TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE FALLIMENTI

Giudice Delegato: Dott.ssa LAZZARA Caterina

Procedimento n. 22/2019 Reg. Fall.

Debitore:

- RELAZIONE DI PERIZIA -

Geom. Schiavone Rocco
Via Fratelli Cairoli 151 – 71013 San Giovanni Rotondo (FG)
Cell. 3291185798 – Fax: 08811891195
Mail: rocco.schiavone@hotmail.it
PEC: rocco.schiavone@geopec.it – rocco.schiavone@pec.eppi.it

[redacted]

Ill.mo Giudice Dott.ssa Caterina Lazzara,

al fine di poterLe al meglio descrivere quelle che sono state le operazioni necessarie per lo svolgimento della presente relazione di perizia, si è ritenuto opportuno procedere secondo la seguente impostazione:

PREMESSA 1
DOCUMENTAZIONE IN ATTI 1
OPERAZIONI PERITALI 1
RISPOSTA AI QUESITI 2
CONCLUSIONI 26

PREMESSA

Con Comunicazione emessa per mezzo PEC in data 19/05/2020, nominava lo scrivente **Geom. Per. Edile Rocco Schiavone**, con studio in San Giovanni Rotondo alla Via Fratelli Cairoli 151, Esperto Estimatore d'Ufficio per la stima di beni immobili e mobili acquisiti al fallimento in oggetto, fissando l'Udienza del 28/05/2020 il giuramento di rito e la fissazione dei quesiti.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 29/10/2020 alle ore 10,30 presso i terreni in località San Giovanni e successivamente presso l'Opificio in Apricena via S.S. 89 Km. 9,000 per la verifica dello stato dei luoghi e relative misurazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La documentazione consegnata dal **Curatore Fallimentare Dott. Alfredo Sartini** è composta da un Inventario dei beni mobili e da una Perizia allegata all'Esecuzione Immobiliare n. 320/14 che ha per oggetto la stima degli immobili oggetto della presente relazione contenente gran parte della documentazione necessaria alla risposta ai quesiti. Lo scrivente CTU come già segnalato nelle istanze precedenti consegnate in Cancelleria, ha avuto notevoli difficoltà nel reperire ulteriore documentazione utile, ma ritiene corretto riportare quanto già presente nei fascicoli d'ufficio relativi all'Esecuzione Immobiliare n. 320/14.

OPERAZIONI PERITALI

Successivamente allo studio della documentazione consegnata il sottoscritto CTU, il giorno 29/10/2020 si è recato presso i luoghi oggetto di causa, per ispezionare lo stato di fatto dei beni oggetto di stima, alla presenza del sig. [redacted] custode e amministratore della società, ci si è recato presso i terreni siti in agro di Apricena alla S.P. n. 37 km 5,000 – località San Giovanni e successivamente presso l'opificio sito in Apricena alla S.S. n. 89 km 9,000.

Dopo le presentazioni di rito, lo scrivente avendo ribadito ai presenti il motivo del sopralluogo e dopo aver dato ampia lettura ai quesiti posti dall'Ill.mo G.D., alla continua presenza delle parti, ed assistito da proprio collaboratore, effettuava una ricognizione dei luoghi oggetto di causa in particolare dei terreni

[redacted]

in parte ad uso cava, in fase di sopralluogo risultata dismessa ed altri terreni nelle vicinanze ad uso agricolo e uliveto, effettuando un rilievo con strumentazione satellitare GNSS integrato al volo con drone APR, la scelta è stata dettata considerando la vasta estensione dell'area da rilevare. In fase di rilievo si è visionato lo scavo effettuato dalla società per l'attività di estrazione, il materiale stoccato (blocchi grezzi e semilavorati) nella restante area, automezzi presenti sul luogo. Sono state eseguite fotografie dello stato dei luoghi e misurazioni ritenute utili all'espletamento dell'incarico.

In seguito, ci si è recati presso l'opificio per visionare lo stato dei luoghi del fabbricato ad uso laboratorio, dell'area del piazzale in parte ad uso deposito materiale lapideo, delle attrezzature e dei macchinari industriali per le lavorazioni della pietra, dell'impianto fotovoltaico sul tetto del fabbricato. Anche in questa fase è stato eseguito rilievo topografico con la stessa strumentazione in modo da velocizzare i tempi del sopralluogo e sono state fatte fotografie in modo da riportare lo stato dei luoghi.

