

## **INDICE GENERALE**

<b><u>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</u></b>	<b><u>Pag. 2</u></b>
1. <i>PREMESSA</i>	2
- <i>Elencazione dei quesiti</i>	2
2. <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	8
3. <i>RISPOSTE AI QUESITI</i>	10
- <i>Risposta al quesito n° 1</i>	10
<i>Storia Ipotecaria degli immobili pignorati</i>	12
<i>Formalità pregiudizievoli sugli immobili pignorati</i>	12
<i>Formazione del lotto</i>	14
<i>Elencazione delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati</i>	14
<i>Identificazione catastale degli immobili pignorati</i>	16
- <i>Risposta al quesito n°2 – Relazione di Stima</i>	18
<i>Descrizione dei beni</i>	19
4. <i>STIMA DEI BENI (Lotto n. 1 e Lotto n. 2)</i>	31
<b><u>ELENCO ALLEGATI</u></b>	<b><u>Pag. 35</u></b>

# **TRIBUNALE DI LUCERA (FG)**

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 44/11 RUOLO GENERALE ESECUZIONI  
PROMOSSA DA “B.CA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.p.A.”**

**CONTRO**

**“===== CEREALI Srl” via ===== n. 116 – TROIA (FG)**

**G.E. – Dott. S. ANTONUCCI**

**C.T.U. – Ing. Michele FESTA**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI**

### **UFFICIO**

#### **PREMESSA**

Con decreto del G.E., dott. S. ANTONUCCI, il sottoscritto Ing. Michele FESTA attualmente con sede in Troia, via lamele n° 14, veniva nominato consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva n° 44/11 R.G.E. promossa da Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.p.A., contro ===== cereali srl con sede in Troia, via ===== n. 116, pertanto veniva invitato a prestare giuramento in data 31/10/2011.

Il giorno 31/10/2011, il sottoscritto tecnico, prestava giuramento davanti al giudice dott. S. ANTONUCCI e nel contempo, prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati. L'esperto nominato:

#### **QUESITO N° 1**

**1. PROVVEDA**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

**a)** a controllare la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato, se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;

**b)** all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**c)** all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n° 47/85, n° 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n° 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

**d)** all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa

la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione.

## **QUESITO N°2**

**2. REDIGA**, quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

**a)** l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

**b)** la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del ..." e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione

e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

**c)** indichi altresì le eventuali dotazioni condominiale (posti auto comuni, giardino, ecc.);

**d)** lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc..) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà predisposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei su indicati elementi;

**e)** i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

5. l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

6. iscrizioni;

7. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

8. eventuali difformità urbanistico – edilizie;

9. eventuali difformità catastali;

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

10. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

11. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

12. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

13. eventuali cause in corso;

i) la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq e il valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi:

- in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura;

- ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

In particolare, trattandosi di immobile abusivo, stabilisca se sia condonabile in base

alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia DPR 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base, il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi dell'abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (vedi artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, dpr 380/01);

**l)** nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;

**3. ALLEGHI**, il perito a ciascuna relazione di stima, fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2) (avvisi di inizio delle operazioni peritali);

**4. DEPOSITI** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;

**5. DEPOSITI** altresì 3 distinti supporti informatici, contenenti ciascuno i seguenti files:

- file contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazione: perizia);
- file contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: planimetria);
- file contenente le fotografie del singolo lotto, ove possibile, (Indicazione: foto);

**6. DEPOSITI** in Cancelleria la perizia prima dell'udienza fissata

con il provvedimento di nomina;

**7. INVII**, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia, una attestazione di aver proceduto a tali invii;

**8. INTERVENGA**, eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza;

**9. ACQUISISCA**, direttamente presso i competenti uffici, l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il sottoscritto, tramite raccomandate A/R, datate 05/11/2011, comunicava alle parti (parte debitrice: ===== cereali srl, via ===== n° 116 Troia; creditore procedente: B.ca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.p.A. c/o avv. Carmi Marco e Curatore Fallimentare dott. Venditti Michele), che le operazioni peritali, sarebbero iniziate il giorno 17/11/2011, Giovedì, alle ore 09:30, con appuntamento davanti all'ingresso principale del complesso industriale nel Comune di Troia.

Nel giorno e all'ora stabilita, nessuno si presentava e pertanto a seguito contatti telefonici con il Curatore Fallimentare dott. Venditti Michele, si stabiliva per il giorno 10/01/2012, il sopralluogo al complesso industriale anche attraverso la presenza del



Custode sig. =====Michele. Infatti gli immobili oggetto di procedura esecutiva, sono inseriti anche nella massa fallimentare della Società ===== Cereali S.r.l., giusta sentenza del Tribunale di Lucera n. 8/2010 del 04/08/2010. A tal proposito il sottoscritto Ctu, provvedeva ad avvisare il G.E., dott. S. Antonucci di questa circostanza e contestualmente chiedeva l'autorizzazione al prosieguo delle operazioni peritali, che venivano autorizzate tramite decreto dello stesso G.E. dep. in Cancelleria il 11/01/2012.

Il giorno 10/01/2012 come concordato con il Curatore Fallimentare dott. Venditti, avveniva l'incontro con il custode sig. =====Michele e l'accesso agli immobili per le operazioni di rilievo ritenute necessarie. Gli immobili pignorati sono rappresentati da un complesso industriale commerciale, completamente recintato, adibito allo stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli con particolare riferimento a cereali, nonché da due terreni adiacenti e ubicati nella parte retrostante il lotto produttivo, in direzione sud-est facenti parte comunque dello stesso complesso produttivo e anch'essi recintati.

In particolare l'opificio industriale in argomento è composto dai seguenti immobili:

1) locale ufficio e pesa – alloggio custode, ubicati sul lato destro entrando nel complesso industriale dalla strada pubblica S.P. 115 ex SS 546;

2) capannone prefabbricato in c.a.p. per stoccaggio e insacchettamento dei prodotti agricoli;

3) tettoia con fossa di carico/scarico in adiacenza al capannone prefabbricato;

4) n. 4 silos in acciaio a struttura prefabbricata a sezione circolare e relativo basamento in c.a., per lo stoccaggio dei prodotti agricoli (cereali) ubicati nella zona posteriore del capannone in c.a.p.;

5) n. 1 silos in acciaio a struttura prefabbricata a sezione circolare e relativo basamento in c.a., di grosse dimensioni, per lo stoccaggio dei prodotti (cereali);

6) tettoia con fossa di carico/scarico in adiacenza al silos di cui al punto precedente;

7) n. 3 silos in acciaio a struttura prefabbricata a sezione circolare e relativo basamento in c.a., per lo stoccaggio dei prodotti agricoli (cereali) ubicati nella zona posteriore del silos di cui al punto precedente;

8) piazzali di manovra;

9) recinzione del sito costituita per la parte fronteggiante la strada pubblica S.P. 115 ex S.S. 546, da muretto in tufo con sovrastante recinzione a giorno; per la parte nord est a confine con altra ditta nonché attività commerciale dello stesso tipo, con muro pieno in tufo dell'altezza media di circa cm 200; per la parte sud ovest con muro pieno di tufo dell'altezza media di circa cm 300 per il primo tratto verso la strada pubblica e di circa cm 180 per la rimanente lunghezza;

10) fossa e pesa.

L'accesso al complesso commerciale, avviene direttamente dalla strada pubblica S.P. 115 ex S.S. 546 tramite cancello scorrevole rientrato rispetto al confine con la proprietà pubblica per permettere ai mezzi pesanti una facile manovra.

I beni pignorati sono di proprietà della società ===== CEREALI S.R.L. con sede in Troia (FG), P.I./C.F. 02071760710.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **QUESITO N° 1**

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e ritirati in Cancelleria il giorno del giuramento, eseguiti gli opportuni approfondimenti ritenuti necessari, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad inviare le comunicazioni per l'inizio ufficiale delle operazioni peritali secondo quanto già illustrato nel punto precedente e secondo quanto riportato nel verbale di giuramento.

*a) Controllo della corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato, se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;*

Dopo aver avuto accesso agli immobili pignorati, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi planimetrici e fotografici, il sottoscritto tecnico ha potuto constatare che vi è corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati.

Inoltre dall'esame della documentazione fornita dal creditore procedente e allegata alla procedura esecutiva, dalla relazione notarile e da altra documentazione rintracciata, ha potuto constatare la completezza dei certificati delle trascrizioni e iscrizioni.

In particolare, grazie alla documentazione allegata dal creditore procedente e a quella rintracciata dal sottoscritto CTU presso i competenti uffici e inerente gli immobili oggetto di pignoramento, si è potuto risalire a tutti i proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, con l'indicazione degli estremi dei relativi atti. Di seguito si elencano i dati e la storia ipotecaria e le formalità pregiudizievoli riscontrate sugli immobili:

- 1) Opificio per la lavorazione di sementi e derivati con entrostante capannone industriale, silos, fabbricato ad uso uffici ed alloggio custode, fosse do carico e scarico merci e parcheggio riportato in

parte nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Troia al F. 16, p.lla 623 (ora p.lla 770), cat. D/1, rendita catastale € 3.468,52 – ubicazione S.S. 546 (ora S.P. 115) e in parte nel Catasto terreni del Comune di Troia, F. 16 - p.lla 768 vigneto, ha 0.06.48, R.D. € 8,37 e R.A. € 5,02 e F. 16 - p.lla 769 vigneto, ha 0.00.52, R.D. € 0,67 e R.A. € 0,40.

### STORIA IPOTECARIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

- a) Gli immobili pignorati, sono pervenuti alla parte esecutata società ===== Cereali S.r.l., a seguito di atto di compravendita per notar Fabrizio Pascucci del 07/03/2007, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Lucera il 09/03/2007 ai nn. 2144/1545 contro i coniugi ===== nato a Troia il 07/12/1940 per ½ e ===== nata a Troia il 03/01/1948 per l'altro ½ ;
- b) Gli immobili pignorati, sono pervenuti a ===== e ===== coniugi in comunione legale dei beni, a seguito di atto di compravendita per notar Sabuzi Giuliani del 26/01/1979, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Lucera il 06/02/1979 ai nn. 973/356 contro il sig. =====Giovanni nato a Troia il 19/04/1946;

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

#### A. ISCRIZIONI

- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca volontaria a seguito di atto per notar Fabrizio Pascucci del 07/03/2007, iscritta a Lucera il 09/03/2007 ai nn. 2145/341 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.p.A. contro la parte esecutata ===== Cereali s.r.l. a garanzia di mutuo fondiario di € 248.000,00 per capitale totale di € 496.000,00;

## **B. TRASCRIZIONI**

- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 27/01/2011 rep. 61, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 11/03/2011 ai nn. R.G. 1983 e R.P. 1348 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.p.A. contro la parte esecutata ===== Cereali srl.

*b) Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

I beni pignorati sono rappresentati da:

- Opificio per la lavorazione di sementi e derivati con entrostanti capannoni industriali, basamenti silos, fabbricato ad uso uffici ed alloggio custode, fosse do carico e scarico merci e piazzali riportato in parte nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Troia al F. 16, p.lla 623 (ora p.lla 770), cat. D/1, rendita catastale € 3.468,52 – ubicazione S.S. 546 (ora S.P. 115) e in parte nel Catasto terreni del Comune di Troia, F. 16 - p.lla 768 vigneto, ha 0.06.48, R.D. € 8,37 e R.A. € 5,02 e F. 16 - p.la 769 vigneto, ha 0.00.52, R.D. € 0,67 e R.A. € 0,40.

***E' da precisare che la presente perizia è relativa alla valutazione dei beni immobili oggetto di pignoramento e di esecuzione forzata non certo dei beni mobili presenti all'interno dell'opificio industriale che saranno oggetto ovviamente di altre valutazioni.***

Sono comunque esclusi dalla presente perizia oltre ovviamente a tutti i macchinari presenti, anche tutti i silos in acciaio per lo stoccaggio dei cereali in quanto considerati parti movibili nonché la pesa ubicata nella zona di ingresso e tutti i suoi

accessori.

Come anticipato in precedenza, i beni oggetto di pignoramento, sono costituiti da un opificio industriale per lo stoccaggio e la lavorazione dei cereali e derivati individuati dalla p.lla n. 770 F.16 del catasto fabbricati del Comune di Troia (ex p.lla 623) e da altri due piccole porzioni di terreno individuate dal catasto terreni del Comune di Troia con le p.lle 768 e 769 che, anche se catastalmente indicate come vigneto, rappresentano di fatto la parte retrostante dell'opificio industriale ed erano utilizzate come piazzali di deposito e manovra. Infatti risultano inglobate nel complesso industriale attraverso un'unica recinzione perimetrale. Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Troia, certificato di destinazione urbanistica, si evince che le tre particelle (F. 16, p.lle 770, 768 e 769) rientrano in **Zona Omogenea "D" – Insediamenti Produttivi – Sottozona D2\_3: Area per insediamenti commerciali-espositivi di media e grande distribuzione.**

Pertanto, considerata la tipologia, la ubicazione e la consistenza dei beni pignorati posizionati in uno stesso complesso, visto lo stato dei luoghi, vista la suddivisione attualmente esistente degli spazi interni, si è ritenuto opportuno mantenere inalterato, senza frazionamenti, i beni stessi, in modo tale da avere un unico lotto formato appunto da:

**LOTTO N. 1: piena proprietà immobiliare di "Opificio per la lavorazione di sementi e derivati con entrostante capannone industriale, basamento silos, fabbricato ad uso uffici ed alloggio custode, fosse di carico e scarico merci e piazzali riportato in parte nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Troia al F. 16, p.lla 623 (ora p.lla 770), cat. D/1, rendita catastale € 3.468,52 – ubicazione S.S. 546 (ora S.P. 115) e in parte nel Catasto terreni del Comune di Troia, F. 16 - p.lla 768 vigneto, ha 0.06.48, R.D. € 8,37 e R.A. € 5,02 e F. 16 - p.lla 769 vigneto, ha 0.00.52, R.D. € 0,67 e R.A. €0,40".**

*c) Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n° 47/85, n° 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n° 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Troia, il capannone in c.a.p. che rappresenta l'immobile più importante del complesso industriale, è stato costruito a seguito di Licenza Edilizia prot. N. 1938, Pratica n. 26 del 03/05/1976 in ditta =====Michele (genitore del sig. =====) la quale prevedeva anche la realizzazione di altro capannone simmetrico sul terreno adiacente ora adibito alla stessa attività della società esecutata.

Con Concessione Edilizia n. 5 del 20/05/1988, Pratica Edilizia n. 36/88, rilasciata dal Comune di Troia in ditta ===== C. s.n.c., veniva assentita la costruzione di n. 2 silos e opere accessorie di cui uno ubicato all'interno dell'attuale opificio industriale oggetto di esecuzione forzata. Nei grafici allegati a tale Concessione Edilizia, vengono indicati come esistenti i fabbricati ubicati nella zona ingresso all'opificio e attualmente utilizzati come uffici, locale pesa e alloggio custode.

Con Denuncia Inizio Attività Edilizia prot. 7887 del 10/05/1996, si assentiva la costruzione di recinzione tra le p.lle 241 e 623 di proprietà del sig. ===== (interessate dall'attuale ubicazione dell'opificio industriale oggetto di procedura esecutiva) e le adiacenti p.lle 624 e 625 di proprietà del sig. =====.

Con Concessione Edilizia n.2 del 13/02/1997, Pratica Edilizia n. 130/96, si assentiva la costruzione di fossa di carico/scarico e tettoia.

Prima dell'anno 1988, non si è riusciti a rintracciare alcuna pratica edilizia che

assentiva la costruzione dei fabbricati ubicati nella zona ingresso dell'opificio e attualmente utilizzati come uffici, locale pesa e alloggio custode. Pur avendo riscontrato tale situazione, trattandosi di opere non sostanziali e di valore relativamente basso, il sottoscritto ctu, non le ha ritenute tali da avviare pratiche per la eventuale sanatoria anche per non gravare la procedura di ulteriori costi. Ovviamente la determinazione del prezzo unitario a metro quadrato da applicare nella valutazione del più probabile valore degli stessi immobili, ha tenuto in debito conto tale situazione.

Per quanto attiene il permesso di abitabilità e/o agibilità relativo agli immobili oggetto di pignoramento, non è stata rintracciata alcuna documentazione presso il Comune di Troia.

*d) Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

Catastalmente gli immobili pignorati, sono censiti in parte al Catasto Fabbricati e in parte al Catasto Terreni del Comune di Troia (FG) in ditta ===== Cereali S.r.l. con sede in Troia (C.F./P.I.: 02071760710), proprietà 1/1, con i seguenti dati:

- **Catasto Fabbricati - Foglio n° 16, p.IIIa n° 770 (ex 623), cat. D/1, rendita catastale € 3.468,52 – Ubicazione: Strada Statale 546 (ora S.P. 115), piano T, Troia (FG) ;**
- **Catasto Terreni - Foglio n° 16, p.IIIa n° 768, quali tà Vigneto, sup. 0.06.48, R.D. € 8,37, R.A. € 5,02. Comune di Troia (FG);**
- **Catasto Terreni - Foglio n° 16, p.IIIa n° 769, quali tà Vigneto, sup. 0.00.52, R.D. € 0,67, R.A. € 0,40. Comune di Troia (FG);**



La situazione reale degli immobili oggetto di pignoramento, è difforme alla situazione catastale in alcuni punti e precisamente:

- le p.lle 768 e 769 che catastalmente sono individuate come vigneto con sup. rispettivamente di mq 648 e mq 52, in realtà sono rappresentati da terreni incolti utilizzati sostanzialmente come piazzali e aree di manovra a servizio dell'attività;
- sulla p.lla 770 non sono indicati alcuni silos relativamente di piccola dimensione a servizio dell'attività ma solo il silos più grande;
- la zona uffici, è riportata in pianta con superficie leggermente superiore alla situazione reale riscontrata;
- manca la indicazione di una superficie coperta da tettoia esistente in adiacenza al silos principale a protezione della fossa di carico/scarico.
- Sulla p.lla 768, non è riportata una piccola tettoia aperta.

Il sottoscritto CTU, pur avendo riscontrato tali ma non sostanziali difformità rispetto alla situazione riportata sulla piantina catastale, non le ha ritenute tali da giustificare una pratica di aggiornamento catastale anche per non gravare la procedura di ulteriori costi. Infatti la mancata indicazione dei silos di piccole dimensioni, potrebbe essere giustificato dal fatto che comunque possono essere considerati come impianti a servizio dell'attività. Inoltre la mancata indicazione della tettoia a protezione della fossa di carico/scarico in adiacenza al silos principale e della piccola tettoia aperta ubicata sulla p.lla 768, è stata ritenuta di poca importanza in quanto trattasi di strutture precarie e di poca rilevanza e comunque a servizio dell'attività dell'opificio.

## **QUESITO N° 2 – RELAZIONE DI STIMA**

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e ritirati in Cancelleria, eseguiti gli approfondimenti ritenuti necessari, effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto CTU, provvede alla elaborazione della relazione di stima dell'unico lotto individuato nei paragrafi precedenti oggetto di procedura esecutiva.

### **RELAZIONE DI STIMA UNICO LOTTO**

L'immobile incluso nel lotto, è costituito da: ***piena proprietà immobiliare di “Opificio per la lavorazione di sementi e derivati con entrostante capannone industriale, basamento silos, fabbricato ad uso uffici ed alloggio custode, fosse di carico e scarico merci e piazzali riportati in parte nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Troia al F. 16, p.IIIa 770 (ex 623), cat. D/1, rendita catastale € 3.468,52 – ubicazione S.S. 546 (ora S.P. 115) e in parte nel Catasto terreni del Comune di Troia, F. 16 - p.IIIa 768 vigneto, ha 0.06.48, R.D. € 8,37 e R.A. € 5,02 e F. 16 - p.IIIa 769 vigneto, ha 0.00.52, R.D. € 0,67 e R.A. € 0,40”.***

I confini dell'opificio oggetto di esecuzione immobiliare, sono a Nord con strada pubblica S.P. 115 (ex S.S. 546), a est e a sud con proprietà =====Michele e =====Vincenzo Pio, a ovest con proprietà Rubino Luigi, salvo altri.

L'ingresso all'opificio avviene direttamente dalla strada pubblica S.P. 115 ex S.S. 546, tramite cancello carrabile in ferro scorrevole ubicato in posizione rientrata rispetto al confine di proprietà in modo da consentire una facile manovra anche a mezzi di notevole lunghezza (camion con rimorchio).

Il complesso industriale come si diceva in precedenza, veniva utilizzato come centro per la raccolta di cereali e affini, stoccaggio e lavorazione di sementi e derivati.

## DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

**1. FABBRICATI ZONA INGRESSO:** I fabbricati sono formati da un corpo centrale in muratura destinato a ufficio, locale pesa e alloggio custode e due corpi aggiunti con struttura in acciaio e lamiera coibentata il primo verso nord utilizzato come deposito, il secondo verso sud, utilizzato come box e servizio igienico a servizio della clientela.

Il corpo centrale in muratura, è costituito da un fabbricato con muratura perimetrale intonacata esternamente e internamente al civile, copertura in lamiera coibentata, pavimentazione in gres, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato. I soffitti, sono rivestiti in doghe di legno.

La parete Ovest del fabbricato, coincide con la recinzione di confine con la proprietà Rubino Luigi.

Sono presenti n. 2 Wc di cui uno a servizio dell'ufficio, e l'altro a servizio dell'alloggio custode.

Tutti i vani che hanno affaccio all'esterno verso il piazzale tramite finestre e porte finestre hanno esposizione Nord – Est. I locali aggiunti in struttura prefabbricata con lamiera coibentata, hanno invece esposizione Sud – Est e Nord – Ovest.

Gli impianti, di cui non è stato possibile constatare la funzionalità, da quanto conosciuto salvo diversa documentazione, non sono dotati di certificazione di conformità alla normativa vigente.

Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, di ogni vano indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

**FABBRICATI ZONA INGRESSO**

<b>DESTINAZIONE VANI</b>	<b>SUP. NETTA Su (mq)</b>	<b>SUP. LORDA S.L. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)</b>
Deposito	28,63	30,24	0,70	21,17
Cucina	15,33	16,62	1,00	16,62
Dis.+Wc1+Rip.	9,91	10,93	1,00	10,93
Uffici	40,72	42,38	1,00	42,38
Ca1	24,23	25,83	0,85	21,95
Ca2	10,57	11,55	0,85	9,82
Ca3	14,52	15,68	0,70	10,98
Wc2	4,43	5,35	0,85	4,55
Box	6,32	7,02	0,30	2,11
Wc3	2,51	2,97	0,25	0,74
<b>Totale</b>	<b>mq 157,17</b>	<b>mq 168,30</b>		<b>mq 141,25</b>

Le condizioni di manutenzione dei fabbricati sono sufficienti per la parte destinata ad uffici, mediocri per la parte destinata a alloggio custode e cucina – deposito e scarse per le altre parti. E' comunque da dire che trattasi di fabbricati realizzati in massima economia, non adeguati alla normativa antisismica, e con rifiniture economiche e popolari.

**2. CAPANNONE PREFABBRICATO:** Trattasi di una costruzione con struttura prefabbricata in c.a.p. realizzata con regolare Licenza Edilizia prot. N. 1938 del 03/05/1976. Il capannone ha copertura a falde inclinate con capriate reticolari e tegoloni in c.a.p. e si presenta in buone condizioni generali. Le pareti perimetrali sono realizzate in muratura e risultano intonacate al civile. La pavimentazione è costituita da pavimentazione monolitica in cls del tipo industriale con spolvero di quarzo sullo strato di finitura e si presenta in discrete condizioni. Il capannone ha forma geometrica rettangolare (dim. nette mt. 15,30 x 19,55) con ampia porta di ingresso ubicata in posizione centrale sul prospetto nord verso il piazzale della zona ingresso dell'opificio. Da

indicazioni avute in sede di sopralluogo, veniva utilizzato come locale per lo stoccaggio e la produzione di sementi, e derivati.

L'altezza minima in gronda misurata internamente è di mt. 5,60 mentre l'altezza massima misurata internamente è di mt. 6,60.

Dal punto di vista statico, il fabbricato non presenta nessun fenomeno di instabilità dovuto a cedimenti differenziali in fondazione e da quanto potuto constatare visivamente in sede di sopralluogo, si presenta in buone condizioni con assenza di crepe e dissesti sia sulle strutture portanti e sia sulla muratura perimetrale di chiusura.

Il fabbricato ha esposizione lungo l'asse Nord/Ovest – Sud/Est. In particolare l'accesso principale è sulla facciata Nord/ovest, mentre sulla facciata posteriore è ubicato un accesso pedonale che permetteva il collegamento con la parte retrostante dove sono ubicati i silos. Lateralmente sulla facciata Sud/Ovest, sono ubicate ampie finestre per l'areazione e l'illuminazione naturale del locale.

Gli impianti, di cui non è stato possibile verificare la funzionalità, da quanto potuto constatare salvo diversa documentazione, non sono dotati di certificazione di conformità alla normativa vigente.

Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, di ogni vano indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

**CAPANNONE PREFABBRICATO**

<b>DESTINAZIONE VANI</b>	<b>SUP. NETTA Su (mq)</b>	<b>SUP. LORDA S.L. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)</b>
Locale unico	299,11	325,15	1,00	325,15
<b>Totale</b>	<b>mq 299,11</b>	<b>mq 325,15</b>		<b>mq 325,15</b>

**3. TETTOIA + FOSSA DI SCARICO/CARICO N. 1:** Trattasi di tettoia, delle dimensioni di circa mt (14,61 x 4,16) realizzata con struttura portante in acciaio scatolare poggiata da un lato sulla muratura di chiusura laterale del capannone in c.a.p. di cui al punto precedente e dall'altro lato su pilastri anch'essi in acciaio scatolare, poggianti sulla recinzione a confine con proprietà Rubino. La tettoia è a protezione della fossa di carico/scarico dei cereali, delle dimensioni nette di circa mt (8,50 x 2,75) il cui solaio è costituito da una struttura a griglia in acciaio che pur permettendo il passaggio del seme scaricato dai mezzi di trasporto ha funzione portante del carico trasmesso dagli stessi mezzi di trasporto (camion). Nella stima è compresa la fossa di scarico e la tettoia intesi come parte immobile con esclusione dei macchinari eventualmente ubicati alla base (coclea).

L'altezza media da piano fossa di scarico della tettoia, è di circa mt 4,96 ed è tale da permettere il passaggio dei mezzi di carico e scarico dei cereali.

E' importante far notare che il valore commerciale che può essere dato ai beni in argomento, indipendentemente dal costo reale di costruzione, opportunamente scomputato della quota per vetustà, a giudizio del sottoscritto, è indicativo in quanto gli stessi beni potrebbero anche essere di peso all'eventuale acquirente qualora l'opificio non venisse utilizzato con la stessa destinazione d'uso; pertanto si potrebbe addirittura ipotizzare anche un loro valore negativo nel complesso della valutazione generale. Pertanto la valutazione giusta del bene, deve considerare anche questa possibilità di diversa destinazione d'uso futura e quindi il più probabile valore di mercato deve tenere in giusto conto tale possibilità.

Di seguito si riportano le superfici interne nette rispettivamente della tettoia e della fossa di scarico prese a base di calcolo del loro più probabile valore di mercato.

**TETTOIA + FOSSA DI SCARICO 1**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUP. COMMERCIALE (mq)</b>
Fossa di scarico	23,37
Tettoia	60,78

**4. BASAMENTO SILOS N. 1:** Trattasi di basamenti in c.a. attualmente di sostegno a silos in acciaio utilizzati per lo stoccaggio dei cereali. In particolare i silos sono esclusi dalla valutazione di cui alla presente perizia in quanto rappresentano parti smontabili e saranno oggetto di altre valutazioni (di tipo mobiliari). Il basamento considerato ai fini della valutazione, è stato considerato avente una superficie equivalente di mq 67,23 (mt 4,15 x mt 16,20) ed è ubicato nella zona posteriore del capannone in c.a.p. prima descritto.

E' importante far notare che, come nel caso precedente, il valore commerciale che può essere dato al bene in argomento, indipendentemente dal costo reale di costruzione opportunamente scomputato della quota per vetustà, a giudizio del sottoscritto, è indicativo in quanto lo stesso bene potrebbe anche non essere utilizzato per lo scopo cui è stato costruito qualora l'opificio non venisse utilizzato con la stessa destinazione d'uso. Pertanto la valutazione giusta del bene, deve considerare anche questa possibilità di diversa destinazione d'uso futura e quindi il più probabile valore di mercato deve tenere in giusto conto tale possibilità.

