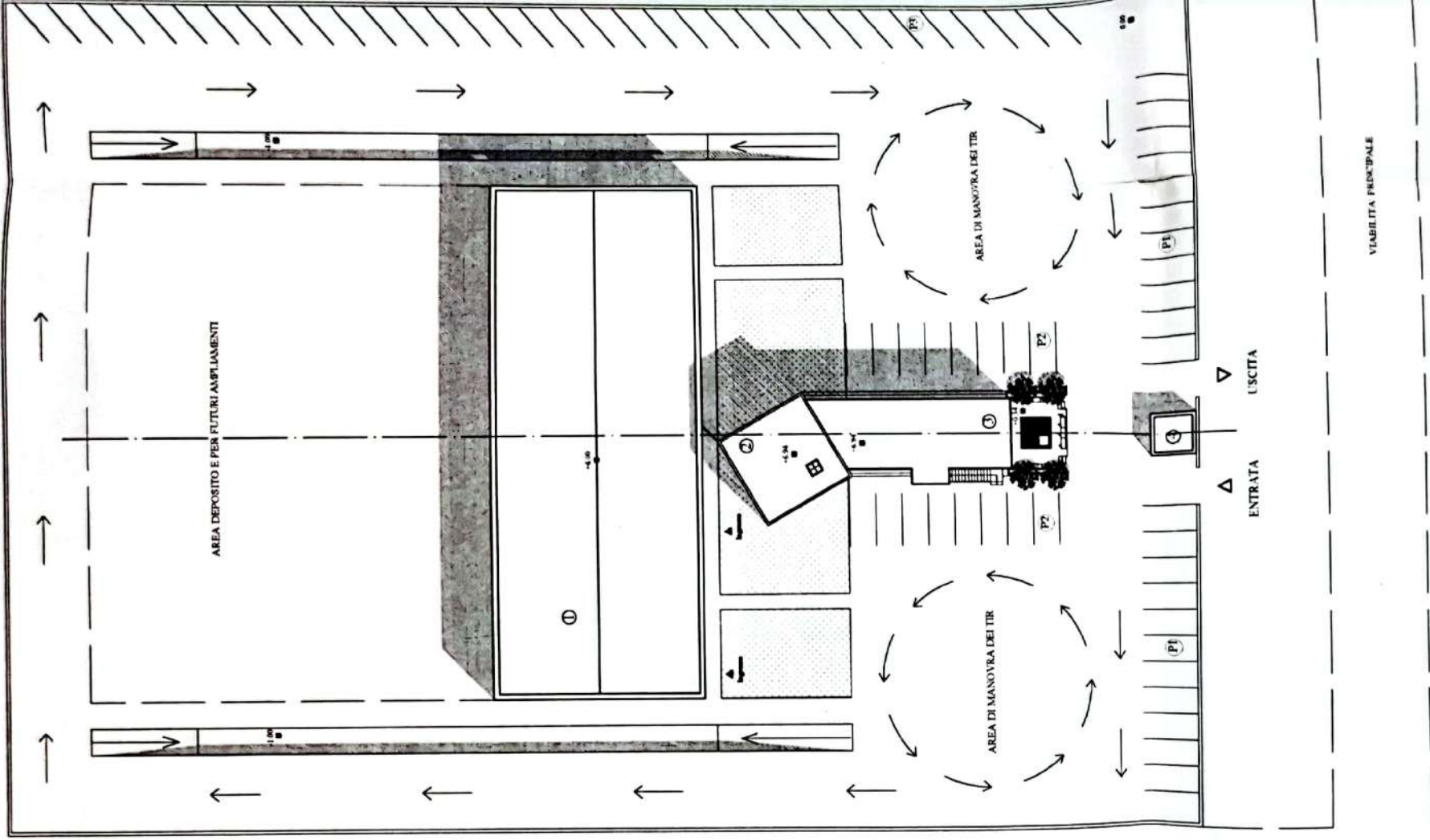




sezione A-A'



PLANIMETRIA GENERALE



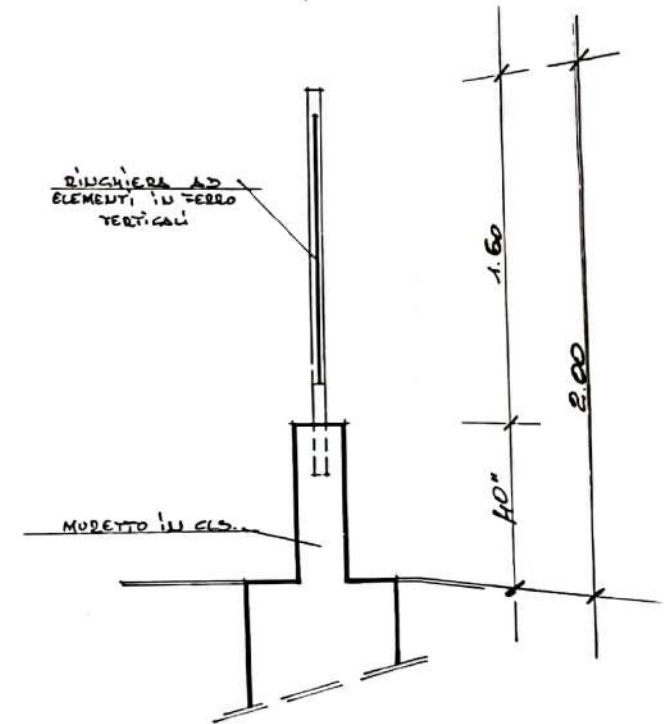
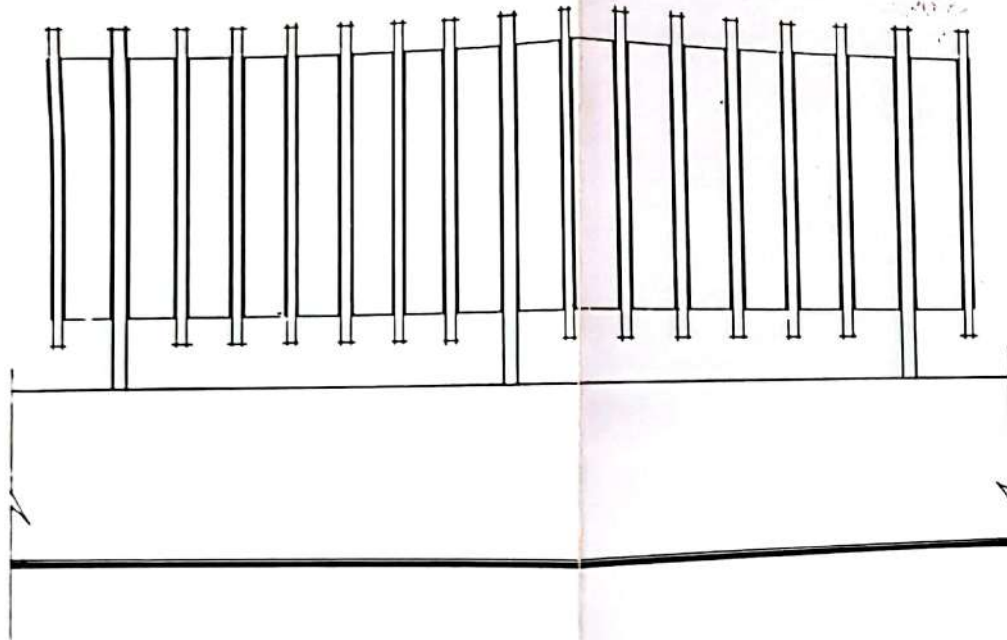
LEGENDA E DATI PLANO-VOLUMETRICI

- ① CAPANNONE INDUSTRIUALE
Superficie 1000 mq
H 6.00 m
Volume 6000 mc
- ② UFFICI
Superficie 86.49 mq
H 6.94 m
Volume 600.24 mc
- ③ CASA DEL CUSTODE / FORESTERIA
Superficie 110.65 mq
H 3.60 m
Volume 397 mc
- ④ GUARDIOLA
Superficie 16 mq
H 3.00 m
Volume 48 mc
- P1 Superficie 300 mq
- P2 Superficie 200 mq
- P3 Superficie 300 mq
- ← TRAFFICO VEICOLARE
- AREA A VERDE

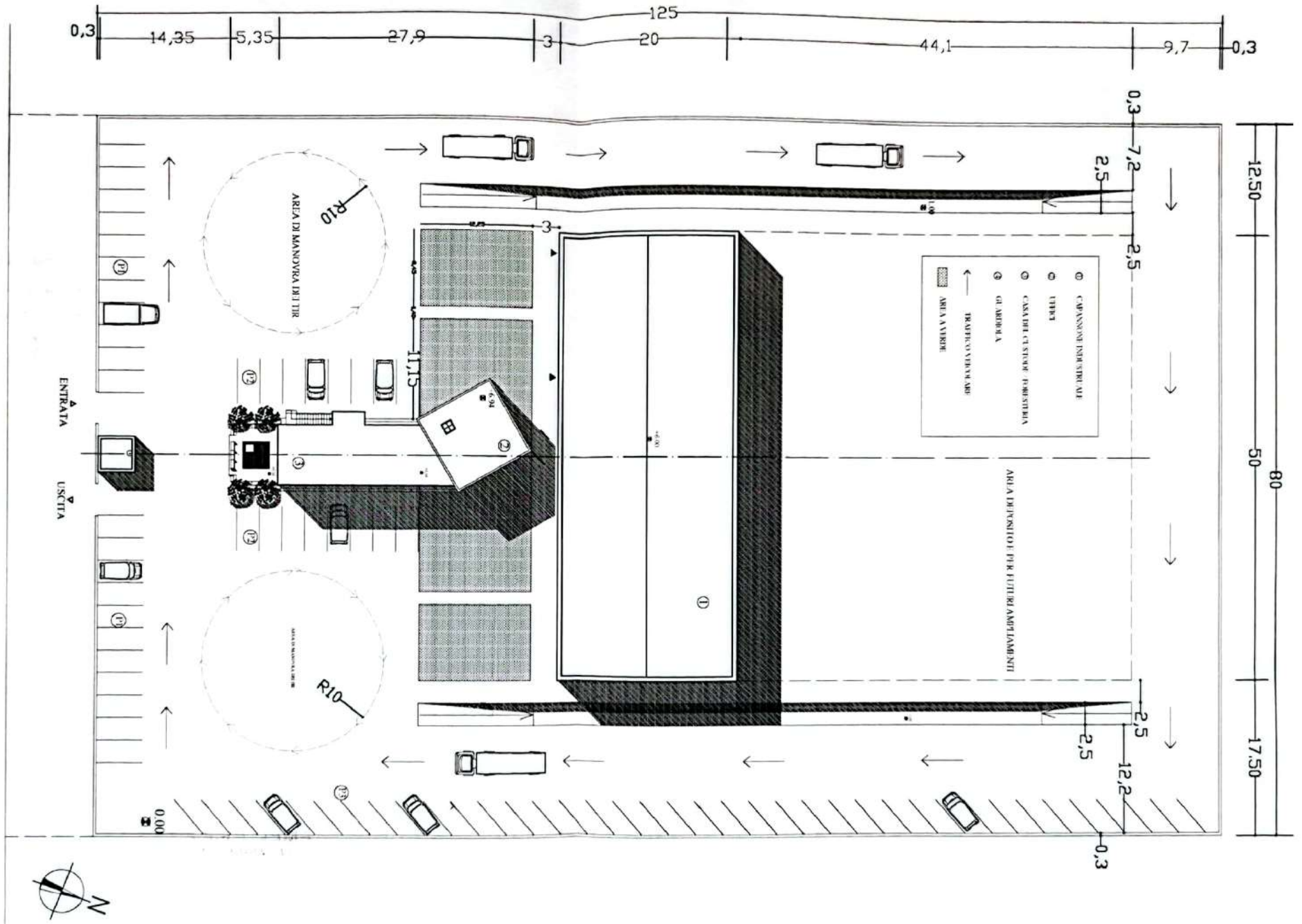
PARTICOLARE DECORAZIONE

TIPO "APERTA"

Sc. 1:20



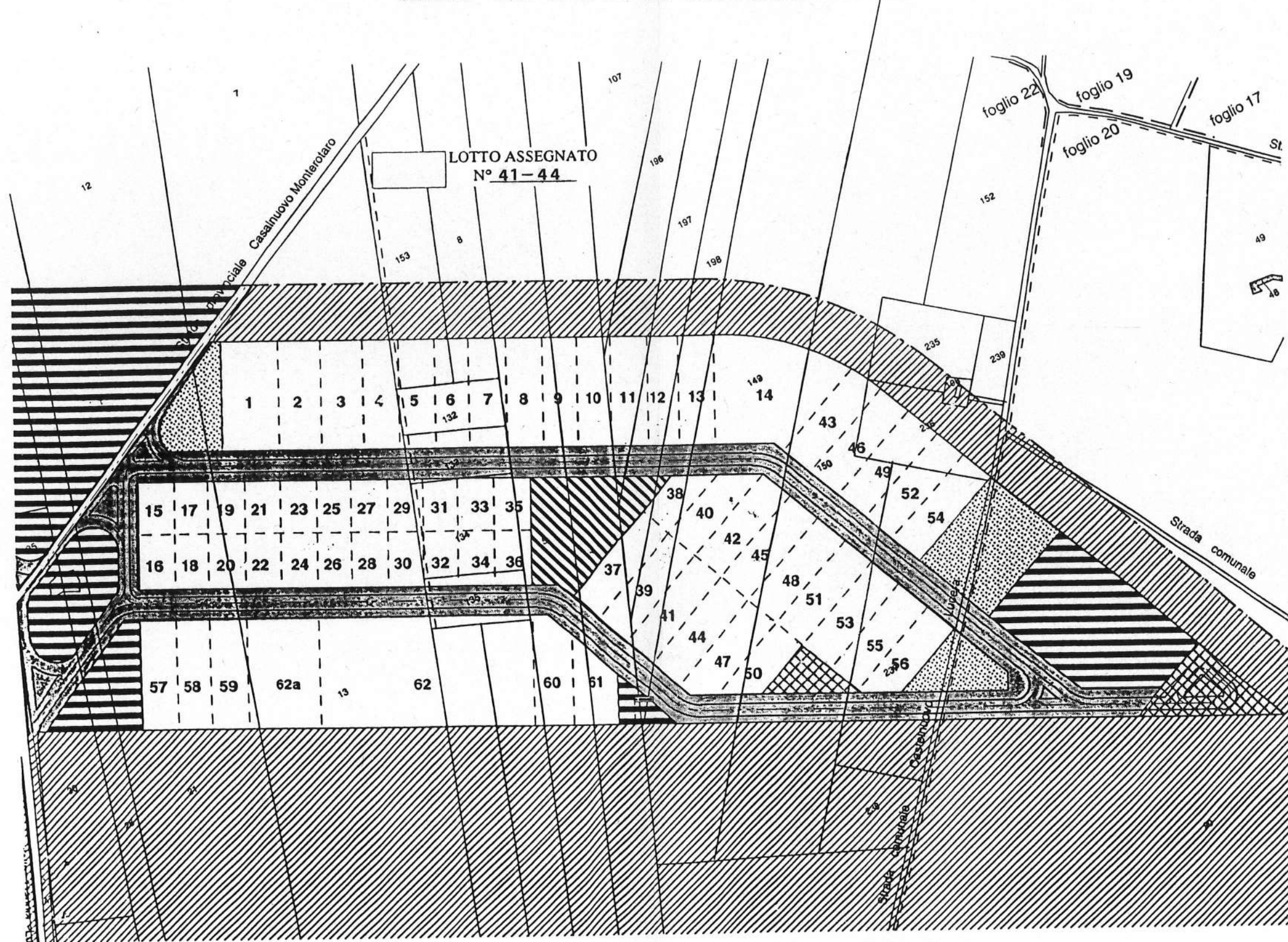
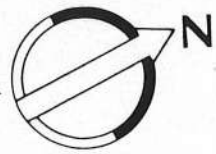
VIABILITÀ PRINCIPALE

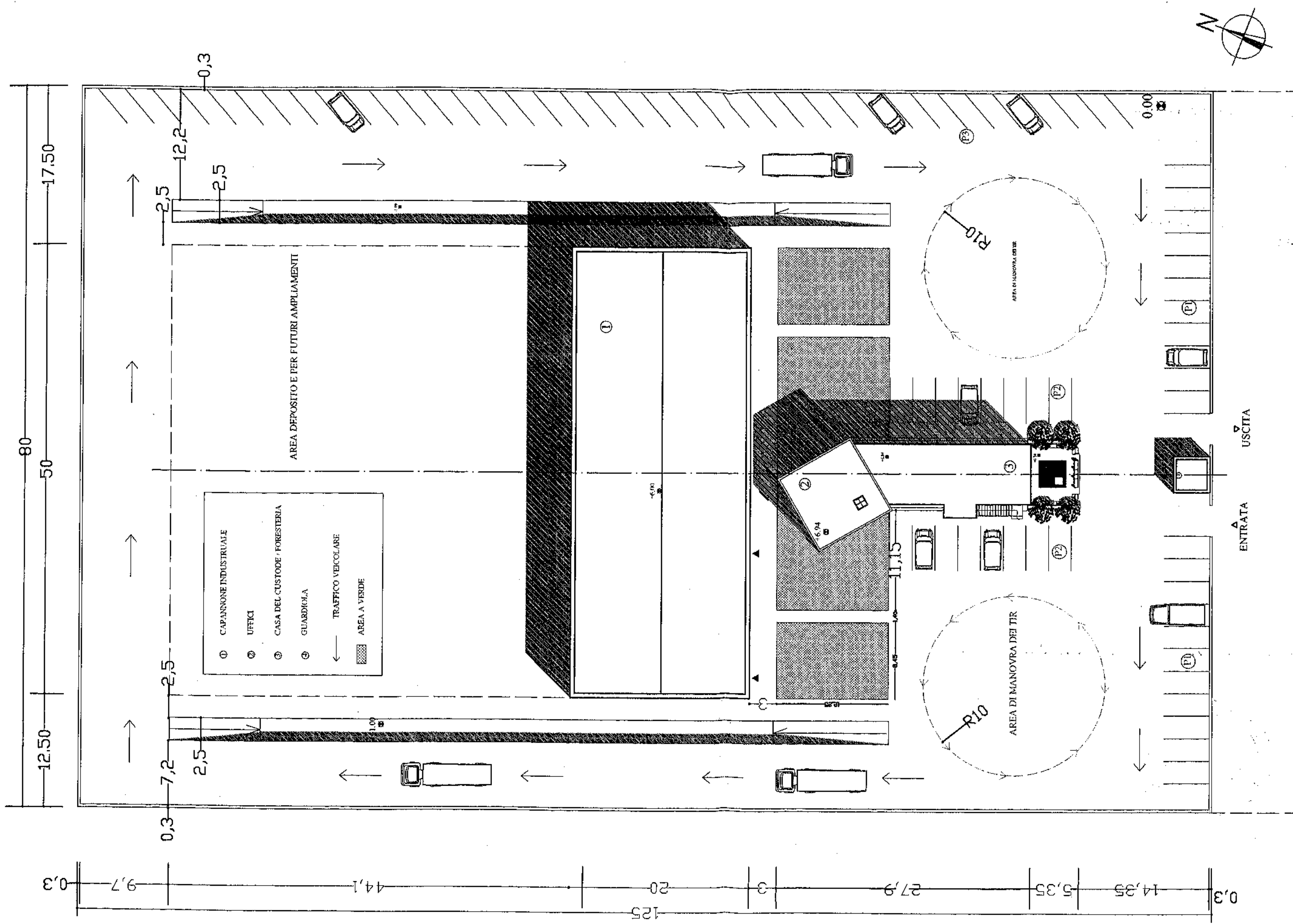


COMUNE DI LUCERA

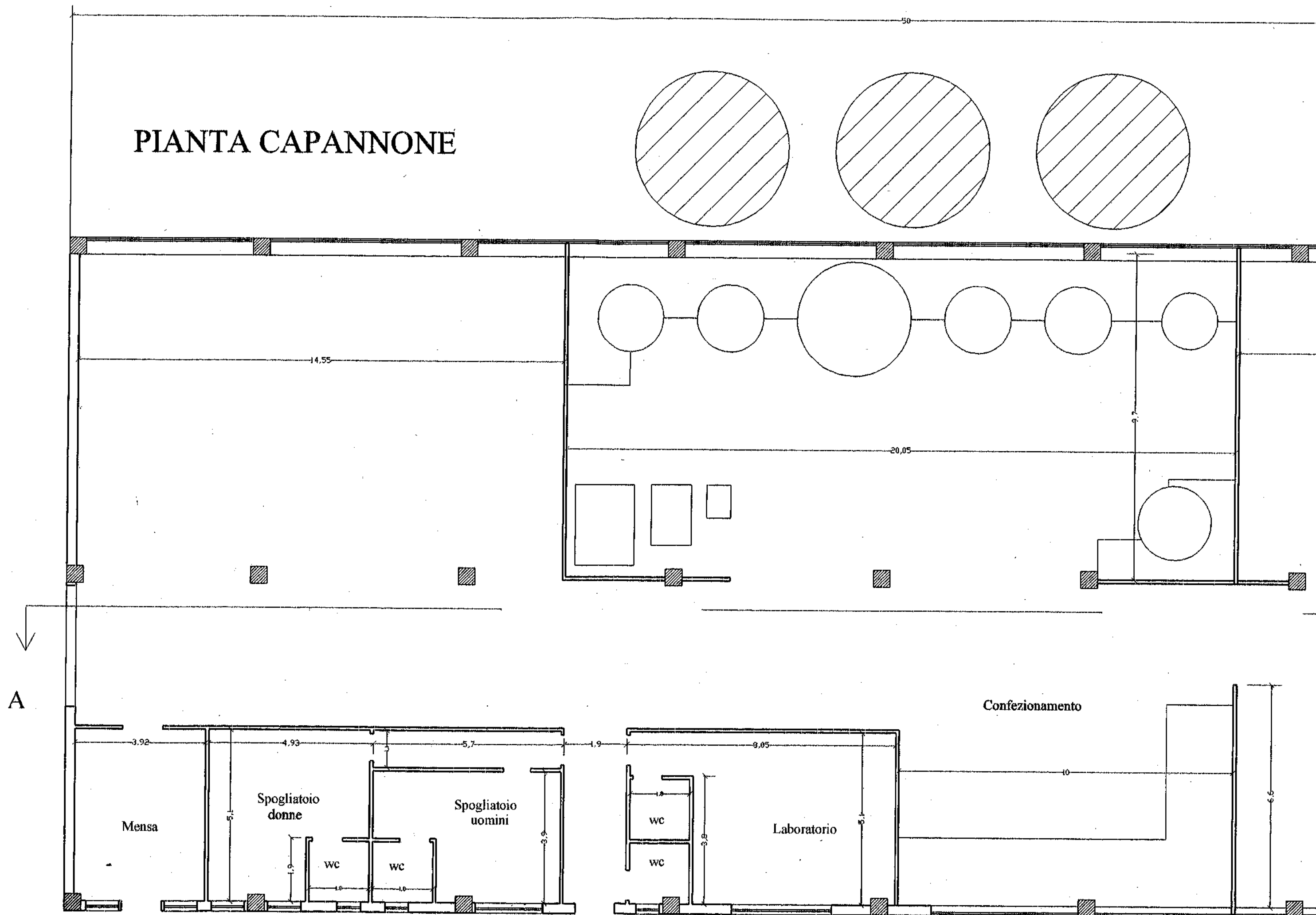
STRALCIO ZONA A. S. I. CON INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

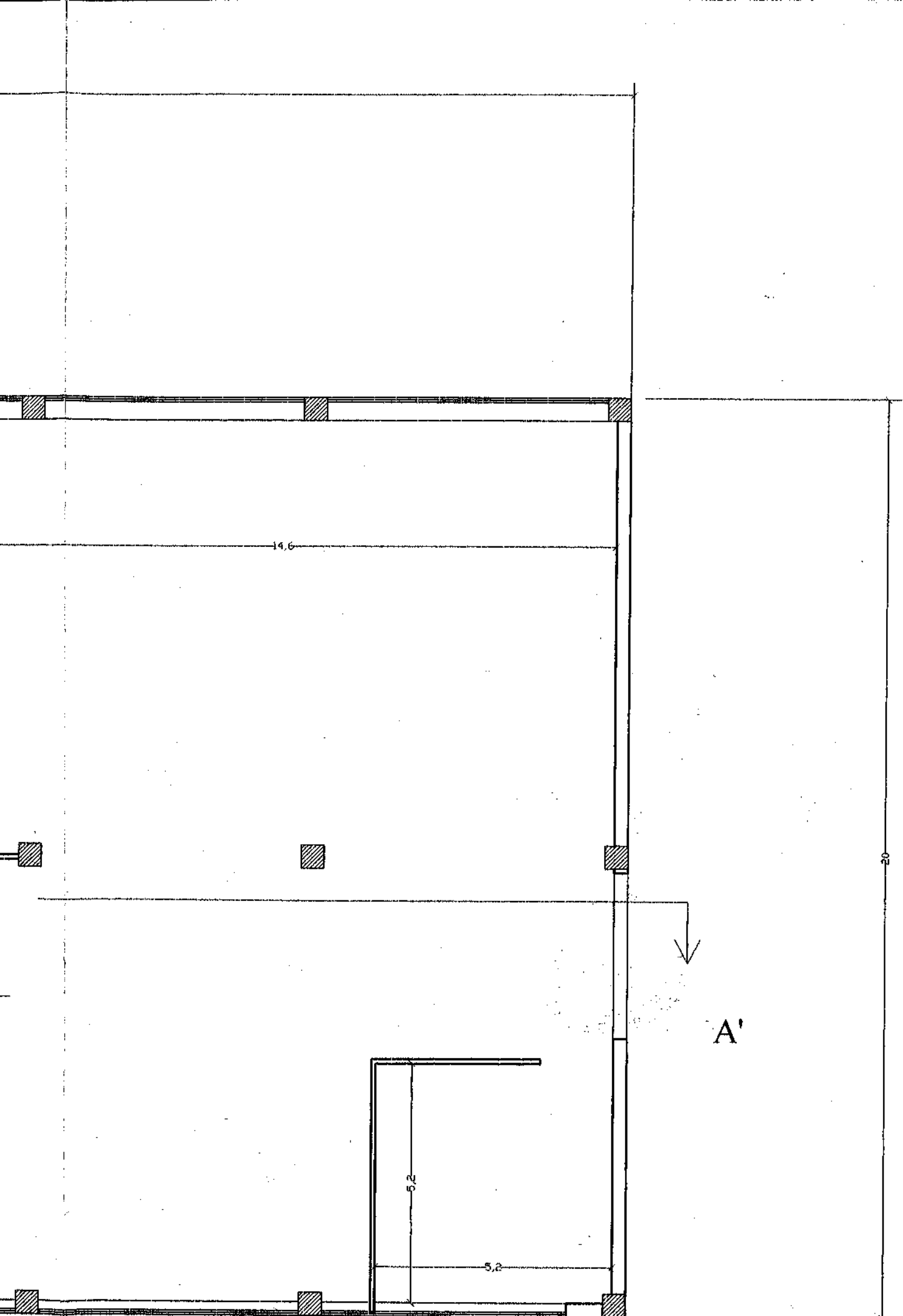
Sc. 1:5000



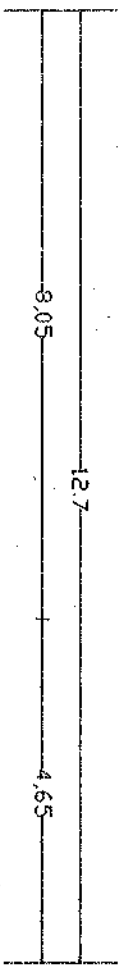
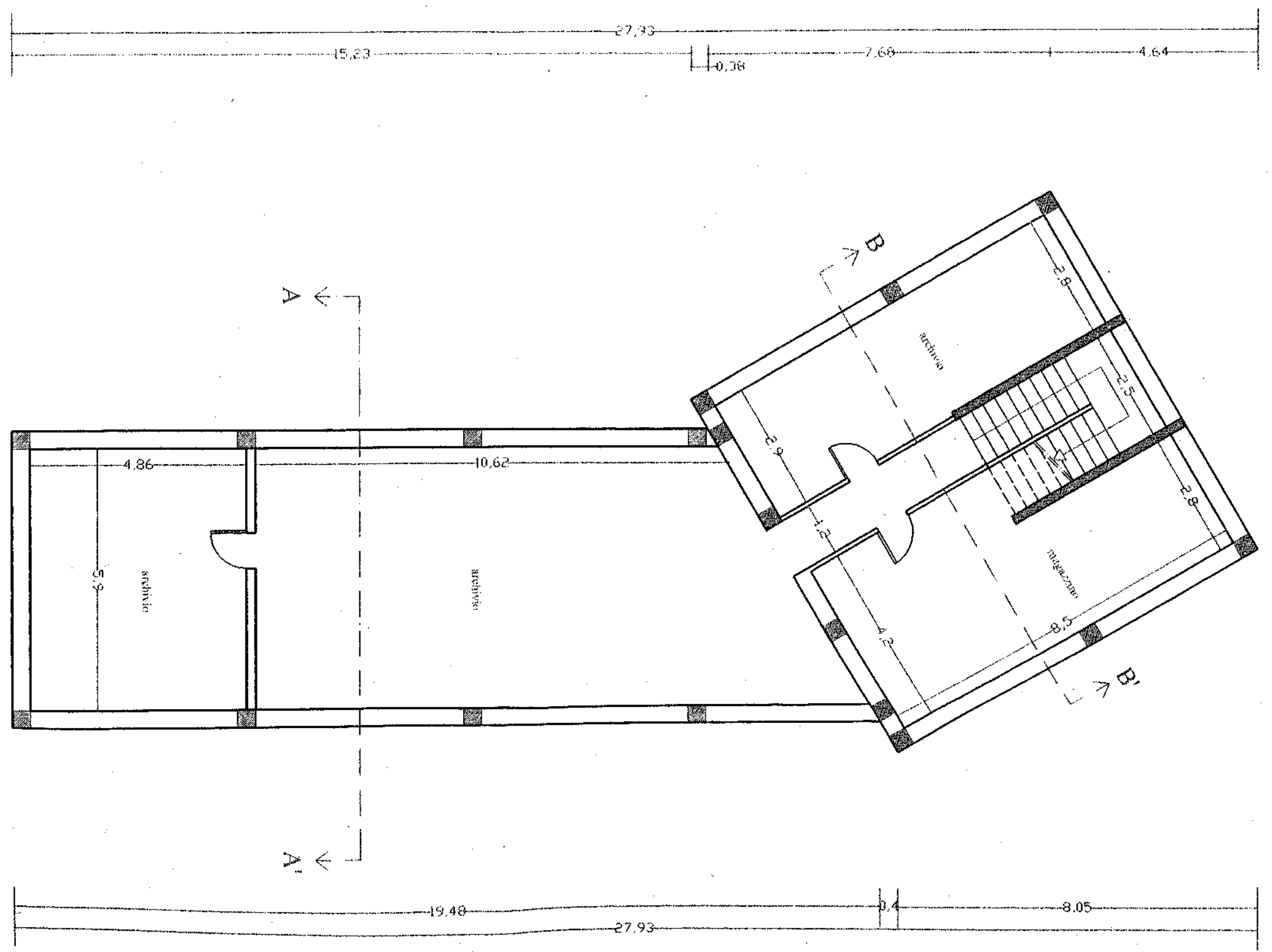


PIANTA CAPANNONE

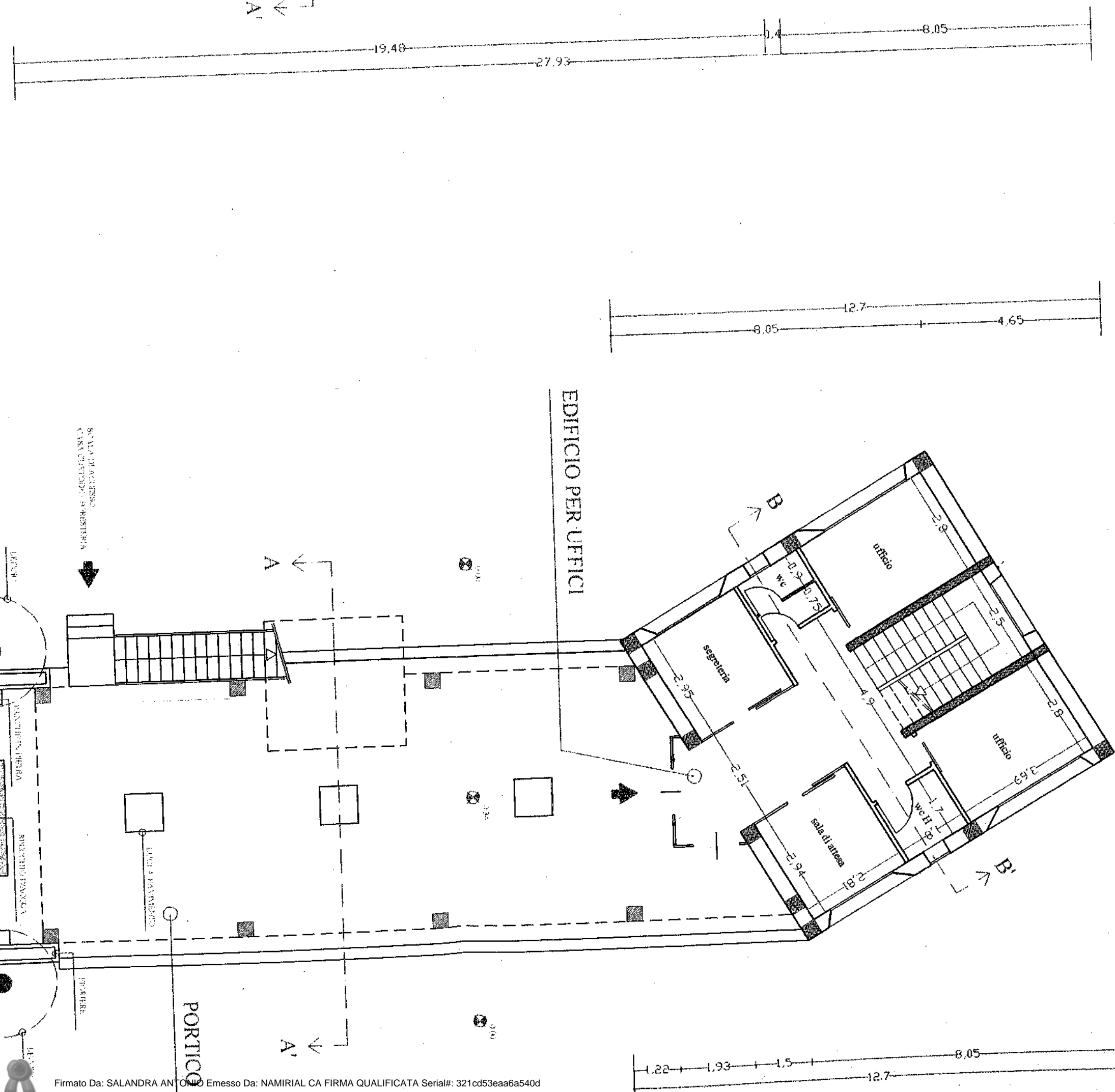


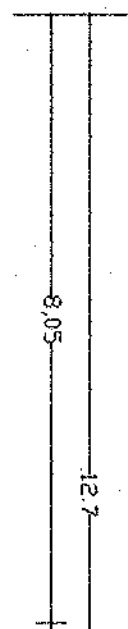
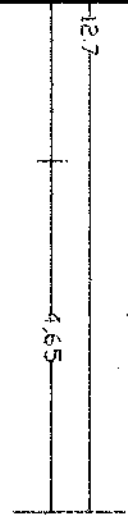
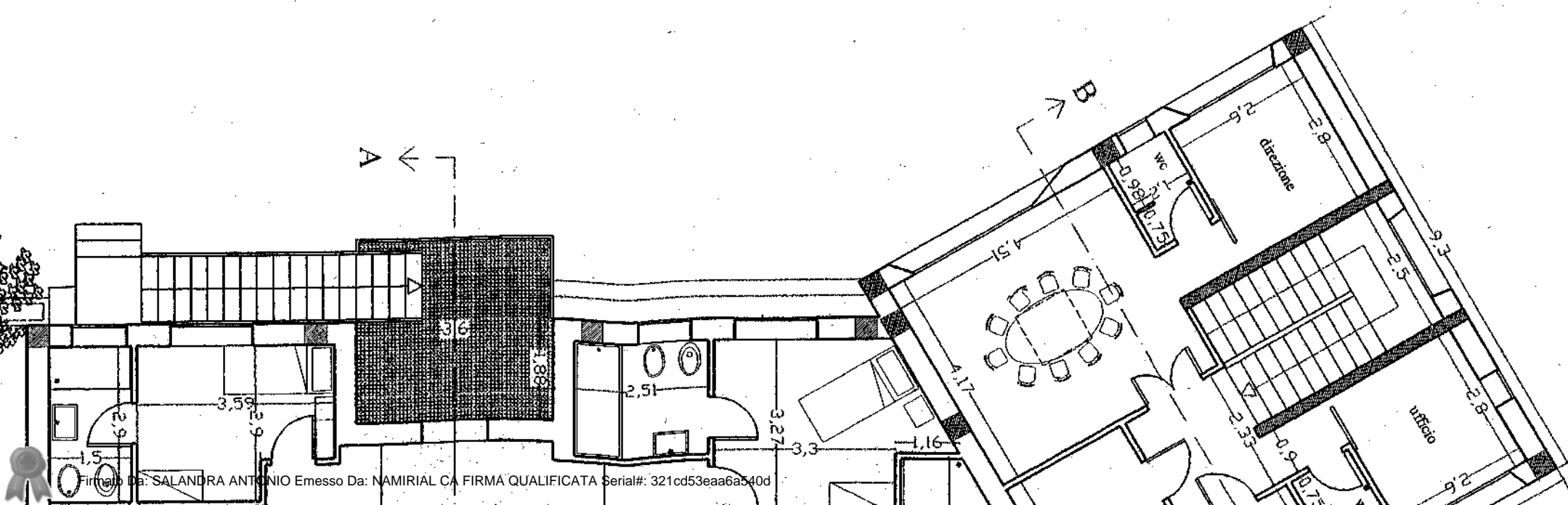
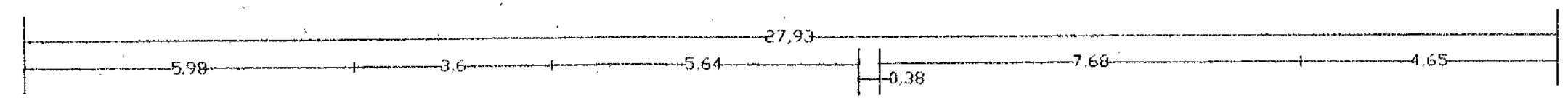
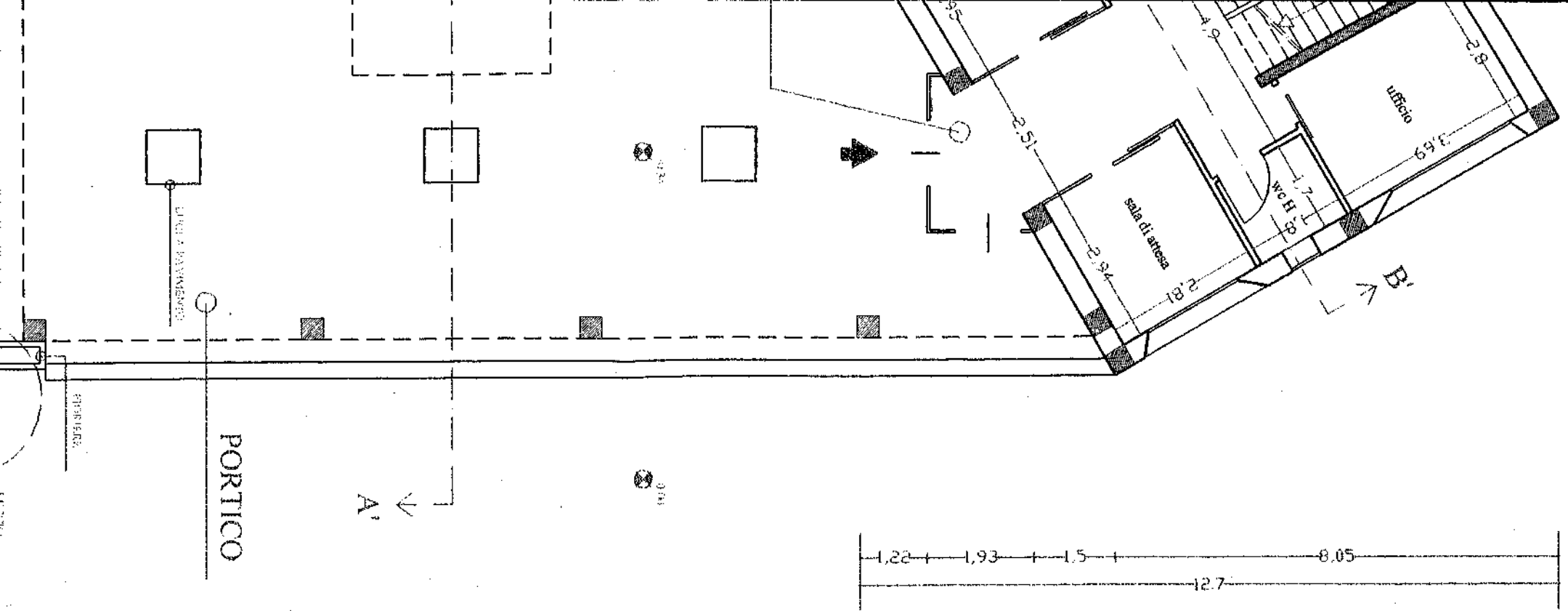


PIANTA PIANO INTERRATO



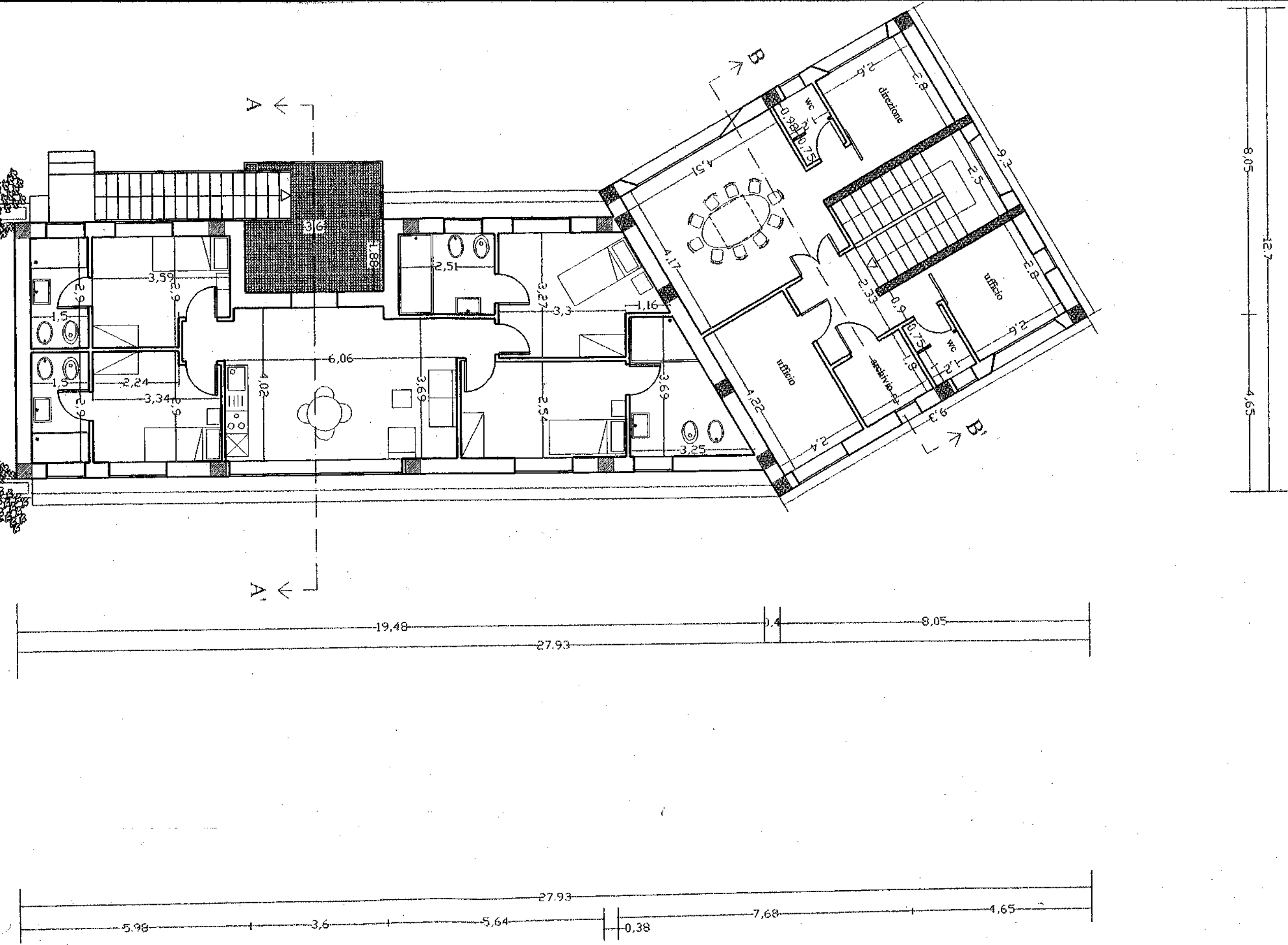
PIANTA PIANO TERRA



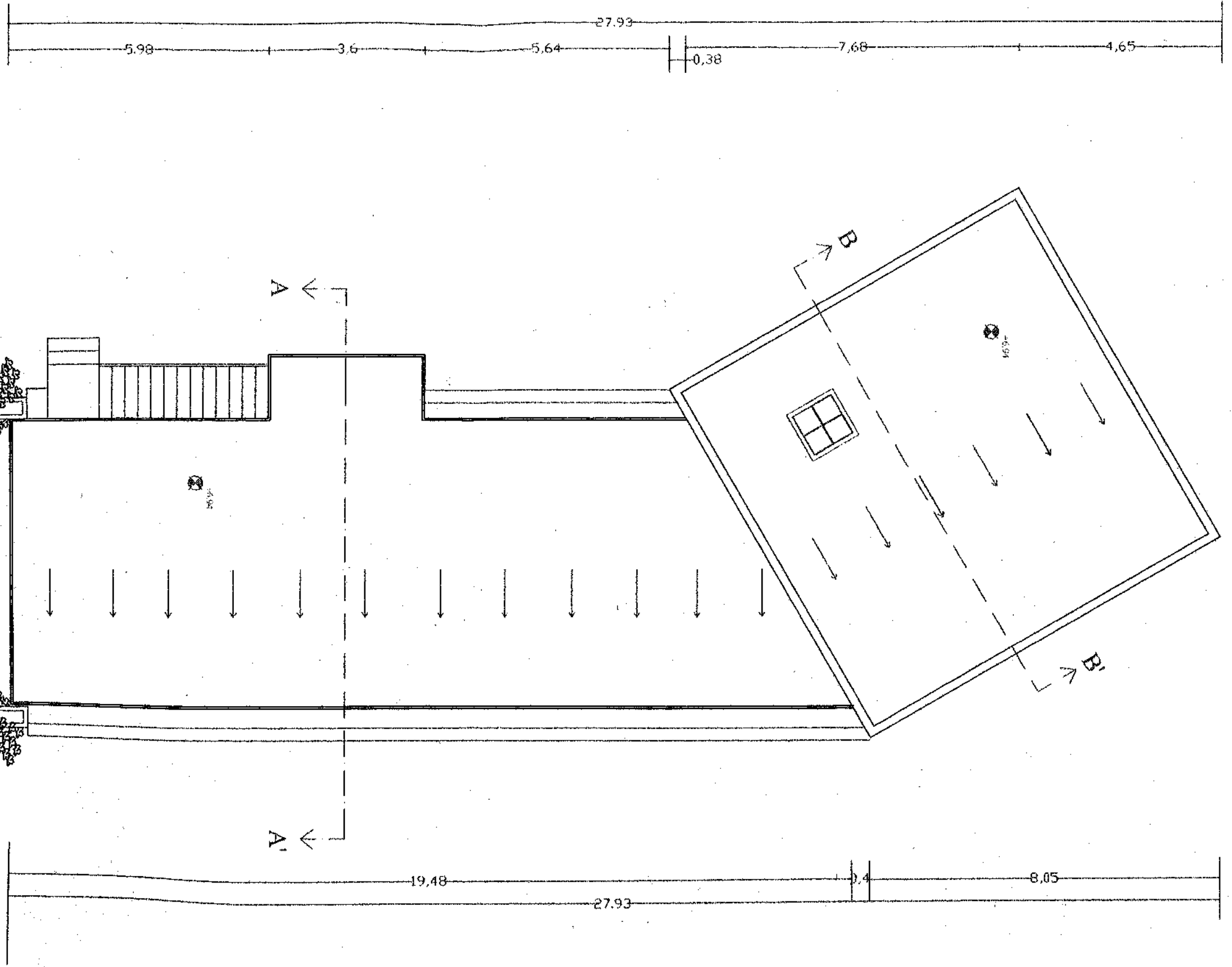


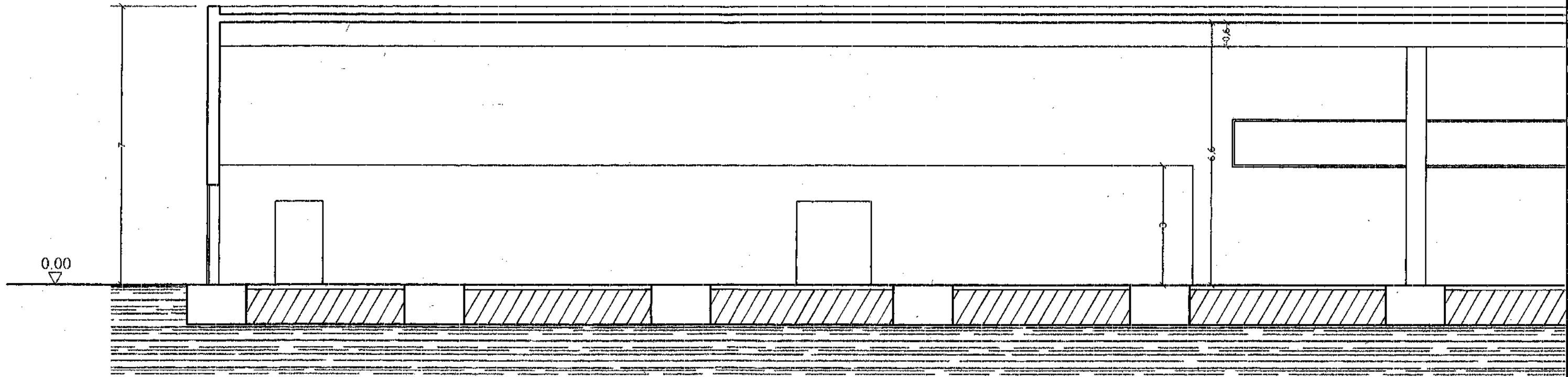
PIANTA PIANO PRIMO

PIAN



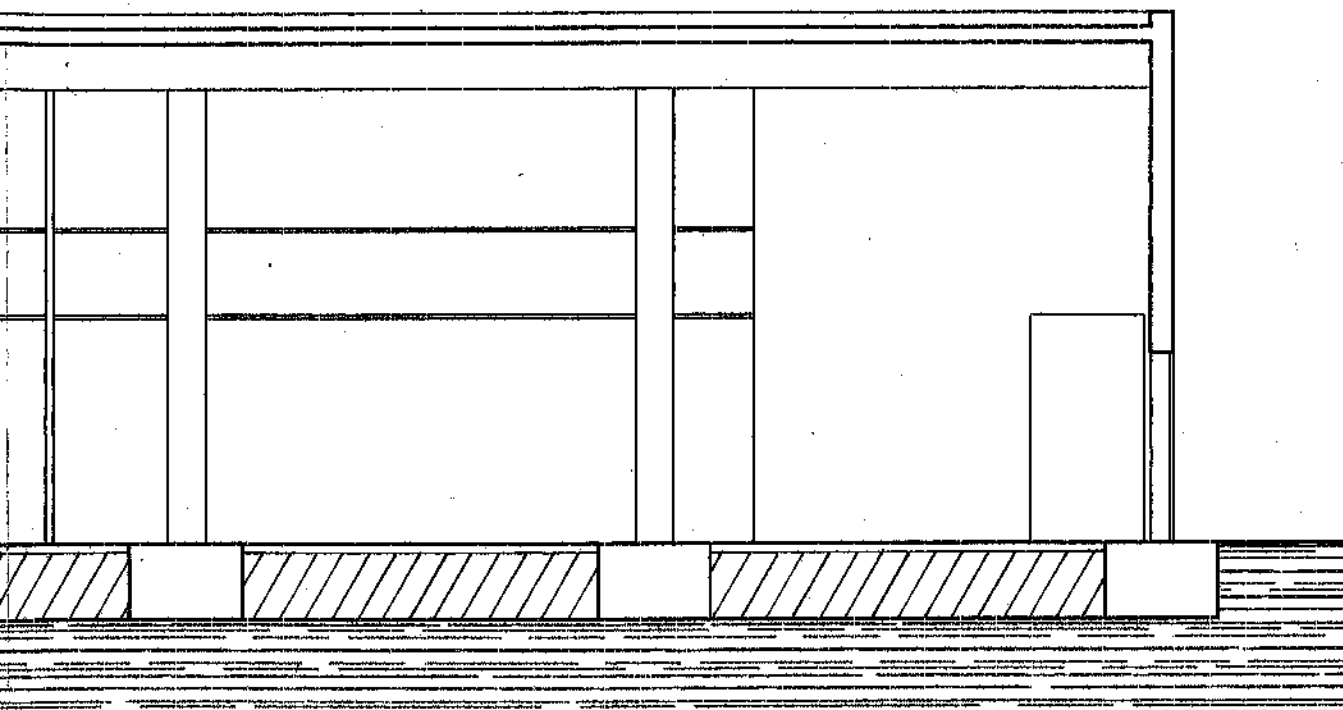
PIANTA COPERTURA

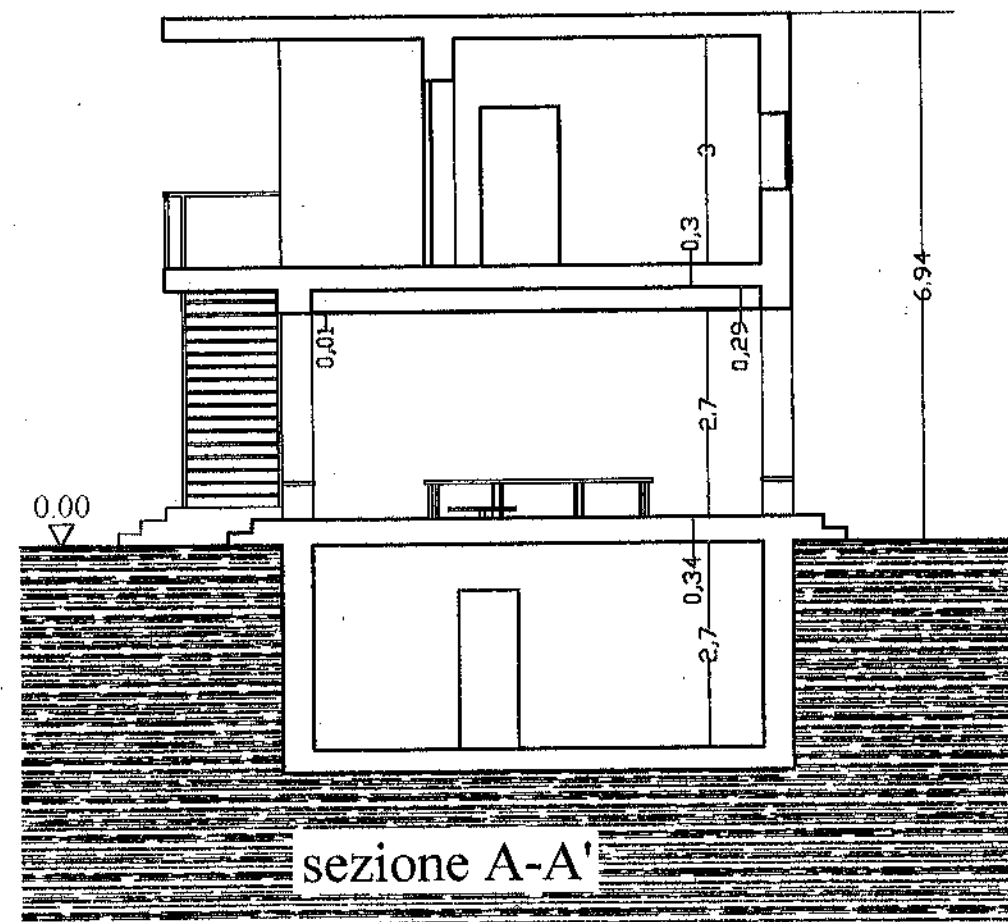
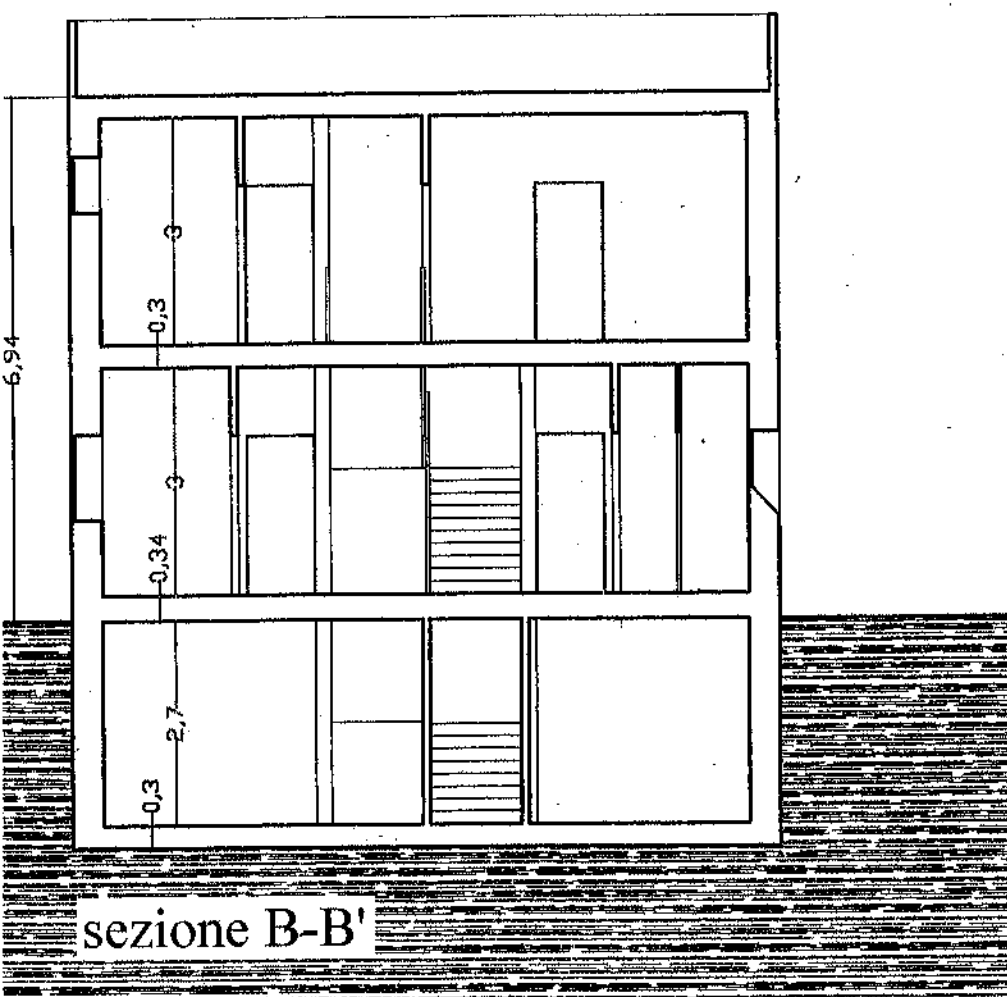




SEZIONE A-A'









Catasto



150m

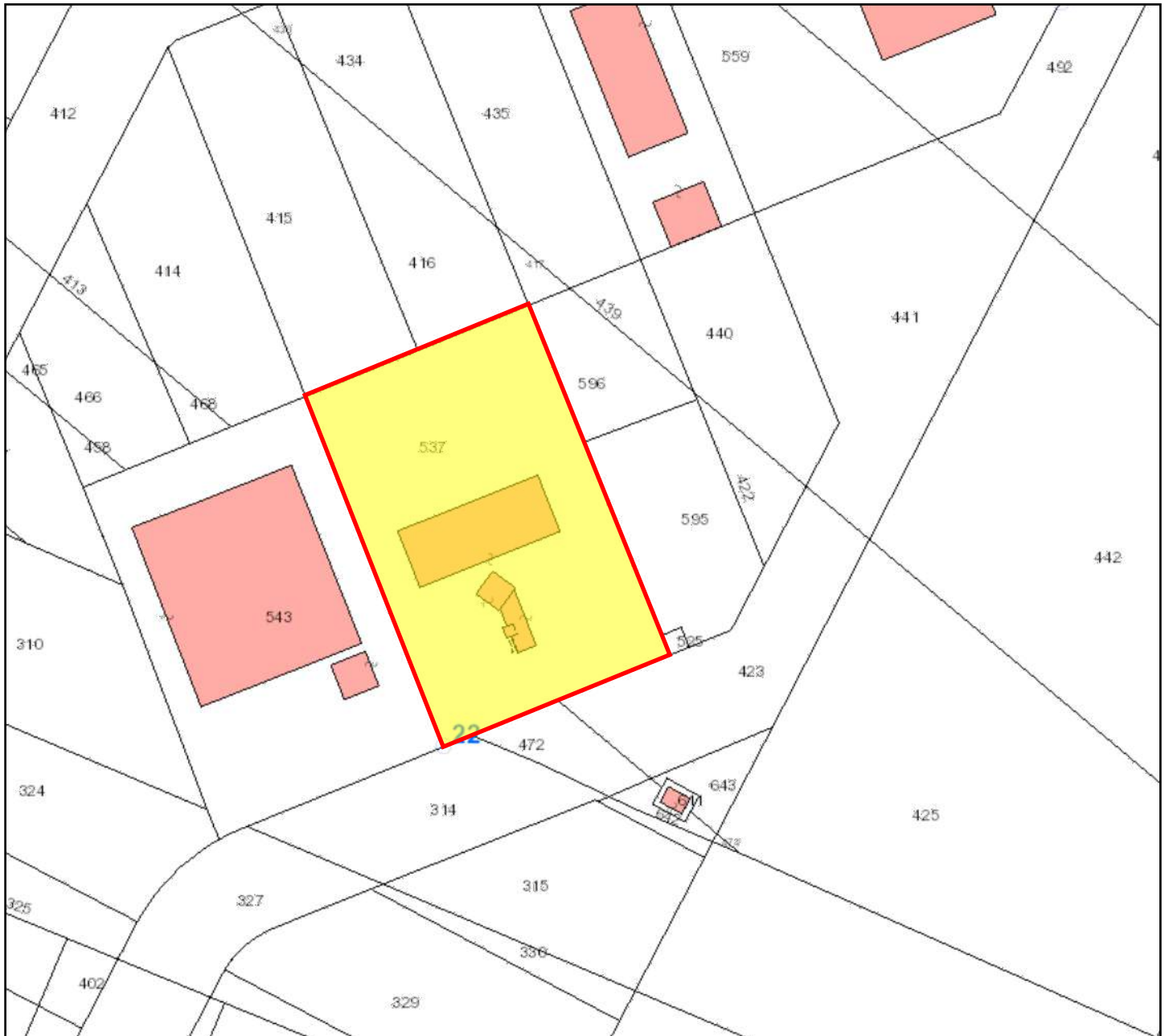
1:5.000

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community |





Catasto



60m

1:2.000

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community |





Catasto ortofoto



300m

1:10.000

Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community |





Catasto ortofoto



150m

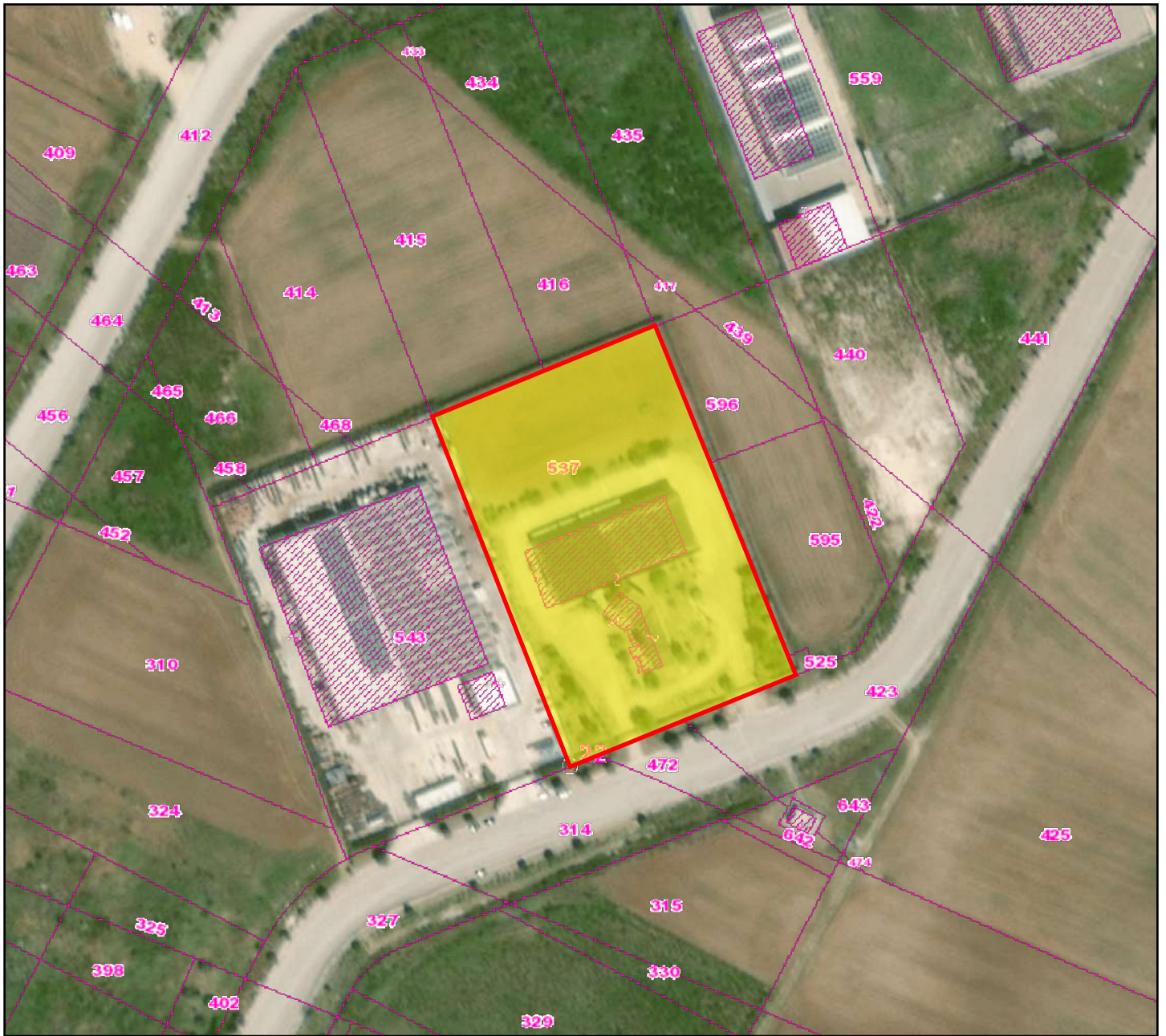
1:5.000

Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community |





Catasto ortofoto



60m

1:2.000

Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community |