Alle ore 14.00, le operazioni peritali venivano concluse. Del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha redatto idoneo verbale, letto confermato e sottoscritto da tutti i presenti. Terminata pertanto, la fase di ispezione, rilievo ed accertamento e considerati tutti gli elementi in proprio possesso, il sottoscritto c.t.u. ha redatto la presente relazione di perizia cercando di rispondere in maniera chiara ed esaustiva ai quesiti posti dalla S.V.

RISPOSTA AI QUESITI

1) **"... proceda l'esperto" all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**

Comune di Apricena: immobili così censiti al catasto **fabbricati:**
- **foglio 68 – mappale 567 - subalterno 1** – strada Statale 89 snc – piano T- 1-2 - categoria D1 – rendita catastale € 10.319,56;
- **foglio 68 – mappale 567 - subalterno 4** – strada Statale 89 snc – piano 2-3 - categoria D1 – rendita catastale € 2.296,00.

Comune di Apricena: immobili così censiti al catasto **terreni:**
- **foglio 18 – mappale 111** – seminativo – classe 3 – mq. 14.881 – R.D. € 69,17, R.A. € 38,43;
- **foglio 18 – mappale 122** – seminativo – classe 3 – mq. 33.070 – R.D. € 153,71, R.A. € 85,40;
- **foglio 18 – mappale 292** – seminativo – classe 3 – mq. 14.881 – R.D. € 69,71, R.A. € 38,43;
- **foglio 18 – mappale 293** – seminativo – classe 3 – mq. 14.882 – R.D. € 69,17, R.A. € 38,43;
- **foglio 18 – mappale 231** – seminativo – classe 3 – mq. 26.330 – R.D. € 149,58, R.A. € 67,99;
- **foglio 68 – mappale 600** – vigneto – classe 1 – mq. 1.690 – R.D. € 22,44, R.A. € 11, 35.

Tutti gli immobili sopra descritti risultano catastalmente intestati alla società "[redacted] con sede Apricena e con C.F. [redacted]

2) **"alla descrizione dei beni anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi".**

Descrizione dei Fabbricati

a. L'opificio – **(foglio 68 – mappale 567 - subalterno 1)** edificato nel 1980 e oggetto di ristrutturazione nel 1992 fa parte di un insieme di lotti insistenti nella zona di PIP del Comune di

Apricena, assume in pianta forma rettangolare con accesso diretto dalla strada S.S. 89, dal km 9,00. L'unità immobiliare, adibita alla lavorazione del marmo (taglio delle lastre, rifinitura del prodotto grezzo, levigatura, bocciardatura, ecc.), attualmente è costituita da un corpo di fabbrica composto da una palazzina uffici (piano terra, primo e secondo) e da un capannone ad uso laboratorio, con annessa area esterna adibita a piazzale di manovra e deposito materiale lapideo. Nell'area esterna sono ubicati dei fabbricati così riportati: una cabina elettrica, un locale di deposito, delle vasche di decantazione e riciclo delle acque, un filtro pressa, un silos ed un carroponte con zona di scorrimento. La parte fronte strada statale è chiusa con una recinzione metallica ed un cancello carrabile. Gli immobili sopra elencati sono rappresentati graficamente dalla Planimetria Generale e dalle planimetrie di dettaglio facente parte della Planimetria Catastale del sub. 1, inoltre si possono visionare le foto aeree eseguite in fase di rilievo con drone APR.

b. L'impianto fotovoltaico - **(foglio 68 – mappale 567 - subalterno 4)** della potenza di 76,82 Kw, posizionato e realizzato sulla copertura del solaio del capannone adibito a laboratorio e sul tetto del 2° piano dell'edificio adibito ad uffici, come rappresentato dalla planimetria catastale e dalle foto aeree eseguite in fase di rilievo con drone APR.

Descrizione dei Terreni

a. Terreno sito in Apricena (FG) – S.S. 89 loc. San Giovanni, così censito al Catasto Terreni di detto comune al Fg. 18, Mapp. 111 di mq. 14.881, destinato ad area incolta facente parte di un'area ad estrazione materiale lapideo.
b. Terreno sito in Apricena (FG) – S.S. 89 loc. San Giovanni, così censito al Catasto Terreni di detto comune al Fg. 18, Mapp. 292 di mq. 14.881; destinato ad area incolta facente parte di un'area ad estrazione materiale lapideo.
c. Terreno sito in Apricena (FG) – S.S. 89 loc. San Giovanni, così censito al Catasto Terreni di detto comune al Fg. 18, Mapp. 293 di mq. 14.882; destinato ad area incolta facente parte di un'area ad estrazione materiale lapideo.
d. Terreno sito in Apricena (FG) – loc. San Giovanni, così censito al Catasto Terreni di detto comune al Fg. 18, Mapp. 122 di mq. 33.070; destinato a seminativo e parte a uliveto.
e. Terreno sito in Apricena (FG) – loc. San Giovanni, così censito al Catasto Terreni di detto comune al Fg. 18, Mapp. 231 di mq. 26.330; destinato a seminativo (mq 16.300) e parte a uliveto (mq 10.030) (dati AGEA).
f. Terreno sito in Apricena (FG) – S.S. 89 km 9,00, così censito al Catasto Terreni di detto comune al Fg. 68 Mapp. 600 di mq. 1.690; destinato ad area deposito materiale lapideo annesso all'opificio di cui al punto precedente.

Per la rappresentazione grafica si rimanda all'estratto di mappa catastale ed alle foto aeree eseguite in fase di rilievo con drone APR.

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;**

A) <u>Stima del fabbricato a laboratorio e uffici con piazzale esterno e corpi accessori</u>

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato industriale, sito in Apricena alla S.S. 89 km 9,000, trattasi di una palazzina ad uso ufficio di tre piani fuori terra posto nella parte antistante il fabbricato, capannone ad uso laboratorio di un unico piano fuori terra, area esterna ad uso parcheggio, area di stoccaggio ed area di manovra, corpi accessori: cabina elettrica, deposito, vasche, filtro fanghi, carroponte.

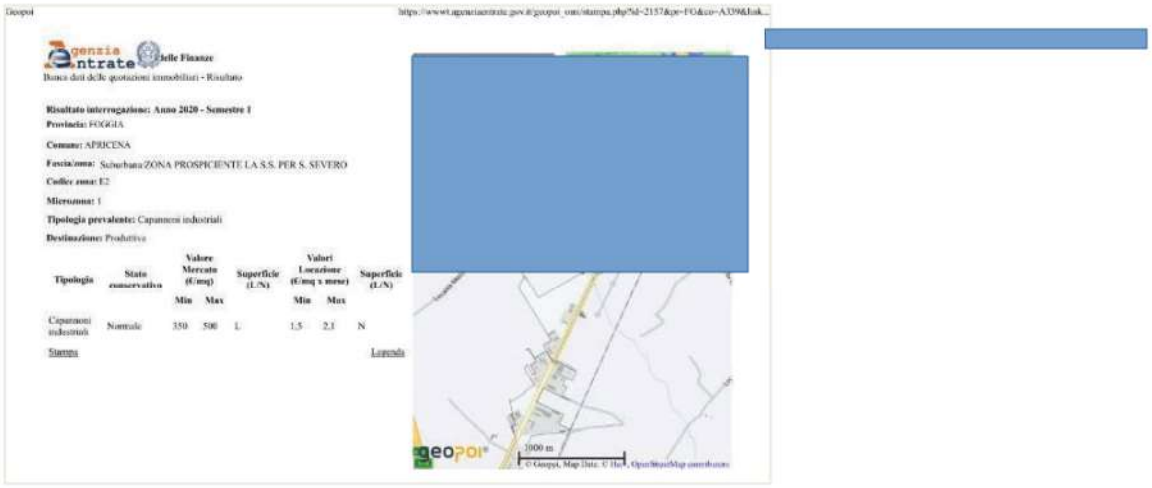
Lo sviluppo delle superfici dei singoli piani e le relative destinazioni d'uso sono riportati nella tabella sottostante. Per il calcolo della consistenza commerciale sono stati applicati i parametri di riduzione secondo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare reperite nel relativo manuale.

PALAZZINA UFFICI Destinazione	**Piano**	**Superficie Lorda**	**Superficie commerciale**
Esposizione/ingresso Mensa, ripostiglio, disimpegno, ufficio vano scala	Terra	113,54	113,54
Ufficio, archivio, WC	Primo (ammezzato)	58,83	58,83
Uffici, servizi, attesa	Secondo	182,30	182,30
Veranda, caldaia (30%)	Secondo	80,78	24,23
Totale Uffici	**T-1-2**	**435,35**	**378,90**
LABORATORIO Destinazione	**Piano**	**Superficie Lorda**	**Superficie commerciale**
Laboratorio	Terra	922,33	922,33
Cabina elettrica, vasche, depositi, silos, filtro	Terra	126,99	126,99
Cabina elettrica	Primo	33,62	33,62
Area esterna (10%)	Terra	4944+1690-127= 6507	650,70
Totale Laboratorio	**T-1**	**7589,94**	**1.733,64**
Totale Un.immobil.			**2.112,54**

Per la stima del valore di mercato è stato applicato il procedimento sintetico comparativo diretto.

Relativamente all'aspetto della selezione degli immobili comparabili, sono disponibili i dati OMI, in quanto la destinazione d'uso riferiti, per il Comune di Apricena alla fascia/zona: Suburbana/ZONA PROSPICIENTE LA S.S. PER S. SEVERO, codice zona E2 in cui ricade il bene immobile in esame. In particolare, le ultime quotazioni OMI disponibili, riferite alla suddetta zona, sono del primo trimestre del 2020 (vedi tabella 1). Sono altresì disponibile quotazioni di un immobile simile e posto a poca distanza da quello oggetto di stima (vedi tabella 2).

Tabella 1 – Quotazioni dalle banche dati OMI – GEOPOI – VALORI DI MERCATO


Geopoi

https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pe=FG&co=A339&link...

Agenzia Entrate delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: APRICENA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA PROSPICIENTE LA S.S. PER S. SEVERO

Codice zona: E2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	350	500	L	1,5	2,1	N

Stampa

Legenda

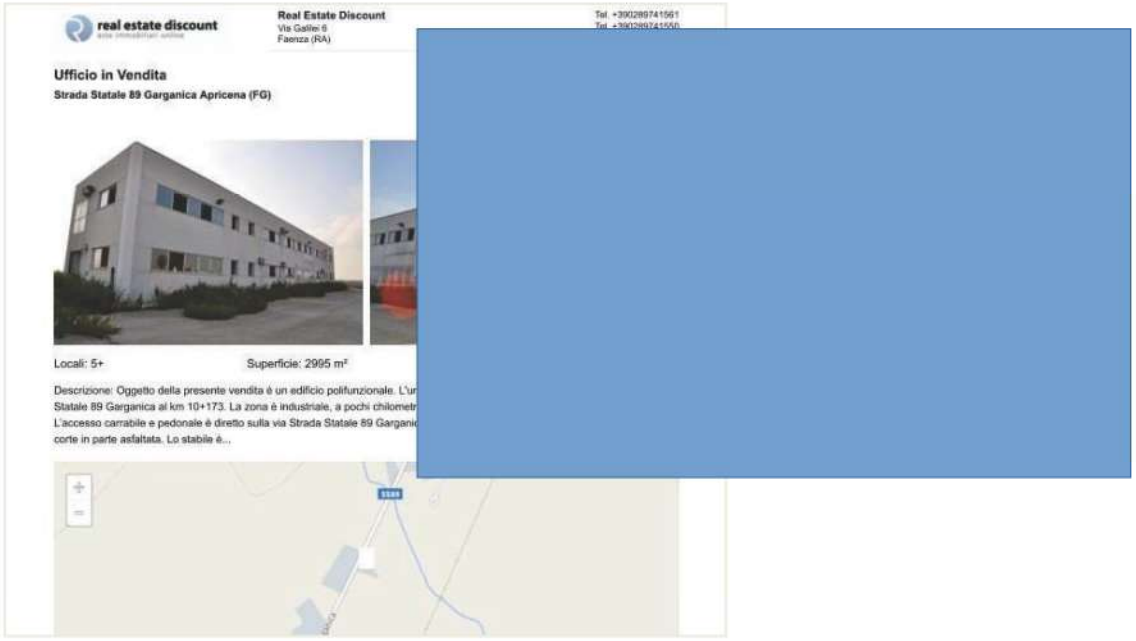
1000 m

© Geopoi, Map Data: © Hu, OpenStreetMap contributors

Dalle quotazioni OMI emerge che il Valore medio (V1) è pari a :

V1= Vmax + Vmin / 2 = (500 + 350) / 2 = 850 / 2 = 425,00 €/mq

Tabella 2 – Analisi dei prezzi sul portale di annunci immobiliare.it


real estate discount

Real Estate Discount
Via Galilei 6
Faenza (RA)

Tel. +390289741561
Tel. +390289741550

Ufficio in Vendita

Strada Statale 89 Garganica Apricena (FG)

Locali: 5+

Superficie: 2995 m²

Descrizione: Oggetto della presente vendita è un edificio polifunzionale. L'ur
Statale 89 Garganica al km 10+173. La zona è industriale, a pochi chilometr
L'accesso carrabile e pedonale è diretto sulla via Strada Statale 89 Gargani
corte in parte asfaltata. Lo stabile è...

Dalla quotazione del portale immobiliare.it risulta che il V2 è dato da:

V2= Prezzo di vendita / Superficie = 907.465,00 / 2995 = 303,00 €/mq.

Il V2 essendo un prezzo di vendita base d'asta, viene corretto con una riduzione pari al 10%, pertanto il V2 corretto è pari a:

V2 corr = 303,00 – 10% = 272,70 €/mq.

Il valore medio V1 derivante dalla banca dati dell'OMI ed il valore medio V2 (corretto) derivante dal portale Immobiliare.it sono mediati secondo la formula seguente:

V medio = V1 + V2 / 2 = (425 + 272,70) / 2 = 697,70 / 2 = 348,85 €/mq.

Il valore di mercato parametrico risultante dal procedimento di stima monoparametrico che tiene in considerazione il solo parametro €/mq di riferimento è pari a 348,85 €/mq di superficie.

Tale valore rientra nel range di valori OMI, pertanto si ritiene congruo applicare un valore arrotondato pari a 350,00 €/mq.

Considerando il Valore di Mercato di riferimento, si deduce che **il più probabile valore di mercato** dell'unità immobiliare consistente in 2.112,54 mq oggetto di stima, è:

2.112,54 x 350,00 = € 739.389,00

Arrotondato in **€ 740.000 (euro settecentoquarantamila/00)**

Il valore dei macchinari installati internamente al capannone industriale e nell'area esterna viene stimato a corpo utilizzando come prezzo di base quello riportato nella documentazione dell'Esecuzione **Immobiliare** n. 320/2014, tale valore viene ridotto del 20% in considerazione del periodo trascorso dalla data di stima ad oggi che ha comportato l'invecchiamento e l'usura dei beni oggetto di stima.

Pertanto, il valore di mercato dei macchinari è dato da:

€ 121.700 riduzione del 20% = 97.360,00

Arrotondato in **€ 97.000,00 (novantasettemila/00).**

Nell'area antistante il fabbricato è stoccato del materiale lapideo semilavorato (del tipo pietra di Apricena, granito, marmo di Carrara, ecc.), la stima viene fatta a corpo.

Il valore di mercato del materiale lapideo antistante il piazzale del fabbricato industriale viene stimato in:

€ 25.000,00 (euro venticinquemila/00)

B) <u>Stima dell'impianto fotovoltaico</u>

L'impianto fotovoltaico della potenza di 76,82Kw, composto da n. 471 pannelli, è ubicato sulla copertura del capannone adibito a laboratorio e sul tetto del 2° piano della palazzina uffici.

L'impianto fotovoltaico è motivato dalla Convenzione N° M03F05047707 per il riconoscimento della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici ai sensi del D.M. del 19.2.2007 e della Delibera dell'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas N° 90/07. L'impianto fotovoltaico è stato denominato

minale pari a 76,50 Kw, ubicato nel sito della S.S. 89 Garganica Km. 9,140, comune di Apricena (FG); - che tale domanda di concessione è stata dalla GSE identificata con il n°95883

e la durata prevista è di 20 anni a decorrere dal [redacted]/2009. La tariffa incentivante, costante in moneta corrente, da riconoscere all'impianto fotovoltaico in oggetto della presente Convenzione è di 0,3920 € /Kwh.

Scadenza della convenzione e della incentivazione è fissata al 27/05/ 2029.

La valutazione dell'impianto si basa su certificazioni di pagamento della GSE dell'energia prodotta al netto delle ritenute del 4% relative agli anni 2010 -2011- 2012- 2013- 2014 -2015 e 2016, si ottiene quindi il Reddito Lordo annuo che equivale ad € 34.846,73. Dal Reddito Lordo detratte le spese medie Annue pari a € 3.060,00 (spese di manutenzione ordinaria e di assicurazione solitamente incidenti per 40,00 €/kWh)), si ottiene l'importo di € 31.746,73 che equivale al Reddito Netto annuo ritenuto costante.

C'è da considerare che l'impianto è attivo dal 2009, pertanto restano 8 anni al raggiungimