

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. 15/2018

GIUDICE DELEGATO
dott. Francesco MURGO

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO GIUDICE DELEGATO

dott. Francesco MURGO

FALLIMENTO N. 15/2018 *****

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del **06/07/2018** 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. Francesco Murgo Esperto d'Ufficio nella procedura di cui all'oggetto.

Durante l'udienza del **17/07/2018** lo scrivente, previo giuramento di rito, accettava l'incarico di Esperto e si impegnavo 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** per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

OPERAZIONI PERITALI

Verbale di sopralluogo n.1 (Allegato 1 – pagine 1, 2, 3)

Il giorno **24/09/2018** lo scrivente alle ore **16.00**, come concordato con il curatore fallimentare, si recava in agro di Cerignola in contrada "Lagnano" per dar inizio alle operazioni peritali.

Ivi giunto trovava presente il sig. *****, consulente della *****, il quale consentiva l'accesso ai luoghi.

Si procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici degli immobili.

Si riscontrava un capannone industriale (subalterno 1).

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile sono: pavimentazione industriale, infissi in anticorodal, pareti intonacate e pitturate di azzurro.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.

Ci si spostava quindi nella zona delle celle frigo; successivamente si saliva al primo piano per visionare gli uffici ed i bagni.

Si visionava il piazzale in cemento indicato in planimetria catastale al n.10.

Poi si vedeva il piazzale stabilizzato (9) ed il bilico (8).

Si andava a vedere la sala fertilizzazione (3).

Si fotografava la cabina elettrica individuata con il subalterno 3.

Si visionavano le otto serre (2), due delle quali in produzione.

Una ciliegie e l'altra *cannabis officinalis*.

Successivamente si ispezionava il vascone (6) gli spogliatoi prefabbricati (5).

Ci si recava quindi al podere indicato con il subalterno 2.

Tutti i beni immobili versano in uno stato di degrado ed abbandono, tranne le due serre ed il capannone per quanto riguarda gli uffici al piano primo e secondo che sono locati alla ditta “Società Reali Siti s.s.”.

Il sig. Lombardi si riservava di produrre il contratto di locazione.

Per quanto riguarda gli uffici non vi era la presenza dell’A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Non era reperibile il libretto della caldaia.

Alle **ore 17.30** veniva chiuso il verbale di sopralluogo, letto e sottoscritto per conferma dagli astanti.

Verbale di sopralluogo n.2 (Allegato 2 – pagine 3, 4)

Il giorno **12/11/2018** lo scrivente alle ore **10.00**, come concordato con il sig. ***** consulente della *****, si recava in agro di Cerignola in contrada “Lagnano” per delle verifiche tecniche agli immobili.

Ivi giunto trovava presente il sig. ***** il quale consentiva l’accesso ai luoghi.

Si procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici dell’officina non rilevata e del fabbricato di tre piani fuori terra non indicato nelle planimetrie e dimenticato dal Lombardi durante il precedente sopralluogo.

Alle **ore 11.00** veniva chiuso il verbale di sopralluogo n.2, letto e sottoscritto per conferma dagli astanti.

Tali verbali vengono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante in uno ai certificati ed alle planimetrie catastali, alle piante quotate, agli attestati di prestazione energetica dell’edificio abitativo e del capannone con uffici, 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' Agenzia del Territorio di Foggia, espletati idonei rilievi fotografici e metrici, lo scrivente può, infine, serenamente rispondere ai quesiti formulati dall' Ill.mo G.D., così come riportati in premessa.

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

Il compendio oggetto del fallimento è sito in agro di Cerignola alla contrada “Lagnano”, ed è costituito da:

- **complesso agro – industriale esteso complessivamente circa Ha 10.27.00** con ingresso principale da cancello privato ad angolo della strada vicinale Torricelli – San Giovanni Lagnano ed altro ingresso su angolo opposto da strada privata interpoderale; confinante con strada vicinale Torricelli – San Giovanni Lagnano, con le particelle 112 e 158 (su due fronti); salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola il compendio è censito al **foglio 340, particella 157 subalterno 1**, zona censuaria 2, **categoria D/8** e rendita € 32.937,20; si allega visura storica catastale (All.2);

- **unità abitativa di due piani fuori terra** con ingresso da portoncino; confinante con strada vicinale Torricelli – San Giovanni Lagnano, con vasca interrata per accumulo acqua, spogliatoi e su due lati con recinzione; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola l' immobile è

censito al **foglio 340, particella 157 subalterno 2**, zona censuaria 2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 9, superficie catastale totale **mq 188** e rendita € 534,53; si allega visura storica catastale (All.8);

- **cabina ENEL** con ingresso da portoncino; confinante con centrale fertirrigazione, serre, recinzione; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola l'immobile è censito al **foglio 340, particella 157 subalterno 3**, zona censuaria 2, **categoria D/1** e rendita € 97,61; si allega visura storica catastale (All.10);

- **officina meccanica/deposito** con annessa tettoia metallica ed ingresso da porta in metallo e serranda metallica; confinante con capannone, serre e recinzione; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola l'immobile è censito al **foglio 340, particella 157 subalterno 4**, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 2, consistenza mq 110 e rendita € 278,37; si allega visura storica catastale (All.12);

- **terreno agricolo** esteso **Ha 0.33.63**; confinante con particelle 157, 171, 112; salvo altri.

In Catasto Terreni del Comune di Cerignola il terreno è censito al **foglio 340, particella 158**, qualità **seminativo**, classe 2, superficie **mq 3.363**, Reddito Dominicale € 16,50 Reddito Agrario € 9,55 ; si allega visura storica catastale (All.14).

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

Il **complesso agro – industriale** ad uso serricolo – ortofrutticolo si trova a circa tre chilometri dal centro abitato di Stornarella, anche se risulta essere in agro del Comune di Cerignola.

Dal centro di Stornarella bisogna immettersi sulla strada provinciale 82 percorrendo due chilometri e mezzo quindi all’altezza della masseria Lagnano si svolta a sinistra sulla strada vicinale Torricelli – San Giovanni in Lagnano.

Dopo un altro chilometro di strada interpoderale si svolta a destra e si accede al compendio da cancello metallico scorrevole.

All’angolo opposto della proprietà di forma trapezoidale vi è un secondo accesso raggiungibile percorrendo una strada interpoderale in terra battuta, ad oggi chiuso ed inutilizzato.

Tutta la proprietà è delimitata da una recinzione composta da muretti in cemento armato con inferriata metallica.

Il **complesso agro – industriale** è esteso complessivamente circa **Ha 10.27.00** ed è evidenziato nelle foto 1-36 e 38-46 della documentazione fotografica commentata (All.24), nella planimetria catastale generale (All.3) e nella successiva **rappresentazione aerofotogrammetrica con i due accessi**, di cui quello sulla destra il principale.



Esso è costituito dai seguenti immobili e strutture:

- **edificio ad uso industriale** di forma rettangolare a sua volta composto da:
 - **capannone (A)** adibito alla lavorazione di ortaggi (foto 3, 5, 6, 7, 8 e planimetria catastale allegato 4):

Il capannone industriale, le cui misure sono di m 39,77 x m 40,4 è composto da struttura prefabbricata in cemento armato; le sue caratteristiche intrinseche sono: pavimentazione industriale, pareti intonacate e pitturate di bianco, infissi interni ed esterni in acciaio.

Le porte sono dotate di serrande metalliche.

Vi è la presenza di impianto elettrico, idrico e fognario.

L'altezza utile interna del capannone è di metri 6.00.

L'accesso è costituito da portoncino d'ingresso sul fronte e due laterali.

Le condizioni del capannone sono più che sufficienti.

- **N. 2 celle frigorifere (B – C)** e portico coperto **(D)** - (foto 9, 10 e planimetria catastale allegato 4):

sono realizzate su una platea in cemento con pannelli coibentati tipo sandwich collegati ad un codolo in cemento armato.

La pavimentazione è in cemento industriale.

La porta d'accesso è scorrevole in metallo.

- **deposito imballaggi (E)** e **una cella frigo (F)** – opere abusive (foto 11 e planimetria allegato 16);

- **piano di carico merci (G)** – opera abusiva, ma sanabile (foto 12 e planimetria allegato 16):

esso misura mq 93 ed è costituito da un piano realizzato in cemento e da un'intelaiatura portante in profilati metallici.

La copertura e le pareti sono state realizzate con pannelli coibentanti tipo sandwich.

È dotato di impianto elettrico.

- zona a piano terreno composta da **area servizi e bagni (H)** - (foto 13, 14, 15, 16, 17 e planimetria catastale allegato 4);

- **n. 4 vani adibiti ad uffici** al primo piano **e bagni (J)** - (foto 19, 20, 21, 22, 23, 24 e planimetria catastale allegato 4):

gli uffici sviluppano una superficie di circa mq 400.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti intonacate e pitturate di bianco, gli infissi interni sono in legno tamburato,

quelli esterni in acciaio con vetro singolo.

Le porte del piano terreno sono dotate di serrande metalliche.

I bagni sono dotati di tazza, lavabo e bidet e presentano piatto doccia.

Vi è la presenza di impianto elettrico, idrico e fognario.

Le condizioni degli uffici e dei bagni sono buone.

- **N. 8 serre (K)** ad uso orto frutticolo, di cui solo due in produzione, che sviluppano ognuna una superficie di mq 5.197 e sono costituite da una piattaforma, un cordolo perimetrale in cemento armato ed intelaiatura metallica, riscaldate da due bruciatori e relativo impianto (foto 25, 26, 27, 28, 29, 30 e planimetria catastale allegato 5):

le otto serre, inizialmente destinate alla coltivazione di piante per ortaggi, soprattutto pomodori, sono ora in condizioni di abbandono e degrado.

