STUDIO PROFESSIONALE
Ing. Antonio CUTRUZZOLA'
Via G.Bruno n.5 –71036 Lucera-
Tel. 0881/547189 - 368/603598

TRIBUNALE DI LUCERA

UFFICIO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

MAGISTRATO: Chiar.ma Dr.ssa Giulia STANO, G.E.

^^^^^^^

oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n. **164/2009** Reg.Gen.E.I.

[redacted] **c/** [redacted].

^^^^^^^^^^

ULTERIORE CONSULENZA TECNICA SUPPLETIVA D'UFFICIO

^^^^^^^^^

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Antonio Cutruzzolà, Ctu nella P.E. di cui all'oggetto, ha depositato, presso la cancelleria di codesto Ufficio, propria consulenza suppletiva, che ha riguardato la redazione di inventario degli impianti industriali rilevati all'interno dell'opificio della società esecutata, funzionali alla formazione del prodotto finito. Successivamente, con motivato provvedimento dell'Ill.mo G.E. del 28/02/13, il sottoscritto veniva nuovamente nominato Ctu nella presente P.E., al fine di valutare

le attrezzature e gli impianti stabilmente connessi all'edificio, di cui all'inventario prodotto nel precedente contributo .

Il giorno 14/03/13 la S.V.Ill.ma, sotto il vincolo del prestato giuramento promissorio, conferiva formale incarico al sottoscritto, affidando il quesito come meglio evincesi dalla lettura della detta ordinanza di nomina, in atti.

2. ATTIVITA' PERITALE

Il sottoscritto, al fine di dare compiuta risposta al nuovo mandato giudiziale, ha ritenuto necessario riaprire l'attività investigativa per acquisire ulteriore documentazione utile alla evasione dell'incarico. Il giorno 02/04/2013 alle ore 9,30, previa comunicazione alle parti a mezzo certo, si è recato presso l'azienda [redacted] in c.da Ripatetta agro di Lucera. Ivi giunto ha rilevato la presenza del Sig. [redacted], dipendente incaricato della [redacted]. Atteso altro tempo oltre l'ora prefissata, visto non comparire nessuno per il creditore procedente, appurata la regolarità delle comunicazioni di invito al sopralluogo, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, procedendo dapprima alla lettura del quesito affidatogli dall'Ill.mo G.E. e, successivamente, richiedendo la esibizione degli atti contabili e fatture di acquisto degli impianti aziendali. A questo proposito l'intervenuto ha

precisato che la contabilità aziendale è custodita presso gli uffici della sede di San Severo via Apricena km. 1,200.

Preso atto della dichiarazione resa, il sottoscritto sospendeva le operazioni peritali alle ore 10,30 e le stesse venivano aggiornate presso la sede di San Severo in data 09/04/2013 ore 17,00. In epilogo si redigeva processo verbale, che dopo la lettura, veniva sottoscritto per conferma dall'intervenuto.

In data 09/04/13 ore 16,00 il sottoscritto si è recato in San Severo nel luogo stabilito, dove vedeva comparire la Sig.ra [redacted] in qualità di amministratore della [redacted], la quale ha chiesto al sottoscritto di incartare a verbale quanto segue, (per una più agevole lettura, si trascrive quanto asseritamente affermato dalla Sig.ra [redacted]).

" Preliminarmente l'amministratrice della [redacted] fa presente che i beni indicati dall'ing. Cutruzzolà nell'inventario del 24/7/2012 sono di proprietà della [redacted] e non sono stati oggetto di pignoramento, in quanto il pignoramento ha avuto ad oggetto solo le parti murarie e terreni. Orbene fatta questa doverosa precisazione che i beni indicati nel suddetto inventario e riportati nel registro dei beni ammortizzabili non essendo oggetto di pignoramento devono essere restituiti alla [redacted]. Inoltre precisa che l'ing. Antonio Cutruzzolà dovrebbe quanto meno chiarire che i

beni indicati nell'inventario dello stesso ingegnere definiti "stabilmente ancorati al suolo", sono invece asportabili e sono tutt'ora imbullonati nella posizione attuale, in quanto previsti dalla normativa sulla sicurezza del lavoro ed inoltre specificare che gli immobili di pignoramento (capannoni, palazzina uffici ecc..) non subiscono alcuna modifica strutturale agli immobili. Tant'è vero che nella perizia di stima gli stessi impianti e attrezzature oggetto dell'inventario erano stati esclusi dalla perizia. La signora [redacted] *rappresenta ancora che in conformità a quanto stabilito dal Giudice dell'esecuzione ha avviato giudizio di merito in opposizione al pignoramento in questione, al fine di essere autorizzata allo spostamento dei beni di sua proprietà. La signora* [redacted] *fa presente al CTU che nell'elenco di cui all'inventario ci sono oltre agli impianti e attrezzature acquisiti a mezzo atto di scissione notarile ci sono ulteriori impianti e attrezzature acquistati direttamente dalla* [redacted]*, di cui si producono le seguenti fatture n.883/10 – 01100108/10 – 960/x del 2010 – 23/10 – R 8034/11 (di cui al punto 2 pag. 6 dell'inventario) e altri 186 fatture consegnate in copia".*

Il sottoscritto, avendo acquisito quanto richiesto ed individuato gli impianti de quo nelle voci del regiastro dei beni ammortizzabili esibito dalla [redacted], ha chiuso definitivamente le operazioni peritali alle 17,50 con la sottoscrizione del processo verbale firmato per conferma dalla intervenuta.

3. RISPOSTA AI RILIEVI FORMULATI DALL'AMM.RE DELEGATO DELLA [redacted]

In merito alla sollevata questione che afferisce al criterio che stabilisce la condizione di **"lo stabile ancoraggio al suolo degli impianti"** rilevati all'interno degli immobili esecutati, il sottoscritto, al fine di fugare ogni dubbio, ritiene preliminarmente precisare quanto segue.

Le dinamiche testuali degli argomenti, posti a base delle osservazioni incartate nel processo verbale di sopralluogo dall'Amm.re della [redacted], Sig.ra [redacted], risultano comprensibilmente molto di parte, poiché fortemente incentrate sulle modalità esecutive di ancoraggio al suolo di alcuni impianti e sulla prospettata superficialità desunta a questo proposito dalla relazione d'inventario, depositata dal sottoscritto presso codesto Ufficio.

Appare, quindi, molto opportuno offrire, dal punto di vista squisitamente tecnico, un apporto di chiara intelligibilità intorno alle basi

cognitive dei concetti fisici afferenti alla fattispecie, posta ancora alla nostra attenzione.

L'ancoraggio al suolo delle strutture reticolati metalliche degli impianti industriali si attua attraverso basamenti (plinti) di fondazione in calcestruzzo eseguiti in opera ed inglobati stabilmente nel suolo di sedime; in essi sono affogati i c.d. *tirafondi* alle cui estremità vengono ancorate, a mezzo il serraggio di bulloni, le basi delle strutture metalliche di elevazione degli impianti; l'alternativa è quella di affogare nei basamenti stessi, nel corso della loro gettata, direttamente la prima parte della struttura metallica di elevazione (questa tecnica è prevalentemente adottata dall'Enel per la costruzione dei tralicci dell'alta tensione). In ogni caso le modalità tecniche di ancoraggio al suolo osservate dal sottoscritto in fase conoscitiva conferiscono alle strutture degli impianti, funzionali all'esercizio dell'attività industriale della [redacted], il carattere continuativo di stabile ancoraggio al suolo, per la sussistenza dei requisiti fisici di precipua specificità, acclarati dalla vera ed apparente connessione fisica, strutturale ed interattiva degli imponenti impianti ai basamenti interrati delle strutture fondali alle quali sono strutturalmente e permanentemente ancorate per svolgere le loro funzioni statiche.

In ogni caso, si precisa che non si sono evinte nel corso del sopralluogo, per alcuno degli impianti inventariati, condizioni oggettive di semplice

"appoggio a terra" o/e di immediata rimozione (che riguardano, in genere più modesti manufatti di carattere precario senza dignità di struttura), sia per la assoluta carenza della condizione di precarietà delle strutture osservate e sia per la imponenza delle stesse che implica, per la loro stabile costruzione, l'applicazione delle norme prescrittive sulla sicurezza statica in zona sismica (ex lege n.64/74). Naturalmente, la fondatezza della concettualizzazione sulle cose riferite dal sottoscritto e dell'efficacia probatoria delle stesse si rafforza ulteriormente, se si considera che l'avversa osservazione riguarda solo una parte del complesso impiantistico che compone l'attività industriale della [redacted] e che tutti gli impianti sono correlativamente interconnessi tra loro da reciproco rapporto funzionale, poiché costituiscono nell'insieme la filiera produttiva dell'azienda; di talché consegue che, seppure si dovesse tenere in considerazione, per un solo istante, l'osservazione sollevata dall'Amm.re della [redacted], quella del possibile smantellamento della struttura anche di uno solo degli impianti, (con l'inevitabile alterazione o/e distruzione, seppure parziale di esso) verrebbe conseguentemente interrotto l'intero funzionamento del sistema produttivo e, quindi, con esso anche la cessazione dell'attività dell'opificio, annullando la qualità industriale dell'insediamento imprenditoriale.

Quindi, in ragione delle considerazioni innanzi espresse, emerge che prive di rilevanza appaiono, in relazione all'argomento trattato, le argomentazioni difensive asseritamente delineate a verbale dall'Amm.re della [redacted], tenuto conto che le motivate determinazioni assunte dal sottoscritto sull'argomento poggiano su inequivocabili caratteri tecnici di peculiarità specifica evinti in fase conoscitiva, che negano la sussistenza di altre ipotesi.

Per quanto riguarda, poi, gli altri aspetti della questione, quelli di natura giuridica, sollevati dallo stesso Amm.re, il sottoscritto si rimette, naturalmente, a quanto esaustivamente argomentato dall'Ill.mo Lettore nel provvedimento del 28/02/2013 e alle conferenti ragioni motivazionali in esso contenute.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto conferma quanto già articolato compiutamente nel precedente contributo, senza nulla riformare o/e modificare.

4. RISPOSTA AL QUESITO

4.1 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEGLI IMPIANTI

Alla stregua della documentazione posta alla attenzione del sottoscritto (elenco dei cespiti ammortizzabili, fatture di acquisto, ecc..) e delle considerazioni di carattere tecnico innanzi illustrate, la valutazione

economica degli impianti inventariati dal sottoscritto nel precedente contributo può essere determinata come di seguito.

All'uopo risulta molto opportuno delineare preliminarmente alcune precisazioni incidentali utili alla comprensione della metodologia impiegata nella fattispecie.

Nei casi che riguardano la stima di impianti industriali, laddove si rende necessaria la valutazione economica di un bene di tipo "straordinario", l'estimo richiede l'applicazione di procedimenti di stima, che tengano conto del "valore di costruzione o/e acquisto".

In particolare, la stima del valore di un bene industriale attraverso questo procedimento si riconduce alla determinazione del costo di realizzazione a nuovo degli impianti in esame, che, nel caso che occupa, può essere tratto dall'elenco dei cespiti ammortizzabili della società [redacted].

Tale valore viene, in seguito, deprezzato attraverso un opportuno coefficiente, in relazione al degrado fisico ed economico afferente al singolo impianto, oggetto di stima, in modo tale che il valore di stima si riferisca alle specifiche condizioni di manutenzione, in cui questo si trova. L'algoritmo che traduce in forma numerica il concetto estimativo è il seguente:

$$Val. = Kcx(1-D)$$

Dove:

Val. – Valore dell'impianto all'attualità

Vcx. – Valore dell'impianto all'acquisto

D – coefficiente di deprezzamento.

Il coefficiente D di deprezzamento per vetustà/obsolescenza degli impianti, è determinato attraverso l'applicazione della seguente formula:

$$D= [(A + 20)^2/140]-2,86$$

Dove:

A – è il rapporto, espresso in percentuale, tra il numero di anni di vita trascorsi dell'impianto e quelli di vita media globale presuntiva; l'espressione proposta ha il pregio di considerare, nel complesso, sia la vetustà pura del bene che il suo decadimento, tenendo conto anche della progressiva obsolescenza, in riferimento ad elementi tecnologici innovativi di aggiornamento nel frattempo immessi sul mercato.

La vita media degli impianti si riferisce a quella utile operativa di piena efficienza; a questo proposito si rammenta come, ordinariamente, questa viene assuntia pari a circa 20-30 anni, oltre i quali il susseguirsi degli interventi di manutenzione straordinaria, necessari per il loro mantenimento in esercizio potrebbe diventare non più economicamente conveniente, quanto la loro sostituzione. Nel caso di specie si ritiene adottare il rapporto di 1/3.

In applicazione di quanto innanzi illustrato, avremo:

A = (0,33) x 100 = 33%

D = $[(33 + 20)^2 /140] - 2,86 = - 17,20\%$

Da arrotondare all'intero più prossimo pari al 17,00%.

La stima è riferita all'attualità, ipotizzando a nuovo gli impianti, decurtati delle percentuale innanzi determinata, ragionevolmente commisurata al deprezzamento per vetustà ed obsolescenza connaturata al decadimento e all'uso degli stessi. Si ritiene che, allo stato, gli impianti

siano efficienti e funzionanti, atteso che gli stessi nel loro insieme assicurano l'esercizio dell'attività produttiva, tutt'ora in atto. La circostanza è stata riscontrata nel corso del sopralluogo, eseguito in data 02/04/2013 presso lo stabilimento [redacted], poiché comprovata dall'odore ambientale caratteristico (nauseabondo) derivante dal trattamento industriale dei rifiuti urbani (materia prima).

Al fine di assicurare una immediata correlazione comparativa con gli impianti ordinatamente riportati nell'inventario, appare opportuno mantenere, nella presente disquisizione estimativa, la stessa loro elencazione.

I costi presuntivi degli impianti sono stati tratti dal registro dei beni ammortizzabili della [redacted] - anno 2011, esibito e prodotto in fase di sopralluogo, ritenuti dal sottoscritto forniti di sostanziale significatività probatoria.

Si è tenuto conto anche delle fatture prodotte dalla [redacted].

D'altronde, una migliore ricerca della definizione del valore a nuovo degli impianti non avrebbe avuto alcuna rilevanza sostanziale, considerati la finalità del calcolo e il carattere intrinseco stocastico ad esso correlativamente connesso, nonché la naturale imponderabilità legata, in genere, all'alea delle stime, per quanto oculate ed avvedute esse possano essere.

Più precisamente:

1) ▪ pesa a bilico (mt. 3,10 x mt. 18,10) a pavimento, priva di identificazione;

Rif. n.31 dell'elenco – Macchinari, apparecchi e attrez. varie

Rif. n.12 dell'elenco – Macchine ufficio elettron.

Costo a nuovo……€. 18.112,50

Deprezzamento (-17,00%)…….€. 3.079,13

Valore= Kcx(1-D) = €. 18.112,50x [1-(17%/100)] =……...€. 15.033,38

2) ▪ n. 1 lacerasacchi BRT modello CRACK-O-MAT num. di matr. 1911004.

Rif. n.5 dell'elenco – Macchinari, apparecchi e attrez. varie

Costo a nuovo……€. 144.000,00

Deprezzamento (-17,00%)…….€. 24.480,00

Valore= Kcx(1-D) = €. 144.000,00 x [1-(17%/100)]=……..€.199.520,00

3) ▪ n. 2 vagli dinamici a dischi separatori sacchetti/umido:

- tipo Ecostar Recycling Technologies VE5000Ø50 Matr. 203 anno 2011

- tipo Ecostar Recycling Technologies VE4000Ø80 Matr. 204 anno 2011

Rif. n.6 dell'elenco – Macchinari, apparecchi e attrez. varie

Costo a nuovo……€. 206.000,00

Deprezzamento (-17,00%)…….€. 35.020,00

Valore= Kcx(1-D) = €. 206.000,00 x [1-(17%/100)]=……..€.170.980,00

4) ▪ nastri trasportatori colleganti il macchinario lacerasacchi con i 2 vagli:

a) - tipo Ecostar Mod. 203 Matr. 163/11/120x1400 lunghezza 7,72 mt.

b) - tipo Ecostar Mod. 203 Matr. 163/11/120x450 lunghezza 28,7 mt.

c) - tipo Ecostar Mod. 203 Matr. 163/11/120x350 lunghezza 4,70 mt.

Rif. n.95 dell'elenco – Macchinari, apparecchi e attrez. varie

Costo a nuovo……...€. 25.611,24

Deprezzamento (-17,00%)…….€. 4.353,91

Valore= Kcx(1-D) = €. 25.611,24 x [1-(17%/100)] =……..€.21.257,33.

5) ▪ n. 2 carri trancia/miscelatore Ecostar - Alieco 9.18 Matr. E06546708 anno 2006, con nastro trasportatore mt. 6,30 - Bonera Ecologia Srl Mod. 1200x8000, serie 1111, impiegati per miscelare il materiale organico umido e lo strutturale (legno) prima di essere stoccato nelle biocelle di fermentazione;

Rif. n.55 dell'elenco – Macchinari, apparecchi e attrez. varie

Costo a nuovo……€. 104.593,67

Deprezzamento (-17,00%)…….€. 17.780,92

Valore= Kcx(1-D) = €. 104.593,67 x [1-(17%/100)] =……..€.86.812,75.

6) ▪ tramoggia COMER Enginering srl (mt. 4,5 x 4,5) con nastro trasportatore di risalita del tipo a "tapparelle", Tipo TNT 1,20x21,00 Matr. 2734 anno 2009- mt. 10,00 - connesso ad altro nastro trasportatore

orizzontale, marca COMER Enginering, Tipo TNT 1,20x73,00 Matr. 2733 anno 2009, posto a quota sul piazzale sospeso su sostegni profilati metallici in travatura reticolare, che collega l'area capannone biocelle, di fermentazione accelerata, con la tettoia di fermentazione lenta.

L'impianto è annesso a quello di compostaggio [cfr. punto 7. inventario] ed è compreso nel suo costo.

7) ▪ impianto di compostaggio organizzato funzionalmente con 26 biocelle(di cui 14 biocelle di capienza massima di 1.100 mc ed 8 biocelle minori di capienza massima 550 mc) provviste di porte in acciaio ad apertura rapida e pavimento forato, esse sono caricate mediante pala gommata del prodotto da trattare; ultimato il carico vengono posizionate le sonde che rilevano i parametri del processo di fermentazione (temperatura, umidità e ossigeno) monitorati dall'impianto di regolazione automatica;

Rif. n.78 dell'elenco – Macchinari, apparecchi e attrez. varie

Costo a nuovo……€. 2.115.875,98

Deprezzamento (-17,00%)…….€. 359.698,92

Valore= Kcx(1-D) = €. 2.115.875,98 x [1-(17%/100)] =..€. 1.756.177,06.

8) ▪ impianto idrico servocomandato di umidificazione biocelle;

Rif. n.21 dell'elenco – Fabbricati dest. grande distribuzione

Rif. n.85 dell'elenco – Macchinari, apparecchi e attrez. varie

Costo a nuovo……€. 31.595,83

Deprezzamento (-17,00%)…….€. 5.371,29

Valore= Kcx(1-D) = €. 31.595,83 x [1-(17%/100)] =……....€.26.224,54.

9) ▪ impianto di raccolta percolato dell'umido composto di tubazioni e vasche di raccolta (non ispezionabili);

Rif. n.56 dell'elenco – Macchinari, apparecchi e attrez. varie

Rif. n.90 dell'elenco – Macchinari, apparecchi e attrez. varie

Costo a nuovo……€. 84.560,66

Deprezzamento (-17,00%)…….€. 14.375,31

Valore= Kcx(1-D) = €. 84.560,66 x [1-(17%/100)] =…….€.70.185,35.

10) ▪ impianto pneumoforo Tecind di aspirazione aria reflua di fermentazione proveniente sia dalle biocelle e sia dall'area ricezione, costituito da tutta una serie di tubazioni metalliche di varie sezioni commisurate alle singole portate del flusso d'aria, lunghezza totale dei tratti osservabili più significativi dell'impianto mt. 370 c.a.

L'impianto è annesso a quello di compostaggio [cfr. punto 7. inventario] ed è compreso nel suo costo.

11) ▪ n. 3 ventilatori industriali, più specificatamente:

a)- CIMME tipo GFC 009020 E12 RD/W Potenza trifase 37 KW Ser. C0902453-0501 anno 2009;

b)- CIMME tipo GFF 011210 E12 VLG/W potenza Trifase 132 KW anno 2009 Ser. C0903947-0101;

c)- CIMME tipo GFF 011210 E12 VLG/W potenza Trifase 132 KW anno 2009 Ser. C0903947-0102;

L'impianto è annesso a quello di compostaggio [cfr. punto 7. inventario] ed è compreso nel suo costo.

12) ▪ n.2 SCRUBBER:

a)- Marca: Idroengineering Srl, dimensioni 2,10x4,60 ca. privo di riferimenti identificativi;

b)- Marca: Tecind Ø 3,00 c.a. - h = mt. 5,00 c.a.

L'impianto è annesso a quello di compostaggio [cfr. punto 7. inventario] ed è compreso nel suo costo.

13) ▪ n. 2 vasche biofiltro areate in cls, con pavimentazione forellinata, di Sup. rispettivamente di mq. 307 c.a. e di mq. 545 c.a.

Rif. n.14 dell'elenco – Fabbricati dest. grande distribuzione.

Rif. n.15 dell'elenco – Fabbricati dest. grande distribuzione

Rif. n.81 dell'elenco – Fabbricati dest. grande distribuzione.

Rif. n.59 dell'elenco – Macchinari, apparecchiature e attrez. varie

Costo a nuovo……€. 138.762,28

Deprezzamento (-17,00%)…….€. 23.589,59

Valore= Kcx(1-D) = €. 138.762,28 x [1-(17%/100)] =……€.115.172,69.

14) ▪ impianto di insufflaggio aria nelle biocelle composto da tubazioni in metallo e da n. 26 unità pneumofore, di cui 13 ispezionabili e n. 13 unità poste sulle biocelle non ispezionabili, azionate da motori rotativi elettrici trifase CIMME tipo GBJH 05630 E4 DR Pot. 11 KW;

Rif. n.40 dell'elenco – Macchinari, apparecchiature e attrez. varie

Rif. n.43 dell'elenco – Macchinari, apparecchiature e attrez. varie

Rif. n.91 dell'elenco – Macchinari, apparecchiature e attrez. varie

Costo a nuovo……€. 76.845,00

Deprezzamento (-17,00%)…….€. 13.063,65

Valore= Kcx(1-D) = €. 76.845,00 x [1-(17%/100)] =……€. 63.781,35.

15) ▪ n. 2 cabine elettriche di regolazione automatica a PLC per il controllo costante della fermentazione accelerata delle biocelle, eseguito attraverso la regolazione servoassistita dei parametri specifici (ossigeno, umidità e temperatura);

Rif. n.15 dell'elenco – Macchinari, apparecchiature e attrez. varie

Costo a nuovo……€. 119.981,00

Deprezzamento (-17,00%)…….€. 20.396,77

Valore= Kcx(1-D) = €. 119.981,00 x [1-(17%/100)] =…..€. 99.584,23.

16) ▪ plafonatura del corridoio di accesso alle biocelle costituita da pannelli metallici; estensione superficiale pari a mq. 95 x 11,50 = 1.092,50 c.a.

L'impianto è annesso a quello formato da n. 2 cabine di regolazione [cfr. punto 15. inventario] ed è compreso nel suo costo.

17) ▪ vaglio fisso rotante separatore COMER Enginering srl Mod. VR02012 lunghezza mt. 13,00 c.a. con annessi tramoggia di carico e nastro trasportatore di mt. 15,00 c.a. posto a margine della tettoia destinata alla fermentazione lenta.

Rif. n.10 dell'elenco – Macchinari, apparecchiature e attrez. varie

Costo a nuovo……€. 211.000,00

Deprezzamento (-17,00%)…….€. 35.870,00

Valore= Kcx(1-D) = €. 211.000,00 x [1-(17%/100)] =…€. 175.130,00.

Totale……€.2.799.858,68

Naturalmente, la concettualizzazione estimativa testé prospettata, posta alla base della valutazione del complesso impiantistico industriale che occupa, deve considerare, al fine di conferire alla prospettata valutazione una reale aderenza alla realtà delle cose osservate, anche la imponderabilità aggiuntiva derivante dalla possibile flessione dell'apprezzamento sul mercato del prodotto commercializzato, che un impianto di compostaggio offre, in relazione anche allo stato attuale di recessione economica, con la conseguenza che risulta del tutto ragionevolmente condivisibile praticare una decurtazione, sul valore innanzi determinato, commisurata allo stato di recessione economica del

mercato attuale che coinvolge anche quello agricolo. Quindi per le fondate ragioni motivazionali di carattere oggettivo, innanzi evidenziate, si ritiene equo e giusto decurtare il valore testé determinato della misura del 20%, poiché ritenuta commisurata all'attuale stato di contingenza economica, che induce i potenziali investitori ad assumere atteggiamenti sempre più prudenti, con la conseguenza che la loro giustificata diffidenza può essere superata, moderando il costo dell'investimento, rendendolo economicamente vantaggioso rispetto al rischio ad esso connesso.

Il valore economico dell'impianto di compostaggio de quo, all'attualità, per tutto quanto innanzi disquisito, risulta essere pari a:

Val. = €. 2.799.858,68 – 20%(€. 559.971,74) = €. 2.239.886,94

Che arrotondato all'interi più prossimo si ha: **€. 2.200.000,00**.

4.2 – SINTESI RIASSUNTIVA BREVILOQUENTE

• Le osservazioni formulate dall'Amm.re della [redacted] avverso la relazione d'inventario resa dal sottoscritto, delinea un approccio inconferente alla specificità in esame, poiché appaiono generiche, prive di fondamento e troppo di parte; esse si pongono in aperto contrasto con il concetto logicamente ineccepibile di larga condivisibilità secondo il quale la connessione al suolo di un manufatto si definisce "**stabile**" <u>se si estende strutturalmente e fisicamente in esso</u>, attraverso un solidale

sistema fondale fisso e inamovibile, incorporato stabilmente nel sottosuolo capace di conferire allo stesso la durabilità nel tempo.

Il sottoscritto serba memoria sul fatto che tutti gli impianti industriali osservati sono interattivamente connessi tra loro e funzionali alla attività imprenditoriale della [redacted].

- Il valore economico, riferito all'attualità, degli impianti industriali, annoverati nella relazione di inventario e connessi durevolmente alle accessioni della [redacted], risulta essere pari a:

Val.= €. 2.200.000,00.

Con la presente relazione il sottoscritto, avvalendosi delle proprie competenze professionali, ritiene di aver onorato l'incarico affidatogli dalla S.V. Ill.ma.

All.ti:

- processi verbali di sopralluogo;
- documentazione fiscale prodotta dalla [redacted] (fatture fornitori);
- registro beni ammortizzabili [redacted];
- prova avvenuta trasmissione della presente relazione al cred.proc. e al deb. esec.
- supporto informatico.

Lucera_____

Con molta considerazione della S.V. Ill.ma

_____

STUDIO PROFESSIONALE
Ing. Antonio CUTRUZZOLA'
Via G.Bruno n.5 –71036 Lucera-
Tel. 0881/547189 - 368/603598

TRIBUNALE DI LUCERA

UFFICIO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

MAGISTRATO: Chiar.mo Dr. Saverino ANTONUCCI, G.E.

^^^^^^^

oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n. **164/2009** Reg.Gen.E.I.

[redacted] **c/** [redacted]

^^^^^^^^^^

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

^^^^^^^^^

Legenda:

1. PREMESSA……....pag. 2

2. ATTIVITA' PERITALE……pag. 3

3.CRITERIO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE

DEL VALORE DEI CESPITI ESECUTATI……pag. 5

4. RISPOSTA AI QUESITI……...pag. 13

5. SINTESI CONCLUSIVA……..pag. 35

STUDIO PROFESSIONALE
Ing. Antonio CUTRUZZOLA'
Via G.Bruno n.5 –71036 Lucera-
Tel. 0881/547189 - 368/603598

TRIBUNALE DI LUCERA

UFFICIO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

MAGISTRATO: Chiar.mo Dr. Saverino ANTONUCCI, G.E.

^^^^^^^

oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n. **164/2009** Reg.Gen.E.I.

[redacted] **c/** [redacted]

^^^^^^^^^^

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

^^^^^^^^^

1. PREMESSA

Con Ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, il sottoscritto Ing. Antonio Cutruzzolà libero professionista residente in Lucera con studio tecnico in via Giordano Bruno n.5, veniva nominato P.d'Uff. nella presente procedura esecutiva.

La S.V.Ill.ma all'udienza dell' 08/11/2010, previo giuramento di rito, conferiva al sottoscritto l'incarico giudiziale, affidando i quesiti di cui in atti.

2. ATTIVITA' PERITALE

Il sottoscritto ha proceduto alle opportune ricerche presso i pubblici Uffici al fine di accertare l'effettiva appartenenza dell'esecuto alla debitrice e quant'altro ritenuto opportuno per l'espletamento dell'incarico.

Previe autorizzazione, su istanza, rilasciata dall'Ill.mo G.I.P. del 24/01/2011 di codesto Tribunale, finalizzata all'accesso e alla ispezione dell'azienda [redacted] (relativamente ai terreni in sequestro penale), comunicazioni inviate (con racc. 1, nn. 05304707323-0 e 05304707324-1 entrambe del 02/03/2011), agli Avv.ti Giuseppe Vinelli e Anna Felicia Penna Caroppi, legali costituiti rispettivamente per la creditrice procedente e per la debitrice esecutata, e nota Fax del 02/03/2011 ore 10,23 trasmessa al Comando Carabinieri del nucleo ecologico di Bari N.O.E., che si sono occupati del sequestro giudiziale dei terreni ineriti dal provvedimento giudiziale), il sottoscritto si è recato in data 10/03/2011 ore 09,30 presso il compendio pignorato (località "Ripatetta" agro di Lucera), per procedere alla ispezione dei manufatti edilizi e dei fondi rustici, oggetto di procedura, e per appurare le loro caratteristiche e la eventuale presenza su di essi di accessioni (fabbricati rurali o/e annessi rustici abusivi). Nella circostanza compariva il M.llo Luigi Catino in forza al N.O.R. di Bari, alla presenza del quale si sono

eseguite le attività investigative necessarie nell'ambito della istruttoria peritale. Si fa rilevare che l'ambiente, nel quale si è operato, era pregno di un odore organico persistente, molto intenso e particolarmente nauseabondo, tanto da causare forte disagio tra i presenti. Le operazioni di sopralluogo hanno avuto prosieguo e termine il giorno 22/03/2011 alla presenza del M.llo Luigi Catino del N.O.E. di Bari e dell'Arpa. L'attività investigativa è stata svolta con le modalità dettagliatamente descritte nei relativi processi verbali di sopralluogo, che si allegano in calce; nella circostanza si è proceduto ai riscontri metrici ed al rilievo fotografico dei manufatti esecutati. Inoltre si è proceduto, unitamente agli intervenuti, alla ispezione dello scavo eseguito dall'Acquedotto Pugliese all'interno della discarica, posta sotto sequestro, per la messa a nudo della condotta idrica al fine di eseguire la riparazione della rottura della stessa, circostanza che ha interrotto la normale fornitura idrica agli abitanti di Lucera. In epilogo si redigeva apposito processo verbale, che, dopo la lettura, veniva sottoscritto per conferma dagli astanti.

ISPEZIONI

>In data 04/05/2011 il sottoscritto ha acquisito presso l'U.T.C. del Comune di Lucera la seguente documentazione:

-C.E. n. 535 del 13/06/1980; C.E. n. 974 del 13/11/1982; C.E. n. 1076 del 05/12/1983 rilasciate a [redacted] rappresentante della [redacted];

-P.d.C. n. 11 del 30/07/2003 e variante n. 222 del 18/03/2005 rilasciati a [redacted] amministratrice unica della [redacted];

-P.d.C. n. 398 del 27/07/2006 e variante n. 439 del 16/10/2006 rilasciati all'amministratore unico della [redacted];

-P.d.C. n. 128 del 09/11/2008 rilasciato a [redacted];

-P.d.C. n. 195 del 20/04/2009 rilasciato a [redacted];

-P.d.C. n. 205 del 25/05/2009 rilasciato a [redacted].

>In data 24/05/2011 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Lucera dove ha eseguito la visura relativa all'atto di citazione g.ni [redacted] c/ [redacted], nel quale viene scritto:

….omissis…*B) Accertare e dichiarare cheil testamento medesimo è stato redatto di pugno della convenuta; C) per l'effetto, per l'ipotesi sub. A), riconoscere agli attori la qualità di eredi legittimi del de cuius in concorso con la vedova superstite, ed il conseguente diritto degli stessi alla quota di eredità loro riservata dalla legge, da accertarsi e quantificarsi in corso di causa; D) Per l'effetto, per l'ipotesi sub B), disconoscere e revocare ogni diritto successorio in capo alla convenuta ai sensi dell'art. 463 n.6 C.C. e, conseguentemente, riconoscere esclusivamente in capo agli attori (ed*

eventualmente ad altri aventi diritto) la qualità di eredi legittimi del de cuius ed il diritto degli stessi all'acquisizione dell'intera eredità, da accertarsi e quantificarsi in corso di causa; ..omissis.."

> In data 24/05/2011 il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di San severo dove ha eseguito le seguenti visure:

- contratto d'azienda Ser. 3 n. 99 del 14/01/2002 tra la [redacted] e [redacted], valevole dal 15/01/2002 al 14/01/2008 (caduto); il contratto non ha riguardato i beni pignorati;
- contratto d'azienda tra la [redacted] e [redacted] Ser. 3 n. 919 del 21/02/2002; il contratto non riguarda i beni pignorati.

Dopo aver acquisito la documentazione anche presso i pubblici Uffici (Ufficio Tecnico del Comune di Lucera – Agenzia delle Entrate di Lucera – Ufficio della pubblicità immobiliare di Lucera – Agenzia del Territorio), l'attività peritale proseguiva presso lo studio del sottoscritto per la serena risposta ai quesiti del mandato affidatogli dalla S.V. Ill.ma.

3. CRITERIO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI CESPITI ESECUTATI.

<u>Fondi rustici</u>

Per quanto concerne i fondi rustici, oggetto di esecuzione forzata, essi insistono tutti nell'agro del Comune di Lucera e sono allibrati all'Ufficio del Territorio di Lucera come in appresso indicati:

F. n. 132, p.lle: 12, 21, 85, 168, 166, 171 e 173.

Superficie pari a Ha 02.35.74.

F. n. 119, p.lle: 43 e 18

Superficie pari a Ha 01.64.58.

Essi, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, sono tipizzati dal vigente P.R.G. del Comune di Lucera (approvato con Del. Presidente Reg. Puglia n.1891 del 04/07/1974), "Verde Agricolo" poiché insistono in Zona E, le prescrizioni urbanistiche risultano le seguenti (cfr. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lucera in data 14/04/2011):

- indice di fabbricabilità……...0.03 mc/mq.
- altezza massima fabbricati……7,00 mt.
- distacco minimo dai confini (assoluto)…..5,00 mt.
- distacco minimo dai fabbricati (assoluto)...10,00 mt.

I terreni in argomento, dalla consultazione dei certificati rilasciati dall'Ufficio di Conservatoria dei RR.II, e versati in atti, non risultano gravati da asservimento (trasferimento di cubatura) a favore del Comune di Lucera.

Essi risultano di diversa superficie e di contorno mistilineo, nel complesso hanno una estensione di circa:

Sup. tot. = Ha 02.35.74 + Ha 01.64.58 = Ha 04.00.32.

Tutti hanno una giacitura tale che consente la loro coltivazione con l'impiego di normali mezzi d'opera; sono terreni pressoché a radura incolta con presenza di arbusti cespugliosi sparsi.

Si precisa che circa 24.000 mq. della maggiore estensione delle dette particelle è ancora sotto sequestro preventivo – ex art. 321 c.p.p.- per i motivi posti alla base del provvedimento emesso dal GIP presso il Tribunale di Lucera in data 06/07/2011, poiché da accertamenti eseguiti dalla P.G. risulta che l'area in sequestro è stata destinata a discarica di rifiuti, in carenza delle specifiche autorizzazioni comunali e regionali. Quindi si ha ragione di asserire che detta area insiste in zona resa insalubre o comunque affetta da contaminazione diffusa.

Per quanto riguarda la loro normale valutazione economica secondo la naturale destinazione, l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile dei più probabili valori venali dei terreni rustici, che insistono nell'agro di Lucera, da informazioni acquisite attraverso la consultazione dei "Valori Agricoli Medi" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, determinati dalla Commissione Provinciale di Foggia e pubblicati sul BUR Puglia n. 122 del 06/08/2009 per la

Regione agraria n.8, non a vocazione edificatoria, non suscettibili di edificazione legale ed intensiva condotti a seminativo e incolto produttivo, risulta essere pari a:

- seminativo……..€/Ha 13.080,00 (Ha 03.11.79)

- incolto produttivo……..€/Ha 660,00 (Ha 00.88.53)

Quindi il valore corrente di mercato in assenza di specifiche incidenze negative risulta essere pari a:

- seminativo Ha 03.11.79 x €/Ha 13.080,00 =….. .€uro 40.782,13

- incolto produttivo Ha 00.88.53 x €/Ha 660,00 =..€uro 584,00.

Sommando…….…€uro 41.366,43

Condizioni incidentali negative

Non risulta illogico riferire all'Ill.mo G.E. che la presenza sui terreni esecutati di una discarica abusiva di rifiuti, di estensione di circa 24.000 mq. (cfr. risposta della Guardia di Finanza di Lucera - alla nota del sottoscritto del 19/11/2010) di varia natura e sottoposta a sequestro penale, costituisce una condizione oggettiva che certamente legittima la perdita di mercato dei terreni, conseguente alla giustificata diffidenza che sorge nei potenziali interessati, anche in considerazione di un possibile intervento di bonifica del sito che, si profila ineluttabile. Il costo della bonifica è legato al tipo e alla natura dei rifiuti che possono essere rinvenuti (speciali, pericolosi e tossici ecc.). Questa circostanza di larga

incertezza condiziona riduttivamente il valore dei terreni in esame, che potrebbe , in via ipotetica, annullarsi se il costo passivo della bonifica del sito eguaglia o supera quello della possibile aggiudicazione.

Discende, in ragione delle ponderate considerazioni innanzi espresse, legate allo stato e alla condizione dei luoghi, che la valutazione economica, accreditata di credibilità, seppure sul piano teorico, trova attuazione attraverso una congrua decurtazione del valore normale di mercato dei fondi in esame innanzi determinato (considerati scevri da condizionamenti negativi), nella misura non minore del 70%, da cui deriva che il valore da ritenere probabile dei fondi, nello stato e nelle condizioni in cui versano, può essere ragguagliato in:

€uro 41.366,43 x 70% = €uro 12.409,98, che, arrotondato all'intero più prossimo, diventa €uro 12.410,00

<u>Opificio industriale</u>

I fondi destinati all'attività industriale, oggetto di procedura esecutiva, sui quali insistono le accessioni, risultano connessi tra loro (tranne le p.lle 32 33) ed allibrati in Catasto terreni del Comune di Lucera, come segue:

F. n. 132 - p.lle: 9, 20, 23, 25, 28, 32 e 33.

Discorso a parte per la p.lla 172, sulla quale insiste un'ampia tettoia per lo stoccaggio dei lavorati, facente parte dell'attività produttiva, in merito alla quale si dirà nel corso della presente relazione.

Superficie complessiva Ha 05.94.82.

Inquadramento territoriale.

Essi, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, sono tipizzati dal vigente P.R.G. del Comune di Lucera (approvato con Del. Presidente Reg. Puglia n.1891 del 04/07/1974), "Zona Industriale" di Tipo B, le prescrizioni urbanistiche risultano le seguenti (cfr. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lucera in data 14/04/2011):

- 10% dell'area effettiva da destinare alle attrezzature (escluse le strade).
- Indice di copertura 1/3 della superficie a disposizione;
- Strumento urbanistico: piano particolareggiato o lottizzazione conv.;
- Parcheggi privati secondo la legge 765/67 art. 18;
- Obbligatorio impianto di depurazione.

Al fine di giungere al più probabile valore dell'area industriale in applicazione dei dettami canonici della tecnica estimativa, si dovrà considerare, da una parte, la superficie libera ancora da impegnare in una eventuale potenzialità edilizia e dall'altra la quantità di manufatti già realizzati. Poiché il valore dei suoli è legato alla estensione della superficie libera detratto il costruito, si ha:

Superficie totale…….……...59.482 mq.

Superficie per parcheggi 10% x 63.955 mq. =…… 5.948 mq.

Superficie per standards e viabilità 10% x 63.955 mq. =...5.9948 mq.

La superficie potenzialmente edificabile, ove possibile, sulla quale sorge l'azienda [redacted], risulta essere pari a:

Sup. 59.482 mq/3 = 19.829,33 mq.

Superficie edificata:

- sup. di proiezione a terra manufatto B (uffici): 288 mq circa
- manufatto A (capannone): 6.651 mq circa

Totale……..……..……6.939 mq circa.

Da cui discende, applicando le prescrizioni edilizie di cui al certificato urbanistico, che la potenziale superficie, da considerare per uno studio di piano particolareggiato, per la potenziale edificazione ulteriore di manufatti industriali, ove possibile, risulta essere:

Sup. 19.829,33 – 6.939 = 12.890 mq.

Valutazione del capannone

Sulla base di un'indagine di mercato condotta sul territorio è stato possibile determinare che l'attuale situazione della domanda e dell'offerta, che regola il mercato immobiliare di compravendita di manufatti industriali nell'agro di Lucera, pronti all'impiego, inseriti in zone industriali, in condizioni standard, tenuto conto della crisi economica generale che ha coinvolto anche il settore produttivo, può

mediamente oscillare, tra i seguenti limiti €. 300,00/mq e 350,00/ mq., molto vicina al costo di produzione. Mediando le entità numeriche, si può giungere alla stima del più probabile valore specifico dei capannoni, in genere, che risulta essere di (€. 300,00+ € 350,00)/2 = €. 325,00/mq.

Appare giusto ed equo praticare una riduzione del valore testé determinato, in considerazione dello stato d'uso dei manufatti osservati in fase di sopralluogo, pari a 1/5, da cui si ha:

Val. € 325,00 – 20% = €. 260,00/mq.

Da cui si ha:

Val. = Sup. x Val./Spec. = 6.651 mq. x €. 260,00/mq = €. 1.729.260,00

Valutazione Uffici e Abitazione

Per quanto riguarda il manufatto, in struttura edilizia convenzionale, destinato ad ufficio e al rapporto col pubblico, lo scrivente attribuisce un valore, che, tenuto conto del suo stato manutentivo generale da ritenere buono, può essere ragguagliato in €. 900,00/mq.

Da cui si ha.

Val. = 444 mq. x €. 900,00/mq. = €. 399.600,00.

Valutazione dell'area libera

La valutazione economica formulata tiene conto della eventuale ulteriore sfruttamento dell'area industriale a scopo edificatorio sulla parte di superficie non ancora impegnata; anche qui la ricerca di informazioni si è

attestata intorno a valori che convergono in un ordine di grandezza che trova la sua entità nella quantificazione di €. 100.000/Ha, pari a € 10/mq. da cui:

Val. = (54.482 - 6.939) x €. 10,00/mq = €. 475.430,00.

Nella valutazione testé determinata sono comprese anche i volumi tecnici di specifica destinazione industriale (cabina elettrica, locali tecnici, recizione ecc.). La valutazione non comprende gli impianti funzionali all'azienda (pesa, biofiltro ecc).

Valutazione Tettoia

Per le tettoie in metallo con copertura leggera, sotto le quali viene stoccato il materiale prodotto, pronto per il trasporto su gomma, il valore può essere ragguagliato in circa €. 80,00/mq.

Val. = Sup x Val/mq = mq. 15.000 x €. 80,00/mq. = €. 1.200.00,00

Non si è proceduto alla stima degli impianti industriali della debitrice esecutata e nemmeno alla stima dell'attività produttiva aziendale attraverso l'applicazione del metodo della capitalizzazione della redditività annuale, poiché avulsi dalla procedura.

4. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1

Nel fascicolo dei documenti prodotti dal creditore procedente, consegnati al sottoscritto dalla cancelleria dell'Ufficio, si sono rilevati i seguenti certificati:

>n. 1 certificato ipotecario delle trascrizioni a favore e contro e iscrizioni contro relativo al soggetto [redacted] rilasciato dal Conservatore in data 12/02/2010 prot. 19987/1.

Periodo di ispezione dal 29/12/1972 al 09/09/1990.

Analisi:

- Trascrizione c/v del 23/01/1973 - nn.3543/297742 a favore di [redacted] c/ [redacted].

Cespiti 1/1 proprietà : F. 119 (terreni) p.lle 18 – 9 – 24; F.132 (terreni) p.lle 6 -12 – 21 – 84 – 26 e 85.

Pervenuti al dante causa per acquisto fatto da [redacted], con atto per Notar Grasso Vincenzo del 22/02/1958 reg. a Lucera il 07/03/158 al n. 1025;

- Trascrizione causa morte del 12/12/2002 - nn. 10374/8363 a favore di [redacted] c/ [redacted] (consorte deceduto).

Cespiti: 1/1 proprietà : F. 119 (terreni) p.lle 9 – 18 – 24; F. 132 (terreni) p.lle 6 – 12 – 21 – 26 – 84 – 85; F.81 (fabbricati) p.lla 478/7.

Cespiti: 1/2 proprietà : F. 81 (fabbricati) p.lla 207/20.

>n.1 certificato ipotecario delle trascrizioni e iscrizioni contro relativi al soggetto [redacted] rilasciato dal Conservatore in data 12/02/2010 prot. 19981/1.

Periodo di ispezione dal 30/04/2002 al 12/02/2010.

- Trascrizione domanda giudiziale Avv. Vito Minelli (per dichiarazione di nullità e/o inesistenza del testamento olografo datato 20/03/2001 pubblico per atto notaio Di Biase del 05/09/2002 rep. 39208, successione trascritta presso la Cons. dei RR.LL. di Lucera ai nn. 8363/10374 del 12/12/2002) del 13/08/2003 nn. 6535/7923 a favore di [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] [redacted], [redacted], [redacted] [redacted], [redacted] e [redacted] c/ [redacted] [redacted].

Cespiti 1/1 proprietà : F. 119 (terreni) p.lle 9 – 18 – 24; F. 132 (terreni) p.lle 6 – 12 – 21 – 26 – 84 – 85; F.81 (fabbricati) p.lla 478/7 – 207/20 – p.lla (terreni) 1173.

- Trascrizione domanda giudiziale Avv. Anna Felicia Penna Caroppi (esecuzione in forma specifica) del 02/07/2007 nn. 5863/4158 a favore della [redacted] c/ [redacted].

Cespiti 2/3 proprietà : F. 119 (terreni) p.lle 9 – 18 – 24; F. 132 (terreni) p.lle 6 – 12 – 21 – 26 – 84 – 85.

- Trascrizione sentenza costitutiva di diritti reali Tribunale di Lucera del 20/02/2009 nn. 1636/1128 a favore della [redacted] c/ [redacted].

Cespiti 2/3 proprietà : F. 119 (terreni) p.lle 9 – 18 – 24; F. 132 (terreni) p.lle 6 – 12 – 21 – 26 – 84 – 85.

>n.1 certificato ipotecario delle trascrizioni e iscrizioni contro relativi al soggetto Curatela fallimentare [redacted] rilasciato dal Conservatore in data 12/02/2010 prot. 19986/1.

Periodo di ispezione dal 16/04/1981 al 09/09/1990.

Nessun soggetto.

>n.1 certificato ipotecario delle trascrizioni e iscrizioni contro relativi al soggetto [redacted] rilasciato dal Conservatore in data 12/02/2010 prot. 19976/1.

Periodo di ispezione dal 16/04/1981 al 12/06/2003.

-Iscrizione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 14/07/1987 nn. 5803/22377 a favore [redacted] e c/ [redacted] + [redacted] e [redacted].

Cespiti 1/1 proprietà: F.132 p.lle 9 – 20 – 23 – 25 – 28 – 32 – 33.

- Trascrizione (atto di asservimento) del 18/11/1983 nn. 8746/397612 a favore del [redacted] c/ [redacted].

Cespiti: 1/1 proprietà: F.132 p.lle 9 – 20 – 23 – 25 – 28 – 32 – 33.

- Trascrizione pignoramento del 21/08/2984 nn. 6266/403696 a favore della [redacted] c/ [redacted] + [redacted] e [redacted].

Cespiti: F.132 p.lle 9 – 20 – 23 – 25 – 28 – 32 – 33.

- Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento del 19/02/1996 nn.1107/903 a favore della Curatela fallimentare [redacted] c/ [redacted].

Cespiti: F.132 p.lle 20 – 23 – 25 – 28 – 32 – 33 – 9/1 – 9/2.

- Iscrizione ipoteca dell'11/07/2002 nn. 6016/672 per rinnovo volontario concessione a garanzia di finanziamento a favore della [redacted] e c/ [redacted] + [redacted] e [redacted]. [redacted] è subentrata [redacted].

Cespiti 1/1 proprietà: F.132 p.lle 9 – 20 – 23 – 25 – 28 – 32 – 33 – 9/2. F.43 p.lle 485 – 35 – 486 – 35 – fabb. Scheda 312/1980 – fabb. Scheda 313/1980.

- Trascrizione del 06/08/1993 nn. 5626/4577 a favore del [redacted] c/ [redacted].

Cespite: F. 132 p.lla 28 (immobile comprendente un abitato neolitico di particolare interesse ai sensi della L.1089 artt.1 e 2.

>n.1 certificato ipotecario delle trascrizioni e iscrizioni contro relativi al soggetto [redacted] rilasciato dal Conservatore in data 12/02/2010 prot. 19979/1.

Periodo di ispezione dal 10/06/2003 al 22/10/2003.

- Trascrizione atto c/v del 22/10/2003 nn. 995/8300 a favore di [redacted] c/ [redacted].

Cespiti: F.132 p.lle 20 – 23 – 25 – 28 – 32 – 33 – 9/1 – 9/2.

> n.1 certificato ipotecario delle trascrizioni e iscrizioni contro relativi al soggetto [redacted] rilasciato dal Conservatore in data 12/02/2010 prot. 19978.

Periodo di ispezione dal 16/10/2003 al 27/10/2003.

- Trascrizione atto c/v del 27/10/2003 nn. 10114/8430 a favore di [redacted] c/ [redacted].

Cespiti: F.132 p.lle 20 – 23 – 25 – 28 – 32 – 33 – 9/1 – 9/2.

> n.1 certificato ipotecario delle trascrizioni e iscrizioni contro relativi al soggetto [redacted] rilasciato dal Conservatore in data 12/02/2010 prot. 19984/1.

Periodo di ispezione dal 22/10/2003 al 12/02/2010.

- Iscrizione del 25/06/2008 nn. 871/5579 a favore di [redacted]. c/ [redacted] con Annotazione n. 813 del 11/08/2008 di cancellazione totale.

Cespiti: F.132 p.lle 20 – 23 – 25 – 28 – 32 – 33 – 9/3 – 9/4.

- Trascrizione di verbale di pignoramento del 05/10/2009 nn. 9916/6983 a favore di [redacted] e c/ [redacted].

Cespiti: F.132 p.lle 20 – 23 – 25 – 28 – 32 – 33 – 9/3 – 9/4 – 12 – 21 – 85 – 166 – 168 – 171 – 172 - 173; F. 119 p.lle 18 – 43 .

>certificati storici rilasciati dall'Ufficio del Territorio di Foggia in data 08/02/2010 nn. FG0036495 - FG0036497 - FG0036500 - FG0036502- FG0036509 - FG0036510 - FG0036512 - FG0036515 - FG0036518- FG0036520 - FG00365223 - FG0036531 - FG0036532 - FG0036535, afferenti ai cespiti esecutati.

Dallo studio della documentazione prodotta agli atti dalla creditrice procedente, relativa alle iscrizioni e trascrizioni contro la debitrice esecutata, si può asserire che la documentazione esistente in atti riguarda i proprietari delle unità immobiliari pignorate e quelli che si sono succeduti nel ventennio precedente la data di registrazione del pignoramento.

Risulta, dalla ispezione aggiornata Ipotecaria eseguita a Lucera in data 23/05/2011 ore 12:16, che i beni pignorati risultano in capo alla debitrice esecutata, poiché non sono stati oggetto di trasferimento.

Dall'esame del verbale di pignoramento immobiliare trascritto, a richiesta dell'Avv. Giuseppe Vinelli, alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 05/10/2009 ai nn. 9916/6983, a favore della creditrice procedente, [redacted], e contro la società debitrice [redacted], i beni sottoposti ad esecuzione forzata risultano i seguenti.

<u>Quota 1/1 Diritto di proprietà</u>

Catasto fabbricati Comune di Lucera località "Ripatetta":

-F. 132 p.lla 9 sub 4 Cat. A/3 (abitazione);

-F. 132 p.lla 9 sub 3 Cat. D/1 (opificio);

-F. 132 **p.lla 172** Cat. D/7 (fabbricato costruito per esigenze industriali);

Catasto terreni agro del Comune di Lucera località "Ripatetta":

-F. 132 p.lla 20 - consistenza Ha 00.92.11

-F. 132 p.lla 23 - consistenza Ha 00.73.55

-F. 132 p.lla 25 - consistenza Ha 00.45.64

-F. 132 p.lla 28 - consistenza Ha 00.67.93

-F. 132 p.lla 32 - consistenza Ha 00.05.68

-F. 132 p.lla 33 - consistenza Ha 00.20.88

<u>Quota 2/3 Diritto di proprietà</u>

Catasto terreni Comune di Lucera località "Ripatetta":

-F. 132 p.lla 12 - consistenza Ha 00.27.16

-F. 132 p.lla 21 - consistenza Ha 00.67.40

-F. 132 p.lla 85 - consistenza Ha 00.12.04

-F. 132 p.lla 166 - consistenza Ha 00.18.95

-F. 132 p.lla 168 - consistenza Ha 00.09.50

-F. 132 p.lla 171 - consistenza Ha 00.59.83

-F. 132 p.lla 173 - consistenza Ha 00.40.86

-F. 119 p.lla 18 - consistenza Ha 00.30.38

-F. 119 p.lla 43 - consistenza Ha 01.39.20.

ATTENZIONE

Il sottoscritto, per opportuna conoscenza, riferisce all'Ill.mo Lettore la seguente criticità nell'atto di pignoramento.

Il diritto di proprietà afferente alla **p.lla 172 del F. 132** risulta in capo alla [redacted] non per l'intero 1/1 **ma per la quota pari 2/3** di essa, come risulta dalla Sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Lucera del 14/02/2009 (Rep. 296) trascritta a Lucera in data 20/02/2009 ai nn. 1636/1128 che trasferisce alla [redacted], dalla sua dante causa, le p.lle n. 24, F. 119 e n. 6, F. 132 (dalle quali deriva la p.lla 172) **nella quota dei 2/3**.

Inoltre risulta che l'Avv. Vito Minelli, legale dei germani di [redacted] (de cuius), ha trascritto in data 12/08/2003 ai nn. 7923/6535 domanda di nullità della successione testamentaria a favore di [redacted] (vedova del predetto [redacted]), dante causa della [redacted].

Il giudizio è ancora pendente dinanzi al Tribunale di Lucera. La circostanza è rilevante poiché la pronuncia giudiziale potrà incidere negativamente su questa parte dei beni, pervenuti alla [redacted] dalla sua dante causa [redacted], relativamente alla quota dei 2/3, dei seguenti beni oggetto di successione testamentaria, allibrati in Catasto: F. 132 p.lla 12 - 21 - 85 - 166 - 168 - 171 - 173 e p.lle 18 – 43 del F.119.

A questo proposito si possono formulare due ipotesi.

Prima ipotesi. Essa afferisce alla possibile dichiarazione giudiziale di nullità del testamento olografo impugnato. In tal caso la fattispecie rientra nella "successione legittima" (coniuge senza prole) ai sensi dell'art. 582 cod. civ. con l'attribuzione al coniuge superstite dei 2/3 dell'eredità ed 1/3 ai fratelli del de cuius in parti uguali; invero la circostanza non incide negativamente sulla procedura, avendo la Società esecutata acquistato la quota successoria della coniuge superstite dei 2/3 dell'eredità.

Secondo ipotesi. Essa incide negativamente sulla procedura esecutiva in esame relativamente a questi cespiti esecutati, poiché risulta possibile che il Tribunale di Lucera, oltre a dichiarare la nullità del testamento olografo, possa anche emettere una sentenza dichiarativa di "erede indegno" (art. 463 cod. civ.) nei confronti di [redacted], legata alla autenticità o meno della scrittura olografa, con la conseguenza che quest'ultima, se dichiarata tale, sarebbe esclusa dall'eredità, ai sensi dell'art. 570 del cod. civ., che, in tale ipotesi, dovrà essere devoluta in parti uguali solo ai fratelli del de cuius, con la conseguenza giuridica che i beni pervenuti alla Società debitrice dall'erede indegno devono essere esclusi dalla procedura, tenuto conto altresì che la trascrizione in data **02/07/2007** ai nn. 4158/5863 della Sentenza del Tribunale di Lucera (Rep. 3126 del 27/06/2007) di trasferimento dei beni in parola a favore della [redacted] e c/ la coniuge superstite, [redacted], risulta **successiva** a quella della domanda giudiziale prodotta dall'Avv. Vito Minelli, trascritta a Lucera in data **13/08/2003** ai nn. 7923/6535, come da documentazione probante in atti.

Alla stregua delle ragioni motivazionali sostanzialmente irrefutabili, anche sotto il profilo della ragionevolezza, appare fornita di significato la esclusione dalla vendita, salvo avviso contrario della S.V.Ill.ma, dei beni pignorati, relativamente a quelli di cui innanzi (che saranno oggetto di

lotto autonomo) pervenuti alla società debitrice esecutata dalla sua dante causa, in forza del titolo successorio impugnato, per il quale pende dinanzi al Tribunale di Lucera domanda giudiziale (c.c. 800/03 R.G.) sull'annullamento della successione de quo e sulla dichiarazione di "erede indegno".

Formalità pregiudizievoli

Dallo studio della documentazione risulta:

- Atto di asservimento trascritto in data 18/11/1983 ai nn. 8743/397612 a favore del [redacted] e c/ [redacted] dei terreni allibrati in catasto al F. 132 nn.9-20-23-25-28-32-33.

- Costituzione di vincolo trascritto a Lucera in data 14/01/1993 ai nn. 5626/4577 a seguito di Decreto Ministero Beni Culturali del 06/08/1993 di vincolo costituito sulla p.lla 28 del F. 132 agro di Lucera.

- Domanda giudiziale di dichiarazione di nullità e/o inesistenza del testamento olografo datato 20/03/2001 trascritta a Lucera in data 13/08/2003 ai nn. 7923/6535,a favore di [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] c/ [redacted].

- Ipoteca volontaria iscritta in data 27/06/2006 ai nn. 1630/741 a ministero del notaio Battista Roberto derivante da concessione a

garanzia di mutuo (capitale €. 1.800.000,00 e spese €. 1.350.000,00) durata anni 5 + anni 2 di preammortamento, a favore della [redacted] e c/ [redacted].

- Verbale di Pignoramento trascritto a Lucera in data 05/10/2009 ai nn. 9916/6983, a favore della creditrice procedente, [redacted], e contro la società debitrice [redacted].

Stato di possesso

In merito allo stato di possesso dei beni esecutati, si precisa che in data 10/03/2011 il sottoscritto in fase di apertura delle investigazioni peritali, congiuntamente al M.llo Catino Luigi del N.O.E. di Bari, constatava che i cespiti esecutati risultavano in possesso della [redacted] in attività d'esercizi, poiché non si erano rilevati elementi apparenti tali da ipotizzare diversamente, anche in considerazione delle ricerche effettuare presso Agenzia delle Entrate di Lucera (ex Ufficio del Registro) e di San Severo in merito alla esistenza di possibile contratto di fitto d'azienda che riguardassero i beni pignorati.

Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene tecnicamente ed economicamente praticabile dividere i beni oggetto di procedura in due distinti lotti.

QUESITO n. 2

Formazione dei lotti

Il lotto è formato da suoli e dalle relative accessioni che costituiscono nel complesso l'azienda industriale del debitore esecutato.

Non sono naturalmente stati considerati tutti gli impianti fissi e mobili utilizzati per la specifica destinazione d'uso aziendale, le attrezzature e le macchine semoventi, poiché non rientranti nella procedura. L'area industriale è allibrata in catasto terreni alle seguenti particelle tutte confinanti tra loro e formanti l'opificio industriale [redacted], al fine di mantenere le caratteristiche fisiche connaturate al sistema nel suo insieme. Si è, quindi, opportunamente evitata la divisione fondiaria dell'azienda in una molteplicità di piccoli lotti attigui tra loro e, quindi, evitata anche la costituzione di servitù di passaggio tra diversi proprietari. Il sottoscritto, per i motivi innanzi articolati, ritiene procedere alla formazione di n.2 lotti.

<u>LOTTO N.1</u>

Diritti di piena proprietà pari a 1/1.

Terreni in area industriale del Comune di Lucera di estensione di circa mq. 59.482, allibrati in Catasto al F. 132 del Comune di Lucera come segue:

-p.lla 20, Classe: incol. prod., Sup: Ha 00.92.11, Red. Dom.: €. 1,43, Red.ag.: €. 2,38;

-p.lla 23, Classe: seminat., Sup: Ha 00.73.55, Red. Dom.: €. 22,79, Red.ag.: €. 18,99;

-p.lla 25, Classe: incol. prod., Sup: Ha 00.45.64, Red. Dom.: €. 0,71, Red.ag.: €. 1,18;

-p.lla 28, Classe: semin. 3, Sup: Ha 00.67.93, Red. Dom.: €. 21,05, Red.ag.: €. 17,54;

-p.lla 32, Classe: incol. prod., Sup: Ha 00.05.68, Red. Dom.: €. 0,09, Red.ag.: €. 0,15;

-p.lla 33, Classe: incol. prod., Sup: Ha 00.20.88, Red. Dom.: €. 0,32, Red.ag.: €. 0,54;

-p.lla 9 sub.3, Cat. D/1, Rendita: €. 46.210;

-p.lla 9 sub.4, Cat. A/3, Cons.: 5 vani, Rendita: €. 464,81.

Pervenuti alla società debitrice dalla sua dante causa [redacted] con atto di c/v Notar Francesco Pepe del 22/10/2003 N. rep. 37982/23847 trascritto a Lucera in data 27/10/2003 ai nn. 10114/8430.

Confina con strada vicinale Ripatetta dalla quale ha accesso, con proprietà [redacted] e [redacted], [redacted], con proprietà [redacted] e [redacted] e con proprietà della [redacted] o loro aventi causa, salvo altri.

L'opificio industriale [redacted] esecutato sorge in agro del Comune di Lucera a circa 15 km da esso, sulla via per Borgo San Giusto c.da Ripatetta. I suoli , ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, sono tipizzati dal vigente P.R.G. del Comune di Lucera (approvato con Del. Presidente Reg. Puglia n.1891 del 04/07/1974), "Zona Industriale" di Tipo "B", con accesso dall'omonima strada vicinale. L'attività industriale si occupa di produzione di concimi azotati ed ammendante compostato misto, humus e stallatico, essa è costituita da un unico appezzamento terriero sul quale sono ubicate le strutture produttive aziendali, allibrato in Catasto al F. 132 p.lle: 9 – 20 – 23 – 25 – 28; su di esso si sono rilevate le seguenti accessioni:

> Locali uffici direzionali e abitazione.

In catasto al F. 132 p.lla 9 sub 3 e sub 4 (Lettera B).

Superficie totale circa mt. 444.

Il manufatto edilizio, in muratura ordinaria, è costituito da due piani fuori terra con copertura piana. Il piano terra è destinato al personale dell'azienda a disposizione dei servizio clienti e, più in generale, al pubblico. E' composto al suo interno da più vani, oltre il vano bagno munito dei sanitari essenziali, ha accesso direttamente dall'ampio piazzale esterno, sul quale si svolge il traffico su gomma anche dei mezzi pesanti per il carico e scarico delle merci; da questo vano, a

mezzo una bussola, si accede nella stanza riservata al dirigente dell'azienda per l'esercizio delle sue funzioni, oltre che in altri ambienti. Al primo piano si accede da un vano scala con ingresso autonomo dall'esterno.

I serramenti sono di metallo anodizzato, le pavimentazioni, relativamente agli ambienti ispezionati, in gres porcellanato, nel complesso l'immobile risulta in buono stato di manutenzione, esso è munito di impianto elettrico, idrico e fognante.

> capannone

In catasto al F. 132 p.lla 9 sub 3 (Lettera A).

Superficie totale circa mt. 6.651.

Il manufatto è destinato alla lavorazione delle materie prime per la produzione dei fertilizzanti azotati commercializzati, esso è stato realizzato in struttura in cls armato con tompagnatura normale, in muratura; la copertura, in struttura leggera, è costituita da travature reticolari modulari poggianti alle estremità su una serie di pilastri all'uopo predisposti, la pavimentazione è del tipo industriale.

> volumi tecnici

Essi sono costituiti da cabina elettrica e locali tecnici di destinazione specifica.

Non si sono rilevati sui manufatti edilizi, nel corso della ispezione, quadri fessurativi o/e elementi di sofferenza statica di chiara apparenza tali da incidere sulla normale fruibilità degli stessi e, quindi, destare il minimo sospetto in merito alla solidità statica dei manufatti osservati.

Invero la produzione industriale si avvale anche di una tettoia di circa 15.000 mq. per lo stoccaggio dei prodotti trattati, allibrata in catasto al F. 132 p.lla 172. Si precisa che questa particella fa parte, con le altre, del testamento olografo impugnato, ragione per cui detta p.lla è stata inserita nel lotto n.2, del quale si consiglia la sospensione della vendita, in attesa della pronuncia giudiziale della causa ancora pendente dinanzi al Tribunale di Lucera. Essa è stata realizzata in struttura metallica con l'impiego di profilati di ferro e copertura di lamiera grecata. La tettoia è aperta sui lati e occupa quasi tutta la particella sulla quale insiste. La pavimentazione è in semplice battuto di cemento.

L'azienda industriale è mantenuta in possesso dalla Società debitrice esecutata, o comunque non sono state osservate o/e rappresentate condizioni diverse da quelle apparenti all'atto dei sopralluoghi conoscitivi, eseguiti alla presenza del N.O.E. Carabinieri. Non si sono considerati gli imponenti impianti, le macchine semoventi e le attrezzature aziendali, poiché non risultato esecutati.

Valore del lotto.

Accessioni:

- Capannone……. €. 1.729.260,00

- Uffici e abitazione……€. 399.600,00

Sommando…….€. 2.128.860,00

Area libera:……..€. 475.430,00

Totale……..€. 2.604.290,00

Dalla disamina delle formalità si è rilevata l'esistenza di ipoteca volontaria iscritta in data 27/06/2006 ai nn. 1630/741 derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale €. 1.800.000,00 – spese €. 1.350.000,00) durata anni 5 + anni 2 di pre-ammortamento, a favore della [redacted] e c/ [redacted].

Allo stato risulta che il debitore esecutato è in regola con il pagamento delle rate di mutuo, non essendo in atto alcuna procedura di recupero del credito da parte dell'Istituto erogante.

Tanto posto si ha che il residuo del debito risulta essere, (in considerazione dei cinque anni già trascorsi rispetto al piano di rientro di 7 anni):

Residuo mutuo: €. 3.150.000,00 x 2/7= €. 900.000,00.

Da cui il valore più probabile del lotto in esame risulta essere di:

Valore = €. 2.604.290,00 - €. 900.000,00 = €. 1.704.290,00, che considerata la finalità del calcolo, è lecito arrotondare la stima all'intero più prossimo pari a: €. 1.700.000.

Il lotto è pervenuto alla società esecutata dal suo dante causa [redacted] con atto di c/v Notaio Francesco Paolo Pepe del 22/10/2003 rep. 37982/23847, trascritto a Lucera in data 27/10/2003 ai nn. 10114/8430. I manufatti sono stati realizzati in conformità ai progetti originari e di variante, approvati su pareri favorevoli della commissione edilizia nelle sedute del 17/05/1980, verbale n. 1-3/29 del 30/04/1982, verbale n.72/13 e dell'8/04/1983, verbale n.96/11, in esecuzione delle C.E. rilasciate il 13/06/1980, n.535, del 13/11/1982 n. 974 e il 5/12/1983 n. 1076. Il certificato di abitabilità dei manufatti è stato rilasciato dal Comune di Lucera in data 05/04/1984 con decorrenza dal 27/03/1984.

LOTTO N.2

Diritti di proprietà pari ai 2/3.

▪ Terreni agricoli seminativi e incolto produttivo di estensione di circa Ha 04.00.32, allibrato in Catasto del Comune di Lucera come segue:

> al F. 132:

-p.lla 12, Classe: incol. prod., Sup: Ha 00.27.16, Red. Dom.: €. 0,42, Red.ag.: €. 0,70;

-p.lla 21, Classe: seminativo 3., Sup: Ha 00.67.40, Red. Dom.: €. 20,89, Red.ag.: €. 17,40;

-p.lla 85, Classe: incolt. produttivo, Sup: Ha 00.12.04, Red. Dom.: €. 0,19, Red.ag.: €. 0,31;

-p.lla 166, Classe: incolt. produttivo., Sup: Ha 00.18.95, Red. Dom.: €. 0,29, Red.ag.: €. 0,49;

-p.lla 168, Classe: seminativo 3., Sup: Ha 00.09.50, Red. Dom.: €. 2,94, Red.ag.: €. 2,45;

-p.lla 171, Classe: seminativo 3., Sup: Ha 00.59.83, Red. Dom.: €. 18,54, Red.ag.: €. 15,45;

-p.lla 173, Classe: seminativo 4., Sup: Ha 00.40.86, Red. Dom.: €. 6,33, Red.ag.: €. 9,50.

> al F. n. 119

-p.lla 18, Classe: incolto prod., Sup: Ha 00.30.38, Red. Dom.: €. 0,47, Red.ag.: €. 0,78;

-p.lla 43, Classe: seminativo 4., Sup: Ha 01.34.20, Red. Dom.: €. 20,79, Red.ag.: €. 31,19.

▪ Suolo in area industriale del Comune di Lucera di estensione di circa mq. 19.006, allibrato in Catasto al F. 132 p.lla 172, Cat. D/7, Rendita: €. 30.931,20.

Descrizione

> Per quanto concerne i terreni agricoli, essi hanno una giacitura tale che consente la loro coltivazione con l'impiego di normali mezzi d'opera.

Come detto nel corso della presente relazione, gran parte della estensione è sottoposta a sequestro penale, poiché l'area incisa dal provvedimento restrittivo risulta essere stata destinata a discarica abusiva.

Per quanto riguarda la loro normale valutazione economica secondo la naturale destinazione, tenuto conto del mercato immobiliare che regola il settore nella Regione Agraria n. 8 in osservazione, l'ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, dei più probabili valori venali dei terreni rustici, che insistono nell'agro di Lucera, da informazioni acquisite attraverso la consultazione dei "Valori Agricoli Medi" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, determinati dalla Commissione Provinciale di Foggia e pubblicati sul BUR Puglia n. 122 del 06/08/2009, non a vocazione edificatoria, non suscettibili di edificazione legale ed intensiva condotti a seminativo e incolto produttivo, risultano essere:

- seminativo……..€/Ha 13.080,00 (Ha 03.11.79)
- incolto produttivo……..€/Ha 660,00 (Ha 00.88.53)

Quindi il valore corrente di mercato, in assenza di specifiche incidenze negative, risulta essere pari a:

- seminativo Ha 03.11.79 x €/Ha 13.080,00 =….. .€uro 40.782,13

- incolto produttivo Ha 00.88.53 x €/Ha 660,00 =..€uro 584,00.

Sommando……..…€uro 41.366,43

- deprezzamento economico del 70% del valore testè determinato è giustificato dalla presenza di discarica abusiva che occupa una superficie di circa 24.000 mq. posta sotto sequestro, da cui si ha che il valore dei terreni, allo stato e nelle condizioni attuali, riscontrate in fase di sopralluogo, risulta essere pari a:

€uro 41.366,43 - 70% = €uro 12.409,93

> Per quanto concerne il terreno industriale con la relativa accessione (tettoia), esso sorge in agro del Comune di Lucera a circa 15 km da esso, sulla via che conduce al Borgo San Giusto, in c.da Ripatetta. Il detto suolo, come gli altri sui quali sorge la [redacted], ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, è tipizzato dal vigente P.R.G. del Comune di Lucera "Zona Industriale" di Tipo "B", con accesso dall'omonima strada vicinale. Su detta particella sorge una tettoia in metalli di circa 15.000 mq. per lo stoccaggio dei prodotti trattati, facente parte dell'attività produttiva della [redacted]. Il valore specifico del suolo e soprassuolo può essere ragguagliato mediamente in circa €. 100,00/mq. , da cui si ha:

Val. = Sup x Val/mq = mq. 15.000 x €. 80,00/mq. = €. 1.200.00,00

Valore totale del lotto: €. 1.200.000 + €. 12.409,98 = €. 1.212.409,98.

Considerata anche qui la finalità del calcolo appare giusto arrotondare il valore all'intero più prossimo pari a €. 1.212.000,00.

Sul lotto **grava una trascrizione pregiudizievole** relativa alla domanda di nullità della successione testamentaria a favore della vedova [redacted] (erede del coniuge [redacted]), dante causa della [redacted]; l'atto di citazione è stato trascritto a Lucera in data 12/08/2003 ai nn. 7923/6535.

Discende che il riconoscimento del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato è subordinato alla decisione giudiziaria ancora pendente dinanzi al Tribunale di Lucera.

5. SINTESI CONCLUSIVA

LOTTO n.1

Diritti di proprietà pari a 1/1.

Terreni in area industriale del Comune di Lucera siti in c.da Ripatetta di estensione di circa Ha 05.94.82, censiti in catasto terreni con i seguenti identificativi:

F. 132: p.lla 20, p.lla 23, p.lla 25, p.lla 28, p.lla 32, p.lla 33, p.lla 9 sub.3 e p.lla 9 sub.4.

Accessioni

> Locali uffici direzionali e abitazione di superficie totale circa mt. 444. Il manufatto edilizio, in muratura ordinaria, è costituito da due piani fuori terra con copertura piana. Il piano terra è destinato al personale dell'azienda a disposizione dei servizio clienti e, più in generale, del pubblico. Al primo piano si accede da un vano scala con ingresso autonomo dall'esterno.

> Capannone industriale di superficie totale circa mt. 6.651, destinato alla lavorazione delle materie prime per la produzione dei fertilizzanti azotati commercializzati dalla [redacted]; esso è stato realizzato in struttura in cls armato con tompagnatura normale, in muratura; la copertura, in struttura leggera, è costituita da travature reticolari modulari poggianti alle estremità su una serie di pilastri all'uopo preposti, la pavimentazione è del tipo industriale.

> Recinzione in muratura sormontata da inferriata con cancello metallico di accesso.

> Piazzale in battuto di cemento per la circolazione dei mezzi pesanti all'interno dell'azienda.

> Locali tecnici e cabina elettrica

Valore del lotto €. 1.700.000,00.

Il lotto confina con strada vicinale Ripatetta, dalla quale prende accesso, con proprietà [redacted] e [redacted],

[redacted], con proprietà [redacted] e [redacted] e con proprietà della [redacted] o loro aventi causa, salvo altri.

LOTTO N. 2

Diritti di proprietà pari ai 2/3.

- Terreni agricoli in agro di Lucera, classe: seminativo - incolto produttivo, estensione di circa Ha 04.00.32, censiti in catasto terreni con i seguenti identificativi:

> F. 132: p.lla 12, p.lla 21, p.lla 85, p.lla 166, p.lla 168, p.lla 171, p.lla 173.

> F. n. 119: p.lla 18, p.lla 43.

- Terreno in area industriale del Comune di Lucera di estensione di circa mq. 19.006, sul quale insiste una tettoia, identificato in Catasto al F. 132 p.lla 172.

Valore totale del lotto: €.1.212.000,00.

Confina con strada vicinale Ripatetta, con [redacted] e con p.lla 45 del F.119 di [redacted], salvo altri.

Attenzione. Sul lotto **grava una trascrizione pregiudizievole** relativa alla domanda di nullità della successione testamentaria a favore della vedova [redacted] (erede del coniuge [redacted]), dante causa della [redacted]; l'atto di citazione è stato trascritto a Lucera in data 12/08/2003 ai nn. 7923/6535.

Il diritto di proprietà, seppure nella misura dei 2/3 in capo alla società debitrice esecutata, è subordinato alla decisione giudiziaria sulla domanda di nullità del testamento olografo e dichiarazione di erede indegno ancora pendente dinanzi al Tribunale di Lucera (cc.n. 800/03 Reg. Gen.), con la conseguenza che i cespiti in esame possono essere assegnati dal G.I., per la intera quota, ai germani del de cuius, con la esclusione, dalla successione della coniuge superstite (se dichiarata indegna).

Con la presente disamina il sottoscritto, avvalendosi delle proprie cognizioni professionali, ritiene così di aver onorato compiutamente l'incarico affidatogli dalla S.V. Ill.ma.

All.ti:

- verbali di sopralluogo;
- ispezione ipotecarie aggiornata all'attualità;
- certificato rilasciato dalla Guardia di Finanza – Tenenza di Lucera;
- certificato rilasciato dalla Agenzia delle Entrate di Lucera;
- certificato Agenzia delle entrate di San Severo (locazione d'azienda) con relativo verbale;
- istanza di N.O. alla Procura della Repubblica di Lucera e conseguente N.O. del GIP;
- certificato di destinazione urbanistica;
- visure catastali aggiornate all'attualità;
- fogli di mappa dell'azienda;
- titoli edilizi;
- tabella valori agricoli medi terreni agricoli;
- rilievi fotografici;
- supporti informatici;

- attestazioni di avvenuta trasmissione della presente relazione al creditore procedente e al debitore esecutato.

Lucera_____

Con molta considerazione della S.V.Ill.ma

Ing. Antonio Cutruzzolà, CTU

_____