

STUDIO TECNICO
di Architettura e Ingegneria
dott. arch. Augusto Bardin
via Antonio Gramsci, 73 – 71122 Foggia
☎ 0881634905 – 3201779955
studiobardin@libero.it
augusto.bardin@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

FALLIMENTO N. 53/2014---

OMISSIS --- di

--- Omissis --- & C.

GIUDICE DELEGATO
dott.ssa Caterina LAZZARA

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Caterina LAZZARA

FALLIMENTO N. 53/2014 --- OMISSIS ---

di --- Omissis --- & C.PERIZIA

TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del **09/04/2019** il sottoscritto dott. arch. Augusto Bardin, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 957 e con studio in Foggia alla via A. Gramsci n. 73, veniva nominato dall'Ill.mo G.D. dott.ssa Valentina Tripaldi Esperto d'Ufficio nella procedura di cui all'oggetto.

Durante l'udienza del **18/04/2019** lo scrivente, previo giuramento di rito, accettava l'incarico di Esperto e si impegnava a rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti postigli:

- 1) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;
- 3) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;

- 4) alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;
- 5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 6) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni;
- 7) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 8) alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Veniva assegnato il termine di **gg. 120** (con l'esclusione del mese di agosto) per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

Con istanza del **12/08/2019** il Curatore Fallimentare avv. Alessandro Fino chiedeva all'Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Caterina Lazzara un ulteriore termine di **giorni sessanta** causa la non reperibilità della sig.ra --- Omissis --- per accedere all'appartamento sito in Manfredonia al vicolo Sant'Isidoro, 7.

OPERAZIONI PERITALI

Verbale di sopralluogo (Allegato 1)

Il giorno **11/09/2019** alle ore **9.30** lo scrivente si recava in agro di Manfredonia alla S.S. 89 km 173 località Amoruso per dar inizio alle operazioni peritali.

Ivi giunto trovava presenti:

- avv. Edoardo de Finis, per delega dell'avv. Alessandro Fino, curatore fallimentare;
- sig. --- Omissis ---, amministratore della società --- Omissis ---, il quale consentiva l'accesso ai luoghi;
- sig. --- Omissis ---, collaboratore della società --- Omissis ---

Si procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici su foglio a parte (degli immobili indicati nella planimetria catastale generale).

A) Laboratorio artigianale.

Le sue caratteristiche intrinseche sono: pavimentazione industriale in cemento, porta di accesso scorrevole in acciaio con pannelli coibentati, finestre in metallo, pareti in pannelli coibentati.

La struttura è in acciaio con pilastri IPE da 140 mm ed arcarecci IPE da 100 mm.

La copertura è in pannelli grecati coibentati da 30 mm.

Vi è la presenza degli impianti elettrico, idrico ed impianto ad aria compressa.

C'è uno spogliatoio con annesso bagno con tazza, lavabo, bidet e piatto doccia e pozzo nero per la fogna.

B) Ufficio in struttura prefabbricata (di proprietà della --- Omissis ---). Le sue caratteristiche intrinseche sono: struttura prefabbricata in

acciaio di tubolari rettangolari, tompagnatura in pannelli coibentati da 30 mm, copertura in pannello grecato coibentato, infissi in alluminio con vetro camera, divisori in cartongesso e pavimentazione in gres.

Vi è la presenza di un bagno dotato di tazza, lavabo, bidet.

Vi è l'impianto elettrico, idrico e pozzo nero per la fogna.

Il rivestimento delle pareti è in pietra di Apricena di cm 1,5/2.

C) Deposito.

Le sue caratteristiche intrinseche sono: struttura prefabbricata in lamiera grecata preverniciata.

Vi è la sola presenza di due punti luce.

D) Piazzale in asfalto.

E) Recinzione in tufi in mediocri condizioni.

Sub 3) Abitazione.

Le sue caratteristiche intrinseche sono: muratura con infissi in alluminio, pavimentazione in gres; le pareti sono in muratura; il tetto è in legno.

Vi è la presenza di un bagno dotato di tazza, lavabo, bidet e piatto doccia.

Vi è l'impianto elettrico, idrico e pozzo nero per la fogna.

Il riscaldamento avviene tramite termosifoni alimentati a gas GPL tramite bombolone esterno.

Tutti i beni mobili rimasti in loco fanno parte della nuova società --- Omissis --- di proprietà del sig. --- Omissis ---.

Alle ore **11.15** si terminavano le ispezioni di detto compendio e ci si recava in Manfredonia al vicolo San'Isidoro n. 7.

I signori --- Omissis --- e --- Omissis --- leggevano e sottoscrivevano per conferma il presente verbale.

Ivi giunto trovava presente la signora --- Omissis ---, laquale consentiva l'accesso ai luoghi.

Si procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici dell'immobile.

Esso è costituito da un appartamento in piano terreno, costituito da struttura in muratura.

La pavimentazione è in piastrelle di pietra; gli infissi sono in legno.

Vi è la presenza di un bagno dotato di tazza, lavabo, bidet e vasca.

Vi è l'impianto elettrico, idrico e fognario.

L'immobile fa parte di un fabbricato costruito negli Anni Cinquanta.

Dopo aver eseguito rilievi metrici e fotografici su foglio a parte, alle **ore 12.00** veniva chiuso il presente verbale di sopralluogo n. 1, letto e sottoscritto per conferma dagli astanti.

Tale verbale viene allegato alla presente relazione e ne costituisce parte integrante in uno ai certificati ed alle planimetrie catastali, alle piante quotate, all'attestato di prestazione energetica dell'edificio abitativo, nonché alla documentazione fotografica commentata del compendio.

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO

Dopo attento studio degli atti della procedura, acquisizione di idonea documentazione dell'Agencia del Territorio di Foggia, espletati idonei rilievi fotografici e metrici, lo scrivente può, alfine, serenamente rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo G.D., così come riportati in premessa.

I beni immobili di proprietà del fallito sono i seguenti e faranno parte di due lotti distinti:

Lotto 1

Compendio immobiliare ad uso opificio sito in agro di Manfredonia alla S.S. 89 km 173 contrada Amoruso individuato nel Catasto Fabbricati al **foglio 42, particella 351, sub 4**, zona censuaria 2, **categoria D/1** con annessa al suo interno abitazione individuata al **foglio 42, particella 351, sub 3**, zona censuaria 2, **categoria A/3** e terreno antistante al cancello d'ingresso identificato nel Catasto Terreni al **foglio 42, particella 350, qualità pascolo**, classe 2 di mq **174**.

Lotto 2

Proprietà per 8/189 dell'abitazione sita in Manfredonia al vicolo Santo Isidoro civico 7 – piano terreno, individuata nel Catasto Fabbricati al **foglio 143, particella 6710, sub 16**, zona censuaria 1, **categoria A/4**.

Lotto 1

Compendio immobiliare ad uso opificio sito in agro di Manfredonia alla S.S. 89 km 173 contrada Amoruso individuato al foglio 42, particella 351, sub 4, cat. D/1 con annessa al suo interno abitazione al foglio 42, particella 351, sub 3, cat. A/3 e terreno antistante al cancello d'ingresso al foglio 42, particella 350.

Quesito n.1: “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”.

Il compendio oggetto del fallimento è sito in agro di Manfredonia alla contrada Amoruso, ed è costituito da:

- **complesso industriale ad uso opificio** esteso complessivamente **circa mq 2.500** con ingresso dal terzo cancello sulla destra venendo dalla Strada Statale 89 al km 173 direzione Foggia - Manfredonia; confinante con le particelle 181, 350, 152, 878, 879, 214, 277, 864 (All.11); salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia il compendio è censito al **foglio 42, particella 351, sub 4**, zona censuaria 2, **categoria D/1** e rendita € 3.805,70; si allega visura storica catastale (All.2);

- **unità abitativa di un piano fuori terra** con ingresso da porta all'interno di cancellata metallica sulla destra dopo il capannone; confinante con capannone industriale, piazzale su due lati e particella 181; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia l'abitazione è censita al **foglio 42, particella 351, sub 3**, zona censuaria 2, **categoria A/3**, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale

totale **mq 95**, totale escluse aree scoperte mq 85 e rendita € 271,14; si allega visura storica catastale (All.4);

- **terreno agricolo** esteso **mq 174**; confinante con particelle 181, 351, 252, 152 (All.11); salvo altri.

In Catasto Terreni del Comune di Manfredonia il terreno è censito al **foglio 42, particella 350**, qualità **pascolo**, classe **2**, superficie **Ha 0.01.74**, Reddito Dominicale € 0,31 Reddito Agrario € 0,22 ; si allega visura storica catastale (All.6).

Quesito n.2: “Alla descrizione dei beni, anche mediante l’allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi”.

Il **complesso industriale ad uso opificio lavorazione metalli** si trova a circa nove chilometri dal centro abitato di Manfredonia.

Tutta la proprietà è delimitata da una recinzione composta da muretti in blocchi di tufo in mediocri condizioni.

Il **compendio**, evidenziato nelle foto 1-18 della documentazione fotografica commentata (All.18), è esteso complessivamente circa **mq 2.674**, di cui mq 174 composti dal terreno sterrato (pascolo) che occupa l’area esterna antistante il cancello d’ingresso (foto 1) ed è rappresentato nelle successive **aerofotogrammetrie** di cui nella prima si evidenzia l’accesso dalla Strada Statale 89 al km 173 direzione Foggia – Manfredonia e nella seconda lo zoom con l’accesso al compendio.



L'accesso dalla Strada Statale 89 al km 173 direzione Foggia – Manfredonia



LEGENDA	
	Ingresso al compendio
A	Capannone adibito a laboratorio artigianale
B	Ufficio prefabbricato di proprietà --- OMISSIS ---
C	Deposito
D	Area di pertinenza - piazzale
E	Recinzione in blocchi di tufo
F	Abitazione
G	Terreno sterrato

Esso è costituito dai seguenti immobili e strutture:

- **capannone (A)** adibito a laboratorio artigianale per la lavorazione di metalli (foto 2, 3, 4 e planimetria catastale allegato 3 – scheda n.1 e scheda n.2):

il capannone industriale, le cui misure sono di m 14 x m 15 circa è composto da struttura prefabbricata in acciaio con pilastri IPE da 140 mm ed arcarecci IPE da 100 mm.

La copertura è in pannelli grecati coibentati da 30 mm.

Le sue caratteristiche intrinseche sono: pavimentazione industriale in cemento, porta di accesso scorrevole in acciaio con pannelli coibentati, finestre in metallo, pareti in pannelli coibentati.

Vi è la presenza degli impianti elettrico, idrico ed impianto ad aria compressa.

C'è uno spogliatoio con annesso bagno con tazza, lavabo, bidet e piatto doccia e pozzo nero per la fogna.

L'altezza media utile interna del capannone è di metri 4.30 per la prima copertura e di metri 3.20 per la seconda.

L'accesso è costituito da porta scorrevole in acciaio.

Le condizioni del capannone sono più che sufficienti.

- **Ufficio prefabbricato (B)** – (foto 5, 6 e planimetria catastale allegato 3 – scheda n.3).

Detto immobile è un prefabbricato di proprietà della --- OMISSIS --- S.r.l. ed andrà quindi smontato ed escluso da detto fallimento.

Le sue caratteristiche intrinseche sono: struttura prefabbricata in acciaio di tubolari rettangolari, tompagnatura in pannelli coibentati da 30 mm, copertura in pannello grecato coibentato, infissi in alluminio con vetro camera, divisori in cartongesso e pavimentazione in gres.

Vi è la presenza di un bagno dotato di tazza, lavabo, bidet.

Vi è l'impianto elettrico, idrico e pozzo nero per la fogna.

Il rivestimento delle pareti è in pietra di Apricena di cm 1,5/2.

- **Deposito (C)** adibito allo stoccaggio dei materiali (foto 7, 8, 9, 10 e planimetria catastale allegato 3 – scheda n.4:

Le sue caratteristiche intrinseche sono: struttura prefabbricata in lamiera grecata preverniciata.

Vi è la sola presenza di due punti luce.

- **Area di pertinenza - piazzale (D)** – (foto 11 e planimetria catastale allegato 3):

misura una superficie complessiva di circa mq 2.500 ed è in asfalto.

- **Recinzione (E)** – (foto 11 e planimetria catastale allegato 3):

misura una superficie complessiva di circa metri lineari 230 ed è in blocchi di tufo in mediocri condizioni.

- **Unità abitativa di un piano fuori terra (F) subalterno 3** (foto 12, 1,3 14, 15, 16, 17, 18 e planimetria catastale allegato 5):

Le sue caratteristiche intrinseche sono: muratura con infissi in alluminio, pavimentazione in gres; le pareti sono in muratura; il tetto è in legno.

Vi è la presenza di un bagno dotato di tazza, lavabo, bidet e piatto doccia.

Vi è l'impianto elettrico, idrico e pozzo nero per la fogna.

Il riscaldamento avviene tramite termosifoni alimentati a gas GPL tramite bombolone esterno.

- **Terreno (G)** – (foto 1 e planimetria allegato 11):
misura una superficie complessiva di circa metri mq 174 ed anche se risulta catastalmente come qualità pascoli, trattasi in realtà di terreno in parte asfaltato ed in parte sterrato antistante l'accesso al compendio.

Tutta la proprietà è intestata alla --- OMISSIS --- S.a.s. di --- Omissis -
-- & C. con sede in Manfredonia; P. IVA e C.F. --- Omissis ---.

Quesito n.3: “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici”.

Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in agro Manfredonia zona suburbana, tenuto conto della consistenza dei beni, della loro ubicazione, nonché del loro stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

Per quanto il terreno sterrato si è stimata a corpo, la recinzione in metri lineari.

Avremo:

- **capannone (A):**

l'immobile ha una superficie netta di mq 190, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni e dei muri perimetrali **pari a mq 210:**

- $\text{mq } 210 \times \text{€ } 400,00/\text{mq} = \text{€ } \underline{\underline{84.000,00}}$

- **deposito (C):**

l'immobile ha una superficie netta di mq 105, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei muri perimetrali **pari a mq 120:**

- $\text{mq } 120 \times \text{€ } 200,00/\text{mq} = \text{€ } \underline{\underline{24.000,00}}$

- **area di pertinenza - piazzale (D):**

- $\text{mq } 2.500 \times \text{€ } 2,00/\text{mq} = \text{€ } \underline{\underline{5.000,00}}$

- **recinzione (E):**

- $\text{ml } 230 \times \text{€ } 5,00/\text{mq} = \text{€ } \underline{\underline{1.150,00}}$

- **abitazione (F):**

l'immobile ha una superficie netta di mq 85, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali e dell'area esterna di pertinenza calcolata ad 1/5, **pari a mq 95:**

• mq 95 x € 700,00/mq = € 66.500,00

a detto valore andremo a sottrarre € 300,00 per correzione errato indirizzo su visura catastale ed avremo quindi:

€ 66.500,00 – € 300,00 = € 66.200,00

- **terreno qualità pascolo (G):**

• mq 174 x € 5,00/mq = € 870,00

VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO = € 181.220,00

Schema riepilogativo				
Riferimento	Bene immobile	Sup. commerciale	€ / mq	STIMA
A	capannone	mq 210	400,00	€ 84.000,00
B	ufficio prefabbricato	proprietà --- Omissis --- da smontare		
C	deposito	mq 120	200,00	€ 24.000,00
D	piazzale	mq 2.500	2,00	€ 5.000,00
E	recinzione	ml 230	5,00	€ 1.150,00
F	abitazione	mq 95	700,00	€ 66.200,00
G	terreno	mq 174	5,00	€ 870,00
VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO				€ 181.220,00

Quesito n.4: “Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili”.

Proprietà 1/1 in favore della --- OMISSIS --- S.a.s. di --- Omissis --- & C. con sede in Manfredonia – P. IVA e C.F. --- Omissis ---, del compendio immobiliare ad uso opificio sito in agro di Manfredonia alla S.S. 89 km 173 contrada Amoruso individuato nel Catasto Fabbricati al **foglio 42, particella 351, sub 4, categoria D/1** con annessa al suo interno abitazione individuata al **foglio 42, particella 351, sub 3, categoria A/3** e terreno antistante al cancello d’ingresso identificato nel Catasto Terreni al **foglio 42, particella 350, qualità pascolo, classe 2 di mq 174.**

In epoca anteriore al ventennio

- Detti immobili sono pervenuti alla società --- OMISSIS --- – --- Omissis --- con atto di compravendita per notaio A. Frattarolo di Manfredonia in data 26 maggio 1993, voltura in atti dal 24/12/1996, repertorio n. 79559, registrazione n. 9278.1/1993 dal sig. --- Omissis ---, nato a Monte Sant’Angelo il --- Omissis ---.
- Detti immobili sono pervenuti alla società --- Omissis --- di proprietà --- Omissis ---, nata a San Giovanni Rotondo il --- Omissis ---, con atto per notaio Claudio Cerini di Roma in data 22 maggio 1995, registrato a Roma, voltura in atti dal 14/04/1998, repertorio n. 164583, registrazione n. 809.1/1997 da --- Omissis ---.
- **Con atto di compravendita del 12 luglio 1999** (Allegato 20) per notar Improta Filippo in Foggia, repertorio n. 30125, raccolta n. 6180, registrato a Foggia il 2 agosto 1999 al n. 2889 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Foggia il 15 luglio 1999 al Registro Generale N. 13203 – Registro Particolare N. 9623 --- **Omissis** ---, nata a San Giovanni Rotondo il --- Omissis ---, quale amministratore unico e legale rappresentante della società --- Omissis --- (già --- Omissis ---) con sede legale in Termoli, alla via Corsica n. 132 **vende a --- Omissis** ---, nata a Manfredonia il --- Omissis ---, legale rappresentante della società --- OMISSIS --- S.a.s. di --- Omissis --- & C. con sede in Manfredonia – P. IVA e C.F.

--- Omissis --- i seguenti immobili siti in territorio di Manfredonia, alla località “Amoruso”, e precisamente:

A) **locale al piano terra** con accesso dalla strada statale 89 al km 173, composto di un vano della superficie di circa mq 105 adibito a laboratorio, con annesso piccolo vano della superficie di circa mq 33 adibito ad ufficio, riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Manfredonia, alla partita 1028729, al **foglio 42, mappale 351**, contrada Amoruso, piano terreno, zona censuaria 2, cat. C/3, classe 5, **mq 120**, R.C.L. £. 1.164.000;

B) **zona di terreno circostante** all’immobile sopra descritto, della superficie di circa mq 2.834, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Manfredonia, alla partita 183625, al **foglio 42**, part. 139 Ha 0.22.13, pascolo, cl 2, R.D.L. 7.745 R.A.L. 5.532, part. 224, Ha 0.04.47, pascolo, cl. 2, R.D.L. 1.564 R.A.L. 1.117, **part. 350, Ha 0.01.74, pascolo, cl 2**, R.D.L. 609 R.A.L. 435.

Il tutto confinante con proprietà --- OMISSIS --- – --- Omissis --- S.r.l. di proprietà --- Omissis ---.

Quesito n.5: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

Lotto 1

Compendio sito in agro di Manfredonia alla contrada Amoruso, costituito da:

- **complesso industriale ad uso opificio** esteso complessivamente **circa mq 2.500** con ingresso dal terzo cancello sulla destra venendo dalla Strada Statale 89 al km 173 direzione Foggia - Manfredonia; confinante con le particelle 181, 350, 152, 878, 879, 214, 277, 864; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia il compendio è censito al **foglio 42, particella 351, sub 4**, zona censuaria 2, **categoria D/1** e rendita € 3.805,70;

- **unità abitativa di un piano fuori terra** con ingresso da porta all'interno di cancellata metallica sulla destra dopo il capannone; confinante con capannone industriale, piazzale su due lati e particella 181; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia l'abitazione è censita al **foglio 42, particella 351, sub 3**, zona censuaria 2, **categoria A/3**, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale totale **mq 95**, totale escluse aree scoperte mq 85 e rendita € 271,14;

- **terreno agricolo** esteso **mq 174**; confinante con particelle 181, 351, 252, 152; salvo altri.

In Catasto Terreni del Comune di Manfredonia il terreno è censito al **foglio 42, particella 350**, qualità **pascolo**, classe **2**, superficie **Ha 0.01.74**, Reddito Dominicale € 0,31 Reddito Agrario € 0,22.

Prezzo base = € 181.220,00

Quesito n.6: “All’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni”.

- **Trascrizione contro per pignoramento** del 08/03/2016 – Registro Generale 44468 Registro Particolare 3380 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia derivante da atto giudiziario; **sentenza dichiarativa di fallimento** – Repertorio 53/2014 del 12/06/2014, gravante su tutti i cespiti (Allegato 15).

Quesito n.7: “Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all’accertamento dell’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

La costruzione del compendio è stata autorizzata con **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 663/S** rilasciata dal Sindaco del Comune di Manfredonia (FG) il **18 marzo 1992** e con successivo **Condono Edilizio N. 1351/S** rilasciato il **15 giugno 2005**.

Certificato di destinazione urbanistica prot. N. 15746/99 del 18/05/1999 – pratica edilizia N. 46/1999 in cui si attesta che il suolo su cui ricade il compendio sopracitato ricade nel Piano Regolatore Generale in **Zona Omogenea D3E (ec DI/49)**, destinata a Zona Industriale con limitazioni, che si allegano (All.19).

Il terreno, indicato in Catasto Terreni del Comune di Manfredonia al **foglio 42, particella 350**, classe 2, superficie **mq 3.363 non è suscettibile di destinazione edificatoria**, essendo un terreno di qualità **pascolo**.

Quesito n.8: “Alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l’esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Per gli immobili ad uso industriale, l’esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell’area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell’ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l’esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Non essendo presente l’attestato di prestazione energetica relativo all’immobile ad uso abitativo di un piano fuori terra, lo scrivente ha provveduto alla predisposizione della medesima certificazione (All. 16).

Il capannone (lavorazione metalli a freddo) ed il deposito (stoccaggio), non necessitano dell’attestato.

- a) Gli immobili risultano regolarmente accatastati; va però rifatto l'accatastamento in quanto sia nella planimetria generale che nella scheda n.3 è **presente un prefabbricato ad uso ufficio che è di altra proprietà (--- Omissis ---) ed andrà quindi smontato.**
- b) La costruzione del compendio è stata autorizzata con **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 663/S** rilasciata dal Sindaco del Comune di Manfredonia (FG) il **18 marzo 1992** e con successivo **Condono Edilizio N. 1351/S** rilasciato il **15 giugno 2005.**
- c) Il compendio pignorato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Gli impianti tecnologici sono conformi alla normativa in materia di sicurezza e nell'area non sono presenti rifiuti speciali o tossici.

Il terreno, indicato in Catasto Terreni del Comune di Manfredonia al **foglio 42, particella 350**, classe 2, superficie **mq 3.363 non è suscettibile di destinazione edificatoria**, essendo un terreno di qualità **pascolo.**

Non si tratta di edilizia convenzionata.

Lotto 2

Proprietà per 8/189 dell'abitazione sita in Manfredonia al vicolo Santo Isidoro civico 7 – piano terreno, individuata nel Catasto Fabbricati al foglio 143, particella 6710, sub 16, zona censuaria 1, categoria A/4.

Quesito n.1: “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”.

Il bene pignorato è sito in Manfredonia al vicolo Santo Isidoro civico 7, ed è costituito da:

abitazione a piano terreno con ingresso da vicolo Santo Isidoro n. 7; confinante con vicolo Santo Isidoro ed i civici 5 e 7 della stessa via; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia l’immobile è censito al **foglio 143, particella 6710 subalterno 16**, zona censuaria 1, **categoria A/4**, classe 3, consistenza 3 vani, **superficie catastale totale mq 75**, totale escluse aree scoperte mq 75 e rendita € 224,66; si allega visura storica catastale (All.8).

Quesito n.2: “Alla descrizione dei beni, anche mediante l’allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi”.

L’immobile, costituito da un’abitazione a piano terreno con accesso da portone di vicolo Santo Isidoro n.7, è evidenziato nelle foto 19, 20, 21, 22, 23, 24 della documentazione fotografica (All.18), nella planimetria catastale (All.9) e nella planimetria redatta dal sottoscritto (All.10).

Esso è costituito da un appartamento in piano terreno, costituito da struttura in muratura costituito da due piani fuori terra, risalente agli Anni Cinquanta.

L'altezza utile interna dell'abitazione è di metri 3.95.

La pavimentazione è in piastrelle di pietra; gli infissi sono in legno.

Vi è la presenza di un bagno dotato di tazza, lavabo, bidet e vasca.

Vi è l'impianto elettrico, idrico e fognario.

Lo stato di manutenzione e conservazione è quasi sufficiente.

Quesito n.3: “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici”.

Per quanto concerne il valore dell'immobile oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Manfredonia, tenuto conto della consistenza del bene, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

L'immobile ha una superficie netta di mq 66 circa, ed una superficie

lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, della metà di quelli di confine, **pari a mq 75**.

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	66
Tramezzi interni	100%	-	2
Muri perimetrali	100%	spessore cm 50	5
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 50	2
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			75

Il valore al metro quadrato per le abitazioni di tipo economico nella zona C1 dà un parametro che va da un minimo di € 1.000,00/mq ad un massimo di € 1.250,00 (allegato 14)

Visto le condizioni quasi sufficienti, sentito il parere di Agenzie Immobiliari in loco e valutando la posizione semicentrale dell'immobile rispetto al contesto cittadino, lo scrivente ritiene giusto attribuire il valore di **€ 1.000,00/mq**.

Quindi:

- $\text{mq } 75 \times \text{€ } 1.000,00/\text{mq} = \text{€ } \underline{\underline{75.000,00}}$

Quesito n.4: “Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili”.

Proprietà in favore di --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 8/189; di --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 8/189; di --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 8/189; di --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 8/189; di --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 8/189; di --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 8/189; di --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 133/189 dell’abitazione individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia censita al **foglio 143, particella 6710 subalterno 16**, zona censuaria 1, **categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 75**, totale escluse aree scoperte mq 75 e rendita € 224,66 (Allegato 2 – visura storica catastale).

In epoca anteriore al ventennio (Allegato 2 – visura storica catastale)

- Con denuncia (nei passaggi per causa morte) del 25/07/1967, voltura in atti dal 29/07/1987, registrato in Manfredonia, volume 153 n. 62 del 26/08/1967 (n.1132/1985) --- Omissis ---, fu --- Omissis ---, lascia in eredità a --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- – usufrutto per 1/3; a --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; a --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; a --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; a

- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; a Pasqua --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; a --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; a --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; a --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9 ed a --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9 l'abitazione individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al **foglio 143, particella 3131 subalterno 4**, zona censuaria 1, **categoria A/6, classe 4, consistenza 1,5 vani** e rendita £. 480.
- Con denuncia (nei passaggi per causa morte) del 02/08/1975, voltura in atti dal 29/07/1987, registrato in Manfredonia, volume 31 n. 79 del 05/09/1975 (n.1132/1985) l'abitazione individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al **foglio 143, particella 3131 subalterno 4**, zona censuaria 1, **categoria A/6, classe 4, consistenza 1,5 vani** e rendita £. 480 **passa da** --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- – usufrutto per 1/3; --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; Pasqua --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9 e --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis ---

per la quota di

1/9 a --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; a --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; a --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; a Pasqua --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; a --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; a --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; a --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9 ed a --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9.

- Con atto pubblico del 08/07/1993, voltura in atti dal 27/12/1996, repertorio n. 42668 con atto di compravendita per notar V. Frattarolo in Foggia n. 11764.1/1993 **l'abitazione passa da** --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; Pasqua --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; a --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9; --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9 e --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9 **a** --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 7/18 in comunione legale dei beni, a --- Omissis ---, nato a Manfredonia il 23/11/1928 per la quota di 5/18 in comunione legale dei beni ed a --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/9.

- Con atto pubblico del 14/12/1993, voltura in atti dal 10/01/1997, repertorio n. 45454 con atto di compravendita per notar V. Frattarolo in Foggia n. 1345.1/1944 **una quota di 1/9 dell’abitazione passa da** --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- **a** --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/18 ed a --- Omissis ---, nato a Manfredonia il 23/11/1928, per la quota di 1/18 in comunione legale dei beni.

- Con voltura d’ufficio del 10/11/1998, voltura in atti dal 10/1/1998, rett. Reg. volt. 1345/94 (n. 14689.1/1998) **l’abitazione passa da** --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 1/18 e --- Omissis ---, nato a Manfredonia il 23/11/1928, per la quota di 1/18 in comunione legale dei beni **a** --- Omissis ---, nato a Manfredonia il 23/11/1928 per la quota di 12/18 in comunione legale dei beni; a --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 2/18; a --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 2/18 e per la quota di 2/18 in comunione legale dei beni ed a --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 2/18.

- Con sentenza (atto dell’autorità giudiziaria) del 16/06/2005, trascritta in atti dal 16/02/2006, repertorio n. 481 – Tribunale di Foggia e successiva voltura d’ufficio del 16/06/2005 protocollo n. FG0040396, voltura in atti dal 04/09/2013, repertorio n. 481 – Tribunale di Foggia **l’abitazione passa a** --- Omissis ---, nato a Manfredonia il 23/11/1928 per la quota di 8/18 in comunione legale dei beni ed a --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 8/18 e per la quota di 2/18 come bene personale.

- Con la rettifica di intestazione all'attualità del 14/09/2010, protocollo n. FG0043233 in atti dal 19/02/2015; sede: rettifica quote – PC. 43201/2015 (n.2884.1/2015) e la successiva denuncia per causa morte del 29/11/2012, protocollo n. FG0010254 in atti dal 19/01/2015, registrata in Manfredonia, volume 9990: n. 869 del 29/11/2012 – successione (n. 799.1/2015) **l'abitazione passa a: proprietà in favore di --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 8/189;** di --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 8/189; di --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 8/189; di --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 8/189; di --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 8/189; di --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 8/189; di --- Omissis ---, nato a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 8/189; di --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 8/189; di --- Omissis ---, nata a Manfredonia il --- Omissis --- per la quota di 133/189 dell'abitazione individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia censita al **foglio 143, particella 6710 subalterno 16**, zona censuaria 1, **categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 75**, totale escluse aree scoperte mq 75 e rendita € 224,66 (Allegato 2 – visura storica catastale).

Quesito n.5: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

Lotto 2

Proprietà per la quota di 8/189 dell’abitazione a piano terreno con ingresso da vicolo Santo Isidoro n. 7; confinante con vicolo Santo Isidoro ed i civici 5 e 7 della stessa via; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia l’immobile è censito al **foglio 143, particella 6710 subalterno 16**, zona censuaria 1, **categoria A/4**, classe 3, consistenza 3 vani, **superficie catastale totale mq 75**, totale escluse aree scoperte mq 75 e rendita € 224,66.

Prezzo base relativo a 8/189 = € 3.174,60

Quesito n.6: “All’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni”.

- **Trascrizione contro per pignoramento** del 08/03/2016 – Registro Generale 44468 Registro Particolare 3380 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia derivante da atto giudiziario; **sentenza dichiarativa di fallimento** – Repertorio 53/2014 del 12/06/2014, gravante su tutti i cespiti (Allegato 15).

Quesito n.7: “Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all’accertamento dell’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

L’edificio è stato realizzato antecedentemente alla data del 1° settembre 1967.

Quesito n.8: “Alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l’esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Per gli immobili ad uso industriale, l’esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di

sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Non essendo presente l'attestato di prestazione energetica relativo al compendio staggito, lo scrivente ha provveduto alla predisposizione della medesima certificazione (All. 17).

- a) L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.
- b) E' stato costruito prima del 01/09/1967.**
- c) Il compendio pignorato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Non sono presenti opere abusive.

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- ✓ verbali di sopralluogo (All.1);
- ✓ visura storica catastale complesso industriale foglio 42, particella 351 subalterno 4 (All.2);
- ✓ planimetria generale catastale complesso industriale e schede di riferimento foglio 42, particella 351 subalterno 4 (All.3);
- ✓ planimetria catastale abitazione al foglio 42, particella 351 subalterno 3 (All.4);
- ✓ planimetria catastale abitazione al foglio 42, particella 351 subalterno 3 (All.5);
- ✓ visura storica catastale terreno al foglio 42, particella 350 (All.6);
- ✓ stralcio foglio di mappa area complesso industriale e terreno adiacente (All.7);
- ✓ visura storica catastale unità abitativa di un piano fuori terra al foglio 143, particella 6710 subalterno 16 (All.8);
- ✓ planimetria catastale abitazione al foglio 143, particella 6710 subalterno 16 (All.9);
- ✓ planimetria abitazione redatta dallo scrivente (All.10);
- ✓ stralcio foglio di mappa area complesso industriale e terreno adiacente per individuazione confini (All.11);
- ✓ stralcio Banca Dati Quotazioni Immobiliari per capannone industriale (All.12);
- ✓ stralcio Banca Dati Quotazioni Immobiliari per abitazione località Amoruso (All.13);
- ✓ stralcio Banca Dati Quotazioni Immobiliari per abitazione vicolo Santo Isidoro (All.14);

- ✓ ispezioni ipotecarie (All.15);
- ✓ attestato di prestazione energetica abitazione località Amoruso (All.16);
- ✓ attestato di prestazione energetica abitazione vicolo Santo Isidoro (All.17);
- ✓ documentazione fotografica (All.18);
- ✓ certificato di destinazione urbanistica terreno (All.19);
- ✓ atto notaio compendio (All.20).

Tutto ciò è quanto lo scrivente rassegna ad espletamento dell'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice Delegato.

Foggia, 9 ottobre 2019

Con ossequi
L'Esperto d'Ufficio
Dott. arch. Augusto Bardin