Di seguito si riportano le superfici considerate a base di calcolo del più probabile valore di mercato del basamento.

**BASAMENTO SILOS N. 1**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUP. COMMERCIALE (mq)</b>
Basamento Silos n. 1	67,23

**5. TETTOIA + FOSSA DI SCARICO/CARICO N. 2:** Trattasi di tettoia, delle dimensioni di circa mt (12,60 x 4,16) realizzata con struttura portante in acciaio scatolare poggiata da un lato su una parete in c.a. e dall'altro lato su pilastri anch'essi in acciaio scatolare, poggianti sulla recinzione a confine con proprietà Rubino. La tettoia è a protezione della fossa di scarico dei cereali, delle dimensioni nette di circa mt (9,30 x 2,60) il cui solaio è costituito da una struttura a griglia in acciaio che pur permettendo il passaggio del seme scaricato dai mezzi di trasporto ha funzione portante del carico trasmesso dagli stessi mezzi di trasporto (camion). Inoltre in vicinanza alla fossa, è ubicata una piattaforma ribaltante in acciaio delle dimensioni di circa mt (0,83 x 9,00) utilizzata allo scopo di far ruotare i mezzi di trasporto non dotati di ribaltabile in modo da permettere lo scarico dei cereali all'interno della fossa. Nella stima è compresa la fossa di scarico e la tettoia intesi come parte immobile e la ribalta in acciaio con esclusione dei macchinari eventualmente ubicati alla base della fossa e della ribalta (coclea).

E' importante far notare che il valore commerciale che può essere dato ai beni in argomento, indipendentemente dal costo reale di costruzione, opportunamente scomputato della quota per vetustà, a giudizio del sottoscritto, è indicativo in quanto gli stessi beni potrebbero anche essere di peso all'eventuale acquirente qualora l'opificio non venisse utilizzato con la stessa destinazione d'uso; pertanto si potrebbe addirittura ipotizzare anche un loro valore negativo nel complesso della valutazione generale. Pertanto la valutazione giusta del bene, deve considerare anche questa possibilità di diversa destinazione d'uso futura e quindi il più probabile valore di mercato deve tenere in giusto conto tale possibilità.

Di seguito si riportano le superfici interne nette rispettivamente della tettoia, della fossa di scarico e della fossa ribalta prese a base di calcolo del loro più probabile valore di mercato.

**TETTOIA + FOSSA DI SCARICO 2**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUP. COMMERCIALE (mq)</b>
Fossa di scarico	24,18
Fossa ribalta	7,47
Tettoia	52,42



**6. BASAMENTO SILOS N. 2:** Trattasi di basamenti in c.a. attualmente di sostegno al silos principale dell'opificio e a n. 3 silos secondari ubicati nella zona posteriore, tutti in acciaio e utilizzati per lo stoccaggio e l'immagazzinamento dei cereali. In particolare i silos sono esclusi dalla valutazione di cui alla presente perizia in quanto rappresentano parti smontabili e saranno oggetto di altre valutazioni (di tipo mobiliari). Il basamento in c.a. ai fini della valutazione, è stato considerato avente una superficie equivalente di mq 323,23 (mt 15,54 x mt 20,80) ed è ubicato nella zona posteriore della particella catastale identificativa dell'opificio (p.lla 770).

E' importante far notare che, come nel caso precedente, il valore commerciale che può essere dato al bene in argomento, indipendentemente dal costo reale di costruzione opportunamente scomputato della quota per vetustà, a giudizio del sottoscritto, è indicativo in quanto lo stesso bene potrebbe anche non essere utilizzato per lo scopo cui è stato costruito qualora l'opificio non venisse utilizzato con la stessa destinazione d'uso. Pertanto la valutazione giusta del bene, deve considerare anche questa possibilità di diversa destinazione d'uso futura e quindi il più probabile valore di mercato deve tenere in giusto conto tale possibilità.

Di seguito si riportano le superfici considerate a base di calcolo del più probabile valore di mercato del basamento.

**BASAMENTO SILOS N. 2**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUP. COMMERCIALE (mq)</b>
Basamento Silos n. 2	323,23

**7. PIAZZALE ZONA INGRESSO:** Trattasi di un piazzale in parte in battuto cementizio con diffuse lesioni e in parte in misto stabilizzato a servizio della zona ingresso dell'opificio (zona uffici – capannone in c.a.p.). Il piazzale era utilizzato sia come zona di

transito dei mezzi di trasporto dei cereali e sia come parcheggio della clientela.

In particolare è stata considerata anche la superficie occupata dalla pesa con esclusione della pesa stessa ritenuta come bene mobile e quindi oggetto di altra valutazione.

Di seguito si riportano le superfici considerate a base di calcolo del più probabile valore di mercato del piazzale.

**PIAZZALE ZONA INGRESSO**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUP. COMMERCIALE (mq)</b>
Piazzale per transito e parcheggio	931,75

**8. PIAZZALE ZONA CENTRALE:** Trattasi di un piazzale in battuto cementizio con diffuse lesioni, a servizio della zona tra il capannone in c.a.p. e il basamento silos n. 2 ovvero tra la fossa di carico/scarico n. 1 e la fossa di carico/scarico n. 2.

Il piazzale era utilizzato come zona di transito dei mezzi di trasporto dei cereali.

Di seguito si riportano le superfici considerate a base di calcolo del più probabile valore di mercato del piazzale.

**PIAZZALE ZONA INGRESSO**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUP. COMMERCIALE (mq)</b>
Piazzale per transito	511,24

**9. PIAZZALE POSTERIORE:** Trattasi di un piazzale costituito da materiale arido in misto stabilizzato compattato messo in opera su terreno naturale, ubicato nella zona posteriore dell'opificio e in gran parte sulle particelle catastali indicate come vigneto (p.IIa 768 e p.IIa 769).

Il piazzale, delimitato dalla recinzione su tutti i lati, era utilizzato prettamente come area di manovra e zona di parcheggio dei mezzi aziendali.

Di seguito si riportano le superfici considerate a base di calcolo del più probabile valore di mercato del piazzale.

**PIAZZALE ZONA POSTERIORE**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUP. COMMERCIALE (mq)</b>
Piazzale	790,55

**10. RECINZIONE PERIMETRALE:** Trattasi di una recinzione che delimita completamente l'opificio, realizzata in muratura di tufo intervallata da pilastri in c.a., con fondazione continua anch'essa in c.a.. Lo spessore della recinzione è di circa cm 25, mentre l'altezza è variabile.

In particolare il lato prospiciente la strada pubblica S.P. 115 (ex S.S. 546), è formata da recinzione bassa sempre in muratura di tufo con sovrastante ringhiera a giorno. Sullo stesso lato è ubicato il cancello di ingresso all'opificio, realizzato in ferro con sistema scorrevole su binario e di grande dimensione per permettere il transito dei mezzi di trasporto anche di dimensioni notevoli.

In alcune zone, come descritto in precedenza, la recinzione coincide con la muratura di delimitazione degli immobili. In particolare questo avviene per il fabbricato zona uffici e per le due tettoie a servizio delle due fosse di carico/scarico. Nella valutazione del più probabile valore di mercato, sono state escluse le parti di recinzione che hanno anche funzione di muro di delimitazione di fabbricati e/o di tettoie come prima indicato.

Di seguito si riportano le lunghezze con le relative altezze medie, considerate a base di calcolo del più probabile valore di mercato della recinzione perimetrale. In particolare si è considerato la recinzione fronte strada che, come prima descritto, è rappresentata da un muretto basso in muratura di tufo con sovrastante ringhiera a giorno e con relativo cancello carrabile di ingresso, come equivalente ad una recinzione piena

avente altezza media H= 2,00 mt.

Inoltre per la recinzione sul lato Nord-Est del lotto a confine con la proprietà =====Michele e =====Vincenzo Pio, si è considerata una lunghezza equivalente pari alla metà di quella reale in quanto, da notizie avute, la stessa è stata realizzata in comunione tra i confinanti e pertanto la società esecutata è proprietaria per la quota di ½ di tale manufatto.

### **RECINZIONE**

#### **DESTINAZIONE**

#### **LUNGHEZZA COMMERCIALE (ml)**

Recinzione Hmed = 2,30	108,75
Recinzione Hmed = 2,00	122,88

Gli immobili inseriti nell'unico lotto, da quanto a conoscenza del sottoscritto e da quanto potuto constatare dal sopralluogo effettuato, non hanno dotazioni condominiali particolari se non quelle derivanti dalla comunione della recinzione a confine con la proprietà =====Michele e =====Vincenzo Pio che di fatti risulta in proprietà comune con gli stessi.

Si precisa nuovamente che gli immobili pignorati e oggetto della presente perizia, risultano oggetto anche di procedura fallimentare della società ===== Cereali srl giusta sentenza del Tribunale di Lucera n. 8/2010 del 04/08/2010, curatore fallimentare dott. Michele VENDITTI. Pertanto allo stato attuale, i beni pignorati non sono occupati e sono affidati alla custodia del sig. =====Michele nato a S. Giovanni Rotondo il 29/04/1978.

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella rintracciata dal sottoscritto CTU, non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli già indicati in precedenza e riportati di seguito:

### *A. ISCRIZIONI*

- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca volontaria a seguito di atto per notar Fabrizio Pascucci del 07/03/2007, iscritta a Lucera il 09/03/2007 ai nn. 2145/341 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.p.A. contro la parte esecutata ===== Cereali s.r.l. a garanzia di mutuo di € 248.000,00 per capitale totale di € 496.000,00;

### *B. TRASCRIZIONI*

- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 27/01/2011 rep. 61, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 11/03/2011 ai nn. R.G. 1983 e R.P. 1348 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.p.A. contro la parte esecutata ===== Cereali srl.

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati, saranno ovviamente cancellati al momento dalla procedura stessa con la vendita degli immobili, pertanto non vi sono costi per la eliminazione di tali vincoli.

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta per ogni punto, la risposta:

#### **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

Non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.

*- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

Da quanto rintracciato, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

*- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge in quanto non trattasi di immobili ad uso abitazione.

*- Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

Da quanto a conoscenza del sottoscritto CTU, non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale che gravano sul bene se non quelli già descritti ai punti precedenti.

*- Esistenza di un usufrutto;*

Da quanto rilevato dalla documentazione rintracciata e da quella allegata dal creditore procedente, i beni pignorati, non sono gravati da usufrutto.

**Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

*- iscrizioni;*

non vi sono iscrizioni a carico della parte debitrice se non quelle sopra elencate a favore del creditore procedente che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

*- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quelle sopra elencate e a favore del creditore procedente, che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- eventuali difformità urbanistico – edilizie;

non vi sono difformità urbanistico – edilizie sostanziali sugli immobili pignorati, se non quelle già indicate in precedenza ai paragrafi precedenti.

- difformità catastali;

Non vi sono difformità catastali sostanziali sugli immobili pignorati in quanto, se non quelle già indicate in precedenza ai paragrafi precedenti.

**Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Non esistono delle spese condominiali mensili fisse in quanto la gestione delle parti comuni avviene direttamente tra i proprietari.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Da quanto a conoscenza, non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute che interessano parti comuni.

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Da quanto a conoscenza del sottoscritto, non esistono delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni.

- eventuali cause in corso;

Da quanto a conoscenza del sottoscritto, non esistono cause in corso.

**STIMA DEI BENI**

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili rientranti nell'unico lotto, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso

attuale e potenziale dei beni pignorati, il loro posizionamento e la facile accessibilità, oltre ovviamente allo stato di conservazione dei beni sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne.

In particolare, come detto già in precedenza, i beni pignorati inseriti nei due lotti, sono rappresentati rispettivamente da:

**Lotto unico - piena proprietà immobiliare di “Opificio per la lavorazione di sementi e derivati con entrostante capannone industriale, basamenti silos, fabbricato ad uso uffici ed alloggio custode, fosse di carico e scarico merci e piazzali riportato in parte nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Troia al F. 16, p.IIa 770 (ex 623), cat. D/1, rendita catastale € 3.468,52 – ubicazione S.S. 546 (ora S.P. 115) e in parte nel Catasto terreni del Comune di Troia, F. 16 - p.IIa 768 vigneto, ha 0.06.48, R.D. € 8,37 e R.A. € 5,02 e F. 16 - p.IIa 769 vigneto, ha 0.00.52, R.D. € 0,67 e R.A. € 0,40”.**

In precedenza si è già ricordato che la presente valutazione e stima, non comprende i beni mobili presenti all'interno dell'opificio e in particolare i silos in acciaio, i macchinari visibili e invisibili eventualmente presente e ubicati alla base delle fosse di carico/scarico e dei silos.

E' importante far ancora notare che, il valore commerciale considerato per le fosse di carico/scarico e relative tettoie e per i basamenti dei silos, indipendentemente dal costo reale di costruzione opportunamente scomputato della quota per vetustà, a giudizio del sottoscritto, ha tenuto conto del fatto che lo stesso bene potrebbe anche non essere utilizzato per lo scopo cui è stato costruito qualora l'opificio non venisse utilizzato con la stessa destinazione d'uso. Pertanto la valutazione dei beni, ha considerato anche questa possibilità di diversa destinazione d'uso futura e quindi il più probabile valore di mercato ha tenuto in giusto conto tale possibilità.



La stima dei beni oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione degli immobili e tenendo in considerazione tutti i punti elencati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, caratterizzato da una medio bassa richiesta di immobili di tali caratteristiche, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, e in particolare:

- Fabbricato uso uffici - €/mq 200,00;
- Capannone in c.a.p. - €/mq 550,00;
- Tettoia e fossa di carico/scarico n. 1 - €/mq 100 e €/mq 50,00;
- Basamento silos n. 1 - €/mq 50,00;
- Tettoia e fossa di carico/scarico n. 2 - €/mq 100 e €/mq 40,00;
- Basamento silos n. 2 - €/mq 80,00;
- Piazzale zona ingresso - €/mq 20,00;
- Piazzale zona centrale - €/mq 17,00;
- Piazzale zona posteriore - €/mq 10,00;
- Recinzione Hmed = 2,30 mt - €/ml 121,04;
- Recinzione Hmed = 2,00 mt - €/ml 113,69.

Pertanto tenuto conto dei prezzi unitari stabiliti, i valori venali dei beni risultano i seguenti:

- valore venale "Fabbricato uso ufficio": mq 141,25 x €/mq 200,00 = € 28.250,00;
- valore venale "Capannone in c.a.p.": mq 325,15 x €/mq 550,00 = € 178.832,50;
- valore venale "Tettoia fossa n. 1": mq 60,78 x €/mq 40,00 = € 2.431,20;
- valore venale "Fossa di carico/scarico n. 1": mq 23,37 x €/mq 100,00 = € 2.337,00;
- valore venale "Basamento silos n. 1": mq 67,23 x €/mq 50,00 = € 3.361,50;
- valore venale "Tettoia fossa n. 2": mq 52,42 x €/mq 40,00 = € 2.096,80;

- valore venale “Fossa di carico/scarico n. 2 + ribalta”:	mq 31,65 x €/mq 100,00 =	€ 3.165,00;
- valore venale “Basamento silos n. 2”:	mq 323,23 x €/mq 80,00 =	€ 25.858,40;
- valore venale “Piazzale zona ingresso”:	mq 931,75 x €/mq 20,00 =	€ 18.635,00;
- valore venale “Piazzale zona centrale”:	mq 511,24 x €/mq 17,00 =	€ 8.691,08;
- valore venale “Piazzale zona posteriore”:	mq 790,55 x €/mq 10,00 =	€ 7.905,50;
- valore venale “Recinzione Hmed 2,30 mt”:	ml 108,75 x €/ml 121,04 =	€ 13.163,10
- valore venale “Recinzione Hmed 2,00 mt”:	ml 122,88 x €/ml 113,69 =	€ 13.970,23
		<hr/>
	<b>VALORE TOTALE</b>	<b>€ 308.697,31</b>

Il più probabile valore venale dei beni immobili pignorati inclusi nell'unico lotto, risulta quindi: € 308.697,31 (euro trecentoottomilaseicentonovantasette/31).

**- PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA: € 308.000,00**

**(Euro trecentoottomila/00)**

Data, \_\_\_\_\_

IL PERITO

\_\_\_\_\_  
(Dott. Ing. Michele FESTA)

## **ELENCO ALLEGATI**

Allegato n° 1 – Lettera di convocazione per inizio operazioni peritali;

Allegato n° 2 – Verbali di sopralluogo;

Allegato n° 3 – Visura catastale aggiornata degli immobili pignorati;

Allegato n° 4 – Copia piantine catastali degli immobili pignorati;

Allegato n° 5 – Planimetria e piante situazione reale degli immobili pignorati;

Allegato n° 6 – Copia atto di provenienza degli immobili pignorati;

Allegato n° 7 – Copia documentazione rintracciata al Comune di Troia (FG);

Allegato n° 8 – Documentazione fotografica;

Allegato n° 9 – Documentazione Conservatoria RR.II. di Lucera;

Allegato n° 10 – Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della perizia alle parti.

Data, \_\_\_\_\_

IL PERITO

---

(Dott. Ing. Michele FESTA)