

Studio Ingegneria
Francesco Di Carlo

Ing. Francesco Di Carlo
+39 320 6610760
francescodicarlo1983@gmail.com
francesco.dicarlo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 459/2019

promosso da: **YODA SPV SRL** (già **MEDIOCREDITO ITALIANO SPA**)

contro:

Giudice Es.: DOTT.SSA Valentina PATTI

RELAZIONE DI STIMA



Foggia, 24 Marzo 2022

L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Di Carlo





INDICE

1. Conferimento incarico e giuramento.....	3
2. Quesiti.....	3
3. Indagini presso pubblici uffici ed operazioni peritali	7
4. Risposte ai quesiti	9

ALLEGATI

1. Decreto di nomina
2. Accettazione incarico
3. Giuramento
4. Visure storiche catastali
5. Piante catastali
6. Certificato Stato civile
7. Documenti Tecnici:
 - PdC n°3-2007 del 22/06/2007,
 - PdC in variante n°25-2008 del 23/04/2009,
 - PdC in variante n°41-2009 del 23/12/2009,
 - Certificato di Agibilità del 07/03/2012
8. Verbale inizio operazioni peritali
9. Report fotografico
10. Rilievo planimetrico
11. Sovrapposizione catasto-ortofoto
12. Atto di locazione e nota trascrizione





1. Conferimento incarico e giuramento

Il Tribunale di Foggia nella persona del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina PATTI con ordinanza del 16/02/2021 (**Allegato 1**), nominava il sottoscritto Di Carlo Francesco iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia sezione A n. 2690, con domicilio professionale in Foggia al Viale Michelangelo n.95, quale Esperto Estimatore nell'Esecuzione Immobiliare RG.Es. 459/2019.

In data 24/02/2021 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina PATTI, preso atto dell'accettazione dell'incarico e del giuramento dello scrivente in modalità telematiche (**Allegato 2**), assegnava giorni 90 per il deposito dell'elaborato tecnico (**Allegato 3**), successivamente prorogato con decreto del 03/01/2022, assegnando i seguenti quesiti.

2. Quesiti

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

1. *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti 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, 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;*

1bis. 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;

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





1quater. 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;

1quinquies. 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;*

2bis. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione 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 staggito/i;

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 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. *alla stima dei beni in base al loro 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 vicoli 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;

4bis. 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. 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. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (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 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;*





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 staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.*

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

- *accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- *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;*
- *accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, 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;*
- *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;*
- *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;

- per 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 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 inserendo nella relazione peritale l'esperto 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.

3. Indagini presso pubblici uffici ed operazioni peritali

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere compiva le seguenti operazioni peritali:

- 05/03/2021 - Reperimento visure storiche e planimetrie catastali immobili (**Allegati 4 e 5**) presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov.le di Foggia;
- 09/03/2021 - Deposito istanza Ufficio Tecnico Comune di Ascoli Satriano;
- 09/03/2021 - Deposito istanza Ufficio Stato Civile Comune di Cerignola;
- 09/03/2021 - Prima Comunicazione inizio operazioni peritali agli esecutati;
- 31/03/2021 - Seconda Convocazione inizio operazioni peritali agli esecutati;
- 23/04/2021 - Terza Convocazione inizio operazioni peritali agli esecutati;
- 26/05/2021 - Istanza nomina custode;





- 23/09/2021 - Verbale di udienza nel quale il G.E. dispone di effettuare un nuovo tentativo di accesso bonario all'immobile;
- 28/09/2021 - Quarta Convocazione inizio operazioni peritali agli esecutati;
- 28/09/2021 - Nuovo Deposito istanza Ufficio Tecnico Comune di Ascoli Satriano;
- 25/11/2021 - Ispezione dell'immobile staggito, alla presenza dell'esecutato Sig. De Palma Michele, repertando fotograficamente (**Allegato 9**) e planimetricamente (**Allegato 10**) quanto visionato. Ad ultimazione delle operazioni si redigeva apposito verbale (**Allegato 8**), con la descrizione sintetica di quanto svolto e con la sottoscrizione degli astanti;
- 29/11/2021 - Ricezione pratiche edilizie Ufficio Tecnico Comune di Ascoli Satriano (**Allegato 7**): Permesso a Costruire n°3-2007 del 22/06/2007, Permesso a Costruire in variante n°25-2008 del 23/04/2009, Permesso a Costruire in variante n°41-2009 del 23/12/2009, Certificato di Agibilità del 07/03/2012;
- 17/12/2021 - Istanza di proroga deposito relazione di stima;
- 03/01/2022 - Autorizzazione proroga;
- 20/01/2022 - Deposito istanza Agenzia Entrate per accesso contratto di locazione immobile;
- 21/01/2022 - Ricezione Certificato di Stato Civile (**Allegato 6**);
- 22/03/2022 - Ricezione Contratto di Locazione (**Allegato 12**).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

- **Capannone per funzioni produttive connesse alle attività agricole** sito in ASCOLI SATRIANO in Località Giarnera Grande snc, identificata nel NCEU al Foglio 71, p.lla 610, sub. 1, categoria D/10, zona cens. 2, rendita €23.600,00;
- **Terreno Ente Urbano** sito in ASCOLI SATRIANO in Località Giarnera Grande snc, identificata nel NCT al Foglio 71, p.lla 610 (ex p.lla 519 ex 5; ex 522, ex 451, ex 273, ex 155).

NOTA: La dicitura Ente Urbano stabilisce che il terreno non è più utilizzabile per fini agricoli, ma è strettamente connesso alle finalità appunto "urbane", nel caso specifico alle attività produttive cui è destinato il capannone, che su di esso è stato realizzato.





4. Risposte ai quesiti

Risposta al quesito 1

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di una Certificazione Notarile, ai sensi della legge n.302/1998, a firma del Notaio Dott. Niccolò TIECCO, notaio in Perugia.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al "Lotto Unico" nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (03/12/2019).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 03/12/2019

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto al n.19711 del 03/12/2019 a favore di **MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.** con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto in Foggia, Viale Ofanto n.301 c/o Studio Avv. Luigi Lasala) e contro _____ nato a _____
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia in data 19/11/2019 - rep. 5943.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**, trascritta al n.3164 del 17/10/2019, a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Foggia, Via Gramsci n.43) e contro _____ per Euro 243.610,52 di cui Euro 121.805,00 di capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, in data 16/10/2019 rep. 3632/4319.
- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**, trascritta al n.6881 del 09/05/2016 rogito del Notaio Pugliese Antonio di Deliceto, del 06/05/2016 - rep. 2033/1519.
- **IPOTECA VOLONTARIA**, trascritta al n.4600 del 20/10/2007, a favore di **BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A.** con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto in Foggia, Corso Garibaldi n.46) e contro _____ per Euro 1.050.000,00 di cui Euro 600.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di finanziamento; durata 15 anni, come atto notarile pubblico a rogito Simonetti Paolo, Notaio in Cerignola, in data 18/10/2007 rep. 5874/4330.

Risposta al quesito 1bis

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le vicende traslative dell'immobile





pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (03/12/2019).

L'unità immobiliare risulta di proprietà

codice

fiscale per 1/1 di piena proprietà.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Per quanto riguarda il terreno identificato nel NCT al Foglio 71, p.lla 519 ex 5 (ora p.lla 610)

- **COMPRAVENDITA** trascritta al n. 13378 in data 03/08/2007, a seguito di atto per Notaio Dott. Simonetti Paolo del 01/08/2007, repertorio 5576/4111, a favore di per 1/1 di piena proprietà, contro nata ad 1/1 di piena proprietà.
- **COMPRAVENDITA** trascritta al n. 41058 in data 18/10/1962, a seguito di atto per Notaio Dott. Colesanti del 23/09/1962, a favore di nata ad per 1/1 di piena proprietà, contro per 1/1 di piena proprietà.

Per quanto riguarda il terreno identificato nel NCT al Foglio 71, p.lla 522 ex 451 ex 273 ex 155 (ora p.lla 610)

- **COMPRAVENDITA** trascritta al n. 12325 in data 17/07/2007, a seguito di atto per Notaio Dott. Simonetti Paolo del 12/07/2007, repertorio 5481/4039, a favore di nato a er 1/1 di piena proprietà, contro nato a , per 1/1 di piena proprietà.
- **COMPRAVENDITA** trascritta al n. 25082 in data 06/02/1962, a seguito di atto per Notaio Dott. Colesanti del 22/10/1961, registrato il 13/11/1961 al n.496, a favore di nato a per 1/1 di piena proprietà, contro nato ad , per 1/1 di piena proprietà.

Dalla visura storica (**Allegato 4**), si evince che l'immobile staggito attualmente identificato al NCEU del Comune di Ascoli Satriano foglio 71, p.lla 610:

- o era stata oggetto di un cambio di classamento in ENTE URBANO, mediante aggiornamento del TIPO MAPPALE del 15/09/2009 protocollo n. FG0303413 in atti dal 15/09/2009 presentato il 15/09/2009 (n.303413.1/2009). Tale dicitura indica l'inserimento in cartografia catastale di nuovi fabbricati edificati, da registrarsi al catasto fabbricati. La





dicitura Ente Urbano stabilisce che il terreno non è più utilizzabile per fini agricoli, ma è strettamente connesso alle finalità appunto "urbane" nel caso specifico, alle attività produttive cui è destinato il capannone, che su di esso è stato realizzato;

- o aveva subito una variazione mediante FRAZIONAMENTO del 15/09/2009 protocollo n. FG0303413 in atti dal 15/09/2009 presentato il 15/0/2009 (n.303413.1/2009). Nella variazione era stata variata la particella 611 del foglio 71 e soppressa la particella 609 del foglio 71, che comprendeva le particelle 519 e 522, a loro volta sopprese nella stessa variazione.

Risposta al quesito 1ter

Dalla verifica dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze.

Il lotto si compone di:

- un'unità immobiliare ad uso capannone per funzioni produttive connesse alle attività agricole sito in ASCOLI SATRIANO in Località Giarnera Grande snc, identificata nel NCEU al Foglio 71, p.lla 610, sub. 1, categoria D/10, zona cens. 2, rendita €23.600,00;
- un'unità immobiliare terreno Ente Urbano sito in ASCOLI SATRIANO in Località Giarnera Grande snc, identificata nel NCT al Foglio 71, p.lla 610 (ex p.lla 519 ex 5; ex 522 ex 451 ex 273 ex 155).

Risposta al quesito 1quater

In data 12/03/2021, si è verificato presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia che sussiste un'ulteriore procedura in capo all'esecutato RGEs. 129/2012.

Risposta al quesito 1quinquies

Il proprietario dell'immobile in oggetto è _____ nato a _____ codice fiscale | _____ per 1/1 di piena proprietà. Dal certificato di Stato Civile (**Allegato 6**), _____ risulta celibe.

Risposta al quesito 2

Il lotto oggetto di esecuzione si compone di un capannone destinato alla trasformazione di prodotti agricoli costruito nel 2012 e del terreno sul quale il fabbricato insiste, collocati in Contrada Giarnera Grande nella zona industriale di Ascoli Satriano (FG), a circa 2,5km dall'uscita Ascoli Sud della Statale per Candela (SS655):





- **Capannone per funzioni produttive connesse alle attività agricole** sito in ASCOLI SATTIANO in Località Giarnera Grande snc, identificata nel NCEU al Foglio 71, p.lla 610, sub. 1, categoria D/10, zona cens. 2, rendita €23.600,00;
- **Terreno Ente Urbano** sito in ASCOLI SATTIANO in Località Giarnera Grande snc, identificata nel NCT al Foglio 71, p.lla 610 (ex p.lla 519 ex 5; ex 522, ex 451, ex 273, ex 155).

L'immobile con annessa corte esclusiva confina:

- **NORD:** terreni distinti dalle particelle 199 e 196;
- **EST:** terreni distinti dalle particelle 561 e 567;
- **SUD:** strada dell'area industriale e particelle 613 e 452;
- **OVEST:** terreno distinto dalla particella 564.

Il capannone per la lavorazione dei prodotti agricoli, di dimensioni esterne circa 21 × 69m con una superficie commerciale di 1.479 mq (escluso tettoia e centrale termica), si sviluppa longitudinalmente lungo l'asse Sud-Est/Nord-Ovest ed è collocato all'interno di una corte esclusiva alla quale si accede da un cancello carrabile e uno pedonale, posizionati a Sud-Ovest. L'immobile è collocato al piano terra ed è costituito, oltre che dal capannone, da una tettoia, da una centrale termica annessa al capannone e da una rampa di carico e scarico che scende di qualche metro rispetto al piano campagna, così che il piano di carico del capannone a piano campagna sia alla stessa quota di quello dei camion. Il piano di carico ha tamponature esterne e copertura in pannelli sandwich (metallo-isolante) con portone di accesso avvolgibile.

La struttura portante (pilastri e travi a doppia pendenza), i pannelli di tamponatura esterna e la copertura con tegoloni sono interamente in c.a. prefabbricato. Le tamponature esterne dell'intera ala Nord-Ovest del capannone sono realizzate con pannelli sandwich in quanto, è l'area dedicata alle celle frigo. Sul lato Sud-Est della facciata anteriore, un volume completamente vetrato a forma di prisma a base triangolare, sporge rispetto al filo della facciata e racchiude l'area uffici.

Al capannone si accede, per mezzo di porte con maniglione antipanico posto sul lato interno, collocate sul fronte anteriore Sud-Ovest, sul laterale Sud-Est e sul fronte posteriore Nord-Est. Il capannone è dedicato alla trasformazione di prodotti agricoli, dal fresco al surgelato pertanto, all'interno presenta celle frigorifere per la conservazione del prodotto lavorato, collocate sul lato Nord-Ovest dell'immobile. Al termine dell'area delle celle frigo, vi sono il piano e la rampa di carico precedentemente descritti. Il corpo centrale del capannone è dedicato alla lavorazione e stoccaggio dei prodotti agricoli mentre, sul lato Sud-Est vi sono il laboratorio, il magazzino, lo spogliatoio e i servizi per gli operai. Al di sopra del magazzino e dello spogliatoio, al piano primo, è situata l'area





uffici che trova accesso da una scala a rampa unica, posizionata di fianco al magazzino. La zona uffici è l'unica area soppalcata, in cui l'altezza utile del capannone è suddivisa in 2 livelli.

Annessi al capannone, sul lato posteriore rispetto all'ingresso dalla strada, vi sono la tettoia per il ricovero attrezzature (19,40 x 9,50m) e il volume della centrale termica (4,60 x 6,60m). Quest'ultimo però è vuoto, in quanto non sono mai stati portati a termine né l'installazione delle macchine né tantomeno gli allacci alla rete gas.

Risposta al quesito 2 bis

Per l'esatta individuazione del bene staggito si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto effettuata sulla base delle mappe catastali – Agenzia delle Entrate (**Allegato 11**).

Risposta al quesito 3

Il lotto oggetto di esecuzione si compone di un capannone destinato alla trasformazione di prodotti agricoli costruito nel 2012 e del terreno sul quale il fabbricato insiste, collocati in Contrada Giarnera Grande nella zona industriale di Ascoli Satriano (FG), a circa 2,5km dall'uscita Ascoli Sud della Statale per Candela (SS655).

L'immobile con annessa corte esclusiva confina:

- NORD: terreni distinti dalle particelle 199 e 196;
- EST: terreni distinti dalle particelle 561 e 567;
- SUD: strada dell'area industriale e particelle 613 e 452;
- OVEST: terreno distinto dalla particella 564.

Il capannone per la lavorazione dei prodotti agricoli, di dimensioni esterne circa 21 × 69m con una superficie commerciale di 1.479 mq (escluso tettoia e centrale termica), si sviluppa longitudinalmente lungo l'asse Sud-Est/Nord-Ovest ed è collocato all'interno di una corte esclusiva alla quale si accede da un cancello carrabile e uno pedonale, posizionati a Sud-Ovest. L'immobile è collocato al piano terra ed è costituito, oltre che dal capannone, da una tettoia, da una centrale termica annessa al capannone e da una rampa di carico e scarico che scende di qualche metro rispetto al piano campagna, così che il piano di carico del capannone a piano campagna sia alla stessa quota di quello dei camion. Il piano di carico ha tamponature esterne e copertura in pannelli sandwich (metallo-isolante) con portone di accesso avvolgibile.

La struttura portante (pilastri e travi a doppia pendenza), i pannelli di tamponatura esterna e la copertura con tegoloni sono interamente in c.a. prefabbricato. Le tamponature esterne dell'intera ala Nord-Ovest del capannone sono realizzate con pannelli sandwich in quanto, è l'area dedicata alle celle frigo. Sul lato Sud-Est della facciata anteriore, un volume completamente vetrato a forma di





prisma a base triangolare, sporge rispetto al filo della facciata e racchiude l'area uffici. Le condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato esternamente sono buone e non sussistono particolari segni di degrado.

Al capannone si accede, per mezzo di porte con maniglione antipanico posto sul lato interno, collocate sul fronte anteriore Sud-Ovest, sul laterale Sud-Est e sul fronte posteriore Nord-Est. Il capannone è dedicato alla trasformazione di prodotti agricoli, dal fresco al surgelato pertanto, all'interno presenta celle frigorifere per la conservazione del prodotto lavorato, collocate sul lato Nord-Ovest dell'immobile. Al termine dell'area delle celle frigo, vi sono il piano e la rampa di carico precedentemente descritti. Il corpo centrale del capannone è dedicato alla lavorazione e stoccaggio dei prodotti agricoli mentre, sul lato Sud-Est vi sono il laboratorio, il magazzino, lo spogliatoio e i servizi per gli operai. Al di sopra del magazzino e dello spogliatoio, al piano primo, è situata l'area uffici che trova accesso da una scala a rampa unica, posizionata di fianco al magazzino. La zona uffici è l'unica area soppalcata, in cui l'altezza utile del capannone è suddivisa in 2 livelli.

Le condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato internamente risultano medio-buone e, in particolar modo, si riscontrano le seguenti problematiche: infiltrazioni in alcune zone della copertura e soprattutto in corrispondenza dei pluviali di scarico; infiltrazioni in corrispondenza di alcune finestre; la verniciatura superficiale della pavimentazione industriale è degradata nell'area di accesso alle celle frigo; fenomeni di risalita capillare sulle pareti dell'area laboratorio e dell'atrio di fianco, nel quale è collocata la scala di accesso agli uffici.

Annessi al capannone, sul lato posteriore rispetto all'ingresso dalla strada, vi sono la tettoia per il ricovero attrezzature (19,40 x 9,50m) e il volume della centrale termica (4,60 x 6,60m). Quest'ultimo però è vuoto, in quanto non sono mai stati portati a termine né l'installazione delle macchine né tantomeno gli allacci alla rete gas.

IMPIANTI: L'illuminazione esterna è garantita da fari posizionati sulle facciate del capannone mentre, internamente neon e fari alogeni forniscono l'illuminazione necessaria alle lavorazioni.

Non sono presenti impianti di climatizzazione dell'aria all'interno del fabbricato.

Le celle frigo sono tutte funzionanti e le macchine di refrigerazione sono collocate esternamente al fabbricato, sul fronte posteriore.

Per quanto riguarda l'antincendio sono presenti gli estintori agganciati a parete, localizzati con segnaletica dedicata.

Ulteriori dettagli ed informazioni possono essere reperite nella documentazione fotografica (**Allegato 9**) e nel rilievo planimetrico (**Allegato 10**).



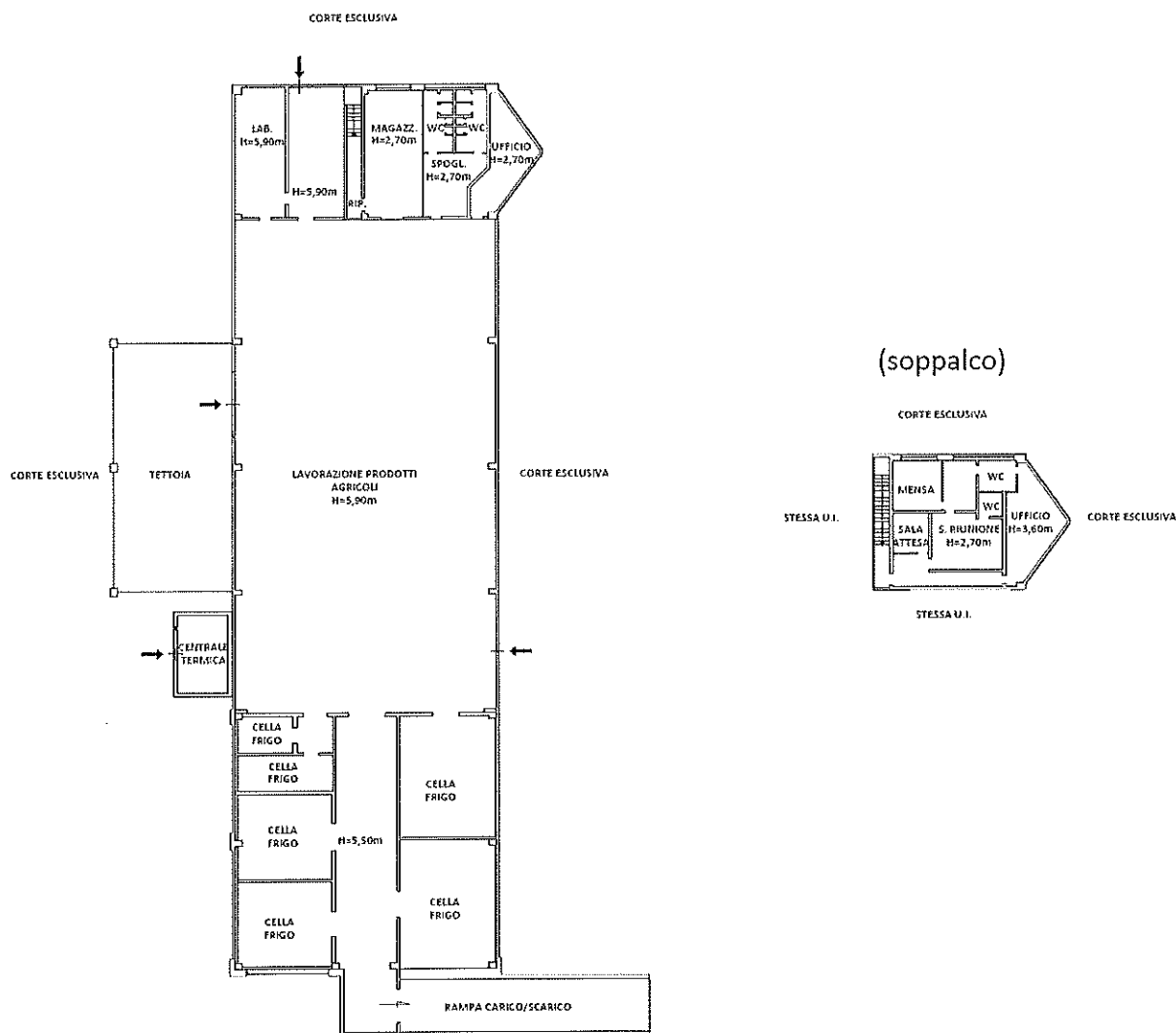


NOTA: L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, come evincibile dal confronto della stessa con il rilievo eseguito in sede di sopralluogo. E' presente solo una lieve discordanza in quanto, nella planimetria catastale sono riportate n.2 piccole tettoie che, erano presenti anche nel progetto depositato ed autorizzato, ma non sono state effettivamente realizzate. Tale discordanza rappresenta solo una errata rappresentazione grafica non rilevante e che pertanto, non costituisce abuso.

Comune di Ascoli Satriano (FG)

Fg. 71 Part. 610 sub. 1

h=5,90m





Risposta al quesito 4 e 4 bis

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione si è ritenuto opportuno procedere con il metodo per confronto, prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperite in loco, dalle agenzie locali del settore immobiliare e dalle quotazioni di mercato espresse dal Borsino Immobiliare Nazionale e dall'Osservatorio Immobiliare per fasce/zone che maggiormente si avvicinano, per posizione e destinazione urbanistica, a quella ove ubicati gli immobili.

Il "criterio di base" adottato consiste nella ricerca di un valore unitario di stima per metro quadrato di superficie coperta, che tiene conto, oltre che della posizione e destinazione urbanistica, anche delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza degli immobili, della qualità e delle condizioni delle opere e delle sue finiture, dei vincoli e/o delle limitazioni in genere. Il "valore unitario", così ricercato, viene poi moltiplicato per la superficie globale dell'immobile, determinata dalla somma delle superfici ponderate (coefficienti di ponderazione) dei singoli ambienti in funzione della loro destinazione, sia coperti che aperti ivi compreso gli spazi esterni, al fine di pervenire al valore di stima complessivo. Il "valore complessivo", così determinato per gli immobili, si ritiene del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Lo scrivente pertanto, considerato tutto quanto sopra, è pervenuto ai seguenti valori di stima unitari da applicare ai beni in questione, costituenti Lotto Unico.

Si riportano le superfici rilevate e la superficie commerciale vendibile degli immobili, ricavata con l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione riconducibili alle **"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"**.

Superficie Commerciale Totale		
Immobile	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
1. Capannone – Fg 71, p.lla 610, sub. 1		
Vani principali e accessori diretti	1.500,00	1.500,00
Tettoia ricovero attrezzature (coeff. omogeneizz. 0,10)	185,00	19,00
Totale	1.685,00	1.519,00
2. Corte esterna – Fg 71, p.lla 610		
Superficie area scoperta (coeff. omogeneizz. 0,10)	13.300,00	1.300,00





Il valore di stima unitario, riferito alla superficie commerciale, per ciascun immobile è il seguente:

Valore Unitario di stima	
Immobile	Valore di stima Unitario (€/mq)
1. Capannone – Fg 71, p.IIa 610, sub. 1	190,00
2. Corte esterna – Fg 71, p.IIa 610	190,00
Area scoperta del capannone	190,00

Ciò precisato, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale degli immobili si ottengono i seguenti valori di mercato, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

Valore Immobile	
Immobile	Valore Immobile (€)
1. Capannone – Fg 71, p.IIa 610, sub. 1	290.000,00
2. Corte esterna – Fg 71, p.IIa 610	247.000,00
Totale	537.000,00

Adeguamenti e correzioni

A detto valor capitale si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5%, al fine di tener conto di eventuali difetti e vizi occulti e delle altre criticità precedentemente menzionate. Pertanto, si arriva a determinare un prezzo base di vendita pari a:

Lotto Unico = € 537.000,00 - 5 % = € 510.000

Risposta al quesito 5

Il proprietario dell'immobile in oggetto è _____ nato a _____, codice fiscale _____ per 1/1 di piena proprietà. Dal certificato di Stato Civile (**Allegato 6**), risulta celibe.





Risposta al quesito 6

LOTTO 1	
Ubicazione	Il lotto oggetto di esecuzione si compone di un capannone destinato alla trasformazione di prodotti agricoli costruito nel 2012 e del terreno sul quale il fabbricato insiste, collocati in Contrada Giarnera Grande nella zona industriale di Ascoli Satriano (FG), a circa 2,5km dall'uscita Ascoli Sud della Statale per Candela (SS655).
Dati Catastali	Catasto fabbricati del Comune di Ascoli Satriano: <ul style="list-style-type: none">• Unità immobiliare ad uso capannone per funzioni produttive connesse alle attività agricole sito in ASCOLI SATRIANO in Località Giarnera Grande snc, identificata nel NCEU al Foglio 71, p.lla 610, sub. 1, categoria D/10, zona cens. 2, rendita €23.600,00;• unità immobiliare terreno Ente Urbano sito in ASCOLI SATRIANO in Località Giarnera Grande snc, identificata nel NCT al Foglio 71, p.lla 610 (ex p.lla 519 ex 5; ex 522, ex 451, ex 273, ex 155).
Estensione	Superficie Commerciale Capannone: 1.519,00 mq; Superficie Commerciale Corte esterna: 13.300,00 mq;
Confini	- NORD: terreni distinti dalle particelle 199 e 196; - EST: terreni distinti dalle particelle 561 e 567; - SUD: strada dell'area industriale e particelle 613 e 452; - OVEST: terreno distinto dalla particella 564.
Intestatari	Il proprietario dell'immobile in oggetto è il _____ codice fiscale _____, per 1/1 di piena proprietà. Dal certificato di Stato Civile (Allegato 6), risulta celibe.
Stato di occupazione	Il lotto oggetto di esecuzione alla data del sopralluogo risultava occupato dalla società _____ in forza dell'atto di locazione ultranovennale (contratto di affitto di ramo d'azienda) iniziato il 06/05/2016, avente durata 18 anni e pertanto, con data di cessazione al 05/05/2034. Come si evince dall'atto del Notaio Pugliese Antonio di Deliceto (Allegato 12), rep. 2033/1519 del 06/05/2016, il canone annuo di affitto è fissato nella somma di Euro 6.000,00 oltre IVA come per legge, per i primi otto anni, e nella somma di euro 7.200,00 oltre IVA come per legge, dal nono anno in poi.
Regolarità edilizio – urbanistica e Pratica Sismica	Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Satriano, si è accertato che il capannone risulta realizzato ed autorizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi (Allegato 7) rilasciati dal Comune di Ascoli Satriano: <ul style="list-style-type: none">• Permessi di Costruire n°3-2007 del 22/06/2007,• Permessi di Costruire in variante n°25-2008 del 23/04/2009,• Permessi di Costruire in variante n°41-2009 del 23/12/2009,• Certificato di Agibilità del 07/03/2012.
Conformità catastale	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
Prezzo Base	€ 510.000,00





Risposta al quesito 7

Il lotto oggetto di esecuzione alla data del sopralluogo risultava occupato dalla società in forza del succitato (quesito 1) atto di locazione ultranovennale (contratto di affitto di ramo d'azienda) iniziato il 06/05/2016, avente durata 18 anni e pertanto, con data di cessazione al 05/05/2034. Come si evince dall'atto del Notaio Pugliese Antonio di Deliceto (**Allegato 12**), rep. 2033/1519 del 06/05/2016, il canone annuo di affitto è fissato nella somma di Euro 6.000,00 oltre IVA come per legge, per i primi otto anni, e nella somma di euro 7.200,00 oltre IVA come per legge, dal nono anno in poi.

Risposta al quesito 8

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**, trascritta al n.6881 del 09/05/2016 rogito del Notaio Pugliese Antonio di Deliceto, del 06/05/2016 - rep. 2033/1519.

Il contratto di locazione del 06/05/2016 è anteriore alla data di pignoramento 03/12/2019 e la relativa durata e canone annuo sono indicati in risposta al quesito n.7.

Risposta al quesito 9

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto al n.19711 del 03/12/2019 a favore di **MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.** con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto in Foggia, Viale Ofanto n.301 c/o Studio Avv. Luigi Lasala) e contro **_____**
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia in data 19/11/2019 - rep. 5943.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**, trascritta al n.3164 del 17/10/2019, a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Foggia, Via Gramsci n.43) e contro **_____**, per Euro 243.610,52 di cui Euro 121.805,00 di capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, in data 16/10/2019 rep. 3632/4319.
- **IPOTECA VOLONTARIA**, trascritta al n.4600 del 20/10/2007, a favore di **BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A.** con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto in Foggia, Corso Garibaldi n.46) e contro **_____** per Euro 1.050.000,00 di cui Euro 600.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di finanziamento; durata 15 anni, come atto notarile pubblico a rogito Simonetti Paolo, Notaio in Cerignola, in data 18/10/2007 rep. 5874/4330.





Risposta al quesito 10

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Satriano, si è accertato che il capannone risulta realizzato ed autorizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi (**Allegato 7**) rilasciati dal Comune di Ascoli Satriano:

- Permesso di Costruire n°3-2007 del 22/06/2007,
- Permesso di Costruire in variante n°25-2008 del 23/04/2009,
- Permesso di Costruire in variante n°41-2009 del 23/12/2009,
- Certificato di Agibilità del 07/03/2012.

Risposta al quesito 11

L'Attestato di Prestazione Energetica è obbligatorio per tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 mentre, i casi in cui non bisogna dotare l'immobile di un APE sono individuati dall'art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 e richiamati anche dall'appendice A del D.M. Linee guida APE 26/06/2015.

Nel caso specifico, l'immobile staggito rientra nell'elenco degli esclusi dall'obbligo di APE: edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c.3, lett. c del decreto legislativo).

Risposta al quesito 12

Il quesito non riguarda gli immobili produttivi oggetto della presente esecuzione.

Lo scrivente esperto, fiducioso di aver assolto a mandato conferitogli, invia a mezzo PEC ed effettua il deposito telematico del presente elaborato, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione si compone di n. 20 pagine e 12 allegati.

Foggia, 24 Marzo 2022

L'Esperto Stimatore

Ing. Francesco Di Carlo