Solo due di esse sono utilizzate, una (scoperta) per produzione di ciliegie e l'altra (coperta da teloni) per la produzione di *cannabis officinalis*.

Le serre sono del tipo TEMOLUX ad arco con struttura metallica prefabbricata in acciaio e copertura in doppio film gonfiato.

Ogni singola serra, di forma rettangolare, misura m 63.00 x m 82.50 per una superficie copribile ed utilizzabile di metri quadrati 5.197,50.

La base della serra è costituita da terreno protetto da stabilizzato e perimetrato da un cordolo in cemento armato.

Le pareti laterali sono tamponate con pannelli in plastica rigida e tutte le serre sono dotate di canali di gronda e compluvi realizzati in lamiera.

Inoltre le serre sono dotate di un impianto di riscaldamento di tipo a circolazione forzata di acqua calda derivante da una centrale termica composta da due caldaie pressurizzate in acciaio con bruciatori a gasolio (foto 29 e 30).

Non si è potuto verificare il funzionamento dei macchinari, ma sembra quanto meno probabile tale condizione, visto l'abbandono decennale.

Le condizioni delle serre sono, in definitiva, mediocri.

- **centrale di fertirrigazione (L)** - (foto 31, 32, 33, 34, 35, 36 e planimetria catastale allegato 6):

Le condizioni della centrale di fertirrigazione sono mediocri.

- **recinzione (M)** in calcestruzzo con inferriata (foto 37 e planimetria catastale allegato 4);

- **spogliatoi (N – O)** - (foto 38, 39, 40 e planimetria catastale allegato 7):

sono realizzati su piattaforma in cemento con pannelli prefabbricati tipo sandwich e sono dotati di impianto elettrico, idrico e fognario.

Gli infissi esterni sono in metallo.

Le condizioni degli spogliatoi sono mediocri.

- **Vasca** interrata per accumulo acqua (**P**) - (foto 41, 42 e planimetria catastale allegato 3):

il grosso vascone per la raccolta di acqua per irrigazione è alimentato da due pozzi artesiani e relativi impianti di sollevamento elettrici.

Il vascone è recintato e rivestito con plastica telata.

- **terreno** in stabilizzato (**Q**) - (foto 43 e planimetria catastale allegato 3);

- **bilico (R)** - (foto 44 e planimetria catastale allegato 3):
 la pesa a bilico, di forma rettangolare, è funzionante e completa di dispositivi meccanici e misura metri 3.00 di larghezza per metri 18.00 di lunghezza;

- **suolo di pertinenza** in terra battuta (**S**) interamente recintato e dotato di strade di servizio (foto 45 e planimetria catastale allegato 4);

- **piazzale** in cemento industriale (**T**) - (foto 46 e planimetria catastale allegato 4);

- **unità abitativa di tre piani fuori terra allo stato rustico (U)** - (foto 51, 52):
 all'interno del plesso agro – industriale, lato strada vicinale Torricelli – San Giovanni in Lagnano, vi è la presenza di un fabbricato di tre piani fuori terra allo stato rustico ed incompleto, privo di impianto idrico, elettrico e fognario.
 L'edificio ha una pianta di m 7.07 x m 7.15.
 La struttura portante è in muratura, la copertura è a falde e lignea.
 Il fabbricato è stato realizzato senza regolare autorizzazione edilizia.

- **Unità abitativa di due piani fuori terra (V)**, evidenziato nella planimetria catastale (All.9) e nelle foto 47, 48 e 49 della documentazione fotografica commentata (All.24):

- il fabbricato è composto da una struttura in cemento armato di due piani fuori terra.

L'unica parte ristrutturata risulta essere il tetto a falde.

Il fabbricato ad uso abitativo risulta derivare dal podere n. 1128 dell'Ente Riforma Fondiaria costruito anteriormente al 1° settembre 1967.

Le condizioni dell'immobile sono mediocri.

La sua **superficie lorda commerciale** è pari a **mq 188**.

- **Cabina ENEL (W)** evidenziata nella planimetria catastale (All.11) e nella foto 37 della documentazione fotografica commentata (All.24):

- la costruzione è composta da una struttura in mattoni di tufo di un solo piano a forma rettangolare ed è destinata a centrale elettrica.

Le condizioni dell'immobile sono sufficienti.

La sua superficie lorda commerciale è pari a mq 72.

- **Officina meccanica/magazzino (X)** evidenziata nella planimetria generale (All.18), nella pianta quotata (All.13) e nella foto 50 della documentazione fotografica commentata (All.24):

- la costruzione è composta da una struttura in mattoni di tufo di un solo piano a forma rettangolare.

Esso è costituito da una base in gettata di cemento e da una struttura portante in profilati metallici.

Le pareti e la copertura sono realizzati con pannelli coibentati.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico.

Il porticato, che sviluppa una superficie di mq 214, è abusivo.

Le condizioni dell'immobile sono sufficienti.

La sua **superficie lorda commerciale** è pari a **mq 72**.

- **Terreno qualità seminativo (Y)** evidenziato nella planimetria catastale (All.15) costituito da una striscia di terra che fiancheggia il perimetro lato strada vicinale Torricelli – san Giovanni – Lagnano ed all'attualità trattasi in realtà di terreno incolto.

La sua **superficie** è pari a **mq 3.363**.

Tutta la proprietà è intestata alla *****

Ad oggi, ed a partire dal 22/10/2018, il compendio è **stato locato con contratto** con provvedimento del 26/09/2018 da parte del **Tribunale di Foggia** nella persona del curatore fallimentare avv. Maria Marcella Vitale e ***** con sede in Carapelle in via delle Rose n. 28, P. IVA ***** in persona dell'amministratore unico sig. ***** , nato a ***** _

Codice Fiscale *****_ residente in ***** , di seguito denominata conduttrice.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono per gli uffici, più che sufficiente per il capannone industriale, mediocre per le serre ed pessimo per la cabina di fertirrigazione e l'abitazione di due piani.



LEGENDA

A	capannone adibito alla lavorazione di ortaggi	B	cella frigo	C	cella frigo
D	portico coperto	E	deposito imballaggi *	F	cella frigo *
G	piano di carico merci - sanabile	H	area servizi e bagni p.t.	J	uffici e bagni al p. 1°
K	serra	L	centrale fertirrigazione	M	recinzione
N	spogliatoio	O	spogliatoio *	P	vasca interrata
Q	terreno in stabilizzato	R	bilico	S	suolo di pertinenza
T	piazzale in cemento industriale	U	unità abitativa di tre piani *	V	abitazione di due piani
W	cabina ENEL	X	officina meccanica	Y	terreno seminativo

*** OPERE ABUSIVE**

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 di Cerignola, 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 la pesa a bilico si è stimata a corpo, la recinzione in metri lineari.

Avremo:

- **capannone (A)** con zona a piano terreno composta da **area servizi e bagni (H)** e **n. 4** vani adibiti ad **uffici** al primo piano e **bagni (J)**:

L’immobile ha una superficie netta di mq 1.251, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni e dei muri perimetrali **pari a mq 1.390:**

$$\bullet \text{ mq } 1.390 \times \text{€ } 400,00/\text{mq} = \underline{\underline{\text{€ } 556.000,00}}$$

- **n. 2 celle frigorifere (B – C):**

Gli immobili hanno una superficie netta di mq 108, ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni e dei muri perimetrali, pari a mq 132:

• $\text{mq } 132 \times \text{€ } 150,00/\text{mq} =$ **€ 19.800,00**

- **deposito imballaggi (E) e una cella frigo (F) – opere abusive**

il deposito ha una superficie netta di mq 272, ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni e dei muri perimetrali, pari a mq 302:

• $\text{mq } 302 \times \text{€ } 0,00/\text{mq} = \text{€ } 0,00$

la cella frigo ha una superficie netta di mq 117, ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni e dei muri perimetrali, pari a mq 130:

• $\text{mq } 130 \times \text{€ } 0,00/\text{mq} = \text{€ } 0,00$

€ 0,00

Si devono calcolare i costi per la demolizione di queste opere non sanabili.

€ 20,00/mc

Quindi avremo:

- mq 130 h 3.40 (altezza) = mc 442

- mc 442 x € 20,00/mc = meno € 8.840,00

- **piano di carico merci (G) – opera abusiva sanabile**

L’immobile ha una superficie netta di mq 84, ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni e dei muri perimetrali, pari a mq 93:

- mq 93 x € 350,00/mq = € 32.550,00

A questo valore di stima andremo a sottrarre € 30.000,00 per la regolarizzazione edilizia in sanatoria ed avremo quindi:

- € 32.550,00 – € 30.000,00 = € 2.550,00

- **n. 8 serre (K) ad uso orto frutticolo**

- mq 41.580 x € 10,00/mq = € 415.800,00

- **centrale fertirrigazione (L)**

L’immobile ha una superficie netta di mq 122, ed una superficie

lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni e dei muri perimetrali, **pari a mq 135:**

• mq 135 x € 200,00/mq = € 27.000,00

- **recinzione (M)** in calcestruzzo con inferriata

• ml 1.352 x € 100,00/mq = € 135.200,00

- **spogliatoio (N):**

L'immobile ha una superficie netta di mq 88, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni e dei muri perimetrali, **pari a mq 98**

• mq 98 x € 300,00/mq = € 29.400,00

- **spogliatoio (O) abusivo da demolire:**

L'immobile ha una superficie netta di mq 88, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni e dei muri perimetrali, **pari a mq 98**

• mq 98 x € 0,00/mq = € 0,00

Si devono calcolare i costi per la demolizione di quest'opera non sanabile.

Dal Listino Prezzi – Edizione 2017 orientativo delle Opere Pubbliche Regione Puglia (All.20) prenderemo quindi la voce:

E 02.02) Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiera per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata vuoto per pieno: **€ 26,25/mc**

Quindi avremo:

▪ mq 98 h 3.40 (altezza) = mc 333,20

▪ mc 333,20 x € 26,25/mc = **meno € 8.746,50**

- **vasca** interrata per accumululo acqua (**P**)

• mq 2.016 x € 110,00/mq = **€ 221.760,00**

- **piazzale** in stabilizzato (**Q**)

• mq 9.180 x € 15,00/mq = **€ 137.700,00**

- **bilico (R)**

• a corpo = € 20.000,00

- **suolo di pertinenza** in terra battuta (S)

• mq 45.500,00 x € 2,00/mq = € 91.000,00

- **piazzale** in cemento industriale (T)

• mq 1.950 x € 20,00/mq = € 39.000,00

- **unità abitativa di due piani fuori terra (U)**

L'immobile ha una superficie netta di mq 171, 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 191**.

• mq 191 x € 600,00/mq = € 114.600,00

- **unità abitativa di tre piani fuori terra allo stato rustico (V) –
abusivo da demolire**

L'immobile ha una superficie netta di mq 135, ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni e dei muri perimetrali, pari a mq 150

• mq 150 x € 0,00/mq = € 0,00

Si devono calcolare i costi per la demolizione di quest'opera non sanabile.

Dal Listino Prezzi – Edizione 2017 orientativo delle Opere Pubbliche Regione Puglia (All.20) prenderemo quindi la voce:

E 02.02) Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiera per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata vuoto per pieno: **€ 26,25/mc**

Quindi avremo:

▪ mq 150 h 9.00 (altezza tre piani) = mc 1.350

▪ mc 1.350 x € 26,25/mc = **meno € 35.437,50**

- **cabina ENEL (W)**

• mq 27 x € 200,00/mq = **€ 5.400,00**

- **officina meccanica/magazzino (X)**

L'immobile ha una superficie netta di mq 156, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali e della superficie del portico calcolata nella misura di un quinto, **pari a mq 184**

• mq 184 x € 250,00/mq = € 46.000,00

- **terreno qualità seminativo (Y)**

• mq 3.363 x € 1,50/mq = € 5.044,50

VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO = € 1.813.230,50

Segue schema riepilogativo

Schema riepilogativo

Riferimento	Bene immobile	Sup. commerciale	€ / mq	Stima/costo demolizione
A	capannone	mq 990	400,00	€ 1.813.230,50
B	cella frigo	mq 132	150,00	€ 1.813.230,50
C	cella frigo	mq 132	150,00	€ 1.813.230,50
D	portico coperto*	mq 415	0,00	€ 0,00
E	deposito imballaggi *	mq 302	0,00	- € 8.840,00
F	cella frigo *	mq 130	0,00	
G	piano di carico merci **	mq 93	350,00	€ 2.550,00
H	area servizi e bagni p.t.	mq 200	400,00	€ 1.813.230,50
J	uffici e bagni al p. 1°	mq 200	400,00	€ 1.813.230,50
K	n. 8 serre	mq 41.580	10,00	€ 415.800,00
L	centrale fertirrigazione	mq 135	200,00	€ 27.000,00
M	recinzione	ml 1.352	100,00	€ 135.200,00
N	spogliatoio	mq 98	300,00	€ 29.400,00
O	spogliatoio *	mq 98	0,00	- € 8.746,50
P	vasca interrata	mq 2.016	110,00	€ 221.760,00
Q	terreno in stabilizzato	mq 9.180	15,00	€ 137.700,00
R	bilico	a corpo		€ 20.000,00
S	suolo di pertinenza	mq 45.500	2,00	€ 91.000,00
T	piazzale in cemento	mq 1.950	20,00	€ 39.000,00
U	edificio di tre piani *	mq 150	0,00	- € 35.437,50
V	abitazione di due piani	mq 191	600,00	€ 114.600,00
W	cabina ENEL	mq 27	200,00	€ 5.400,00
X	officina meccanica	mq 184	250,00	€ 46.000,00
Y	terreno seminativo	mq 3.363	1,50	€ 5.044,50
VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO				€ 1.813.230,50

*incluso nel costo del capannone *opere abusive **sottratti € 30.000,00 per costi sanatoria

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

Proprietà 1/1 in favore della ***** con sede legale in ***** – C.F. e P. IVA *****, del **complesso agro – industriale, dell’unità abitativa, della cabina ENEL, dell’officina meccanica/magazzino e del terreno agricolo** siti in agro di Cerignola alla contrada “Lagnano”.

- In epoca anteriore al ventennio il suolo su cui insiste il complesso serricolo era censito al Catasto Terreni con le particelle 17, 20 e 21 del foglio 340 ed apparteneva al sig. *****, nato a San Ferdinando di Puglia il 25/01/1920, in quanto allo stesso pervenuto; per quanto attiene al mappale n. 17, in virtù dell’atto di compravendita del 22 giugno 2000 a rogito del notaio Nicola Specchio di Cerignola trascritto a Foggia il 29/06/2000 ai numeri 12127/8781; per quanto attiene al mappale n. 20, in forza di acquisto fattone dal sig. ***** mercé sentenza N. 322 del Tribunale di Foggia del 06/05/1985, ivi registrata al numero 1375 e successivo atto di quietanza autenticato dal notaio Capotorto di Cerignola in data 09/01/1986, e parto concerne il mappale n. 21 (già podere n. 1128 dell’Ente Riforma Fondiaria), in virtù di atto di assegnazione redatto dal dott. Giuseppe Rizzi, Ufficiale Rogante del Ministero dell’Agricoltura e Foreste, del 22/11/1966, registrato a Bari il 09/12/1966 al n. 9228.

- In virtù di atto di donazione a firma del notaio Salvatore Carbone di Cerignola del 06/02/1987, rep. n. 61969, racc. n. 14014, trascritto a

Foggia il 05/03/1987 ai nn. 3744/216714, il suolo identificato con i mappali 20 e 21 del foglio 340 veniva trasferito dal sig. ***** alle figlie *****, nata a *****, e Picca Ornella, nata a Cerignola il 09/09/1957, per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà comune e pro indivisa.

- Il 13 luglio 1999 la Ditta “*****” diveniva proprietaria delle particelle 20 e 21 del foglio 340 in virtù dell’atto di compravendita a rogito del notaio Nicola Specchio di Cerignola, repertorio n. 68462 e raccolta n. 4863, registrato a Cerignola il 26/07/1999 al numero 966/1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 16/07/1999 ai nn. 13317/9712.
- Il 22 giugno 2000 la Ditta “*****” diveniva proprietaria della particella 17 del foglio 340 in virtù dell’atto di compravendita a rogito del notaio Nicola Specchio di Cerignola, repertorio n. 68462 e raccolta n. 4863, registrato a Cerignola il 26/07/1999 al numero 966/1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 29/06/2000 ai numeri 12128/8782.
- In data 30/06/2005 in virtù di variazione catastale n. 124384.1/2005 le particelle 17, 20 e 21 del foglio 340 venivano soppresse per dare origine alle particelle 157 e 158 del medesimo foglio.
- A valle della costruzione del complesso serricolo in esame, eseguita dalla Ditta ***** sulla particella 157 del foglio 340, con variazione catastale del 24/10/2005 n. 2207.1/2005 (prot. N. FG 0191390) veniva costituito l’ente urbano identificato nel catasto fabbricati del Comune di Cerignola con la particella 157 sub 1, sub 2 e sub 3 del foglio 340.

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 unico

Compendio sito in agro di Cerignola alla contrada “Lagnano” costituito da:

- **complesso agro – industriale esteso complessivamente circa Ha 10.27.00** con ingresso principale da cancello privato ad angolo della strada vicinale Torricelli – San Giovanni Lagnano ed altro ingresso su angolo opposto da strada privata interpoderale; confinante con strada vicinale Torricelli – San Giovanni Lagnano, con le particelle 112 e 158 (su due fronti); salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola il compendio è censito al **foglio 340, particella 157 subalterno 1**, zona censuaria 2, **categoria D/8** e rendita € 32.937,20;

- **unità abitativa di due piani fuori terra** con ingresso da portoncino; confinante con strada vicinale Torricelli – San Giovanni Lagnano, con vasca interrata per accumulo acqua, spogliatoi e su due lati con recinzione; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola l’immobile è censito al **foglio 340, particella 157 subalterno 2**, zona censuaria 2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 9, superficie catastale totale **mq 188** e rendita € 534,53;

- **cabina ENEL** con ingresso da portoncino; confinante con centrale fertirrigazione, serre, recinzione; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola l’immobile è censito al **foglio 340, particella 157 subalterno 3**, zona censuaria

2, **categoria D/1** e rendita € 97,61;

- **officina meccanica/deposito** con annessa tettoia metallica ed ingresso da porta in metallo e serranda metallica; confinante con capannone, serre e recinzione; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola l'immobile è censito al **foglio 340, particella 157 subalterno 4**, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 2, consistenza mq 110 e rendita € 278,37;

- **terreno agricolo** esteso **Ha 0.33.63**; confinante con particelle 157, 171, 112; salvo altri.

In Catasto Terreni del Comune di Cerignola il terreno è censito al **foglio 340, particella 158**, qualità **seminativo**, classe 2, superficie **mq 3.363**, Reddito Dominicale € 16,50 Reddito Agrario € 9,55.

Prezzo base = € 1.813.230,50

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

- Iscrizione contro di ipoteca volontaria del 07/03/2001 – Registro Generale 4447 Registro Particolare 619 per Notar Bruno Di Carlo di Foggia per atto notarile pubblico – Repertorio 21841 del 28/02/2001: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di *****, gravante sul suolo su cui è stato realizzato il complesso immobiliare (già mappali 20 e 21 del foglio 340).

- Iscrizione contro di privilegio del 20/10/2001 – Registro Generale 20654 Registro Particolare 2916 per Notar Rossella Sannoner di Foggia per atto notarile pubblico – Repertorio 26039 del 08/10/2001: privilegio a favore di *****, gravante sul suolo su cui è stato realizzato il complesso immobiliare (già mappali 20 e 21 del foglio 340).

- Iscrizione contro di ipoteca giudiziale del 25/08/2008 – Registro Generale 21412 Registro Particolare 4107 – Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile di Ravenna per atto giudiziario – Repertorio 956/2008 del 08/08/2001: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della *****, gravante su tutti i cespiti (Elenco sintetico delle formalità – All.17 punto 1).

- Trascrizione contro per domanda giudiziale del 26/04/2010 – Registro Generale 9056 Registro Particolare 6214 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia derivante da domanda giudiziale per

esecuzione in forma specifica – Repertorio 315/2010 del 26/01/2010 a favore della ditta ***** di Cerignola (FG), gravante sul suolo su cui è stato realizzato il complesso immobiliare (mappali 157 e 158 del foglio 340).

- Iscrizione contro di ipoteca legale del 22/09/2010 – Registro Generale 20236 Registro Particolare 3475 – Pubblico Ufficiale: ***** di Cosenza per atto amministrativo – Repertorio n. 112833 del 16/09/2010: ipoteca legale derivante da ex norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602 a favore di ***** di Foggia, gravante su tutti i cespiti (Elenco sintetico delle formalità – All.17 punto 2).
- Trascrizione contro per pignoramento del 14/10/2010 – Registro Generale 21828 Registro Particolare 14934 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia derivante da atto esecutivo o cautelare; verbale di pignoramento immobiliare – Repertorio 2646 del 12/08/2010 a favore del sig. *****, gravante sul bene censito in Catasto Fabbricati alla particella 157 sub 2 del foglio 340.
- Trascrizione contro per pignoramento del 27/01/2011 – Registro Generale 2067 Registro Particolare 1425 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia derivante da atto esecutivo o cautelare; verbale di pignoramento immobiliare – Repertorio 57/2011 del 22/01/2011 a favore del sig. *****, gravante sul suolo su cui è stato realizzato il complesso immobiliare (mappali 157 e 158 del foglio 340).

- Trascrizione contro per pignoramento del 16/09/2011 – Registro Generale 20987 Registro Particolare 14607 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia derivante da atto esecutivo o cautelare; verbale di pignoramento immobiliare – Repertorio 2793/2011 del 07/06/2011 a favore della ditta ***** di Arcate (RG), gravante su tutti i cespiti (Elenco sintetico delle formalità – All.17 punto 3).

- Iscrizione contro di ipoteca giudiziale del 04/11/2011 – Registro Generale 24343 Registro Particolare 4052 – Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile di Catania per atto giudiziario – Repertorio 350 del 30/06/2010: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della ditta ***** di San Gregorio di Catania (CT), gravante su tutti i cespiti (Elenco sintetico delle formalità – All.17 punto 4).

- Iscrizione contro di ipoteca legale del 18/06/2015 – Registro Generale 10818 Registro Particolare 1242 – Pubblico Ufficiale: ***** di Roma – Repertorio n. 1342/4315 del 17/06/2015: ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 D.P.R. N. 602 del 1973) a favore di ***** di Roma, gravante su tutti i cespiti (Allegato 18).

- Trascrizione contro per pignoramento del 06/03/2018 – Registro Generale 4845 Registro Particolare 3625 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia derivante da atto giudiziario; sentenza dichiarativa di fallimento – Repertorio 15/2018 del 20/02/2018 a favore della massa dei creditori del Fallimento della ***** , gravante su tutti i cespiti (Allegato 19).

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, tranne per alcuni abusivismi che verranno di seguito descritti.

La costruzione del complesso serricolo agro – industriale è stata autorizzata con **Concessione Edilizia N. 39/SOC/2000** rilasciata dal Sindaco del Comune di Cerignola (FG) il **7 dicembre 2000** (All.21) e con **Permesso di costruire N. 33/SOC/2007** rilasciato il **23 ottobre 2007** (All.22).

All’interno dell’area è presente un fabbricato ad uso abitativo costruito anteriormente al 1° settembre 1967 consistente in un fabbricato rurale già podere n. 1128 dell’Ente Riforma Fondiaria.

I seguenti manufatti sono stati realizzati abusivamente:

- 1) **spogliatoio (O);**
- 2) **deposito imballaggi (E);**
- 3) **cella frigo (F);**
- 4) **unità abitativa di tre piani fuori terra allo stato rustico (U);**
- 5) **piano di carico merci (G).**

Solo quest’ultimo è sanabile, gli altri andranno demoliti.

I costi per le demolizioni e la sanatoria sono già stati dettagliatamente descritti.

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Il terreno, indicato in Catasto Terreni del Comune di Cerignola al **foglio 340, particella 158**, classe 2, superficie **mq 3.363 non è suscettibile di destinazione edificatoria**, essendo un terreno di qualità **seminativo - zona agricola** – articoli 25 e 26 N.T.A. (All.23).

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 due piani fuori terra, lo scrivente ha provveduto alla predisposizione della medesima certificazione (All. 25).

Non essendo presente l'attestato di prestazione energetica relativo al capannone ad uso industriale ed uffici di due piani fuori terra, lo scrivente ha provveduto alla predisposizione della medesima certificazione (All. 26).

a) Gli immobili risultano regolarmente accatastati, manca solo la planimetria del subalterno 4.

b) Solo il fabbricato rurale ad uso abitativo, già podere n. 1128 dell'Ente Riforma Fondiaria, è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967.

La costruzione del complesso serricolo agro – industriale è stata autorizzata con **Concessione Edilizia N. 39/SOC/2000** rilasciata dal Sindaco del Comune di Cerignola (FG) il **7 dicembre 2000** e con **Permesso di costruire N. 33/SOC/2007** rilasciato il **23 ottobre 2007**.

c) Il compendio pignorato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Sono però presenti le seguenti opere abusive:

- 1) **spogliatoio (O);**
- 2) **deposito imballaggi (E);**
- 3) **cella frigo (F);**
- 4) **unità abitativa di tre piani fuori terra allo stato rustico (U);**
- 5) **piano di carico merci (G).**

Di cui la **1)** la **2)** la **3)** la **4)** **non suscettibili di sanatoria;** la **5)** **sanabile.**

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 Cerignola al **foglio 340, particella 158**, classe 2, superficie mq **3.363 non è suscettibile di destinazione edificatoria**, essendo un terreno di qualità **seminativo - zona agricola** – articoli 25 e 26 N.T.A. (come da Certificato di destinazione urbanistica – allegato 23).

Non si tratta di edilizia convenzionata.

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- ✓ verbali di sopralluogo (All.1);
- ✓ visura storica catastale complesso agro - serricolo foglio 340, particella 157 subalterno 1 (All.2);
- ✓ planimetria generale catastale complesso agro - serricolo (All.3);
- ✓ planimetria catastale capannone ed uffici (All.4);
- ✓ planimetria catastale serre (All.5);
- ✓ planimetria catastale centrale di fertirrigazione (All.6);
- ✓ planimetria catastale spogliatoio (All.7);
- ✓ visura storica catastale unità abitativa di due piani fuori terra foglio 340, particella 157 subalterno 2 (All.8);


- ✓ planimetria catastale abitazione (All.9);
- ✓ visura storica catastale cabina ENEL foglio 340, particella 157 subalterno 3 (All.10);
- ✓ planimetria catastale cabina ENEL (All.11);
- ✓ visura storica catastale officina meccanica/deposito foglio 340, particella 157 subalterno 4 (All.12);
- ✓ pianta quotata officina meccanica/deposito (All.13);
- ✓ visura storica catastale terreno agricolo foglio 340, particella 158 (All.14);
- ✓ foglio di mappa catastale 158 (All.15);
- ✓ planimetria attuale del capannone e dei manufatti annessi (All.16);
- ✓ elenco sintetico delle formalità (All.17);
- ✓ iscrizione contro di ipoteca legale del 18/06/2015 (All.18);
- ✓ trascrizione contro per pignoramento del 06/03/2018 (All.19);
- ✓ stralcio Listino Prezzi – Edizione 2017 orientativo delle Opere Pubbliche Regione Puglia (All.20);
- ✓ Concessione Edilizia N. 39/SOC/2000 (All.21);
- ✓ Permesso di costruire N. 33/SOC/2007 (All.22);
- ✓ Certificato di destinazione urbanistica (All.23);
- ✓ documentazione fotografica (All.24);
- ✓ attestato di prestazione energetica unità abitativa di due piani fuori terra (All.25);
- ✓ attestato di prestazione energetica capannone ed uffici di due piani fuori terra (All.26).

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

Foggia, 3 dicembre 2018

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

Aut. Augusto Bardin



AUGUSTO BARDIN
ARCHITETTO
Sezione A n° 057
della Provincia di Foggia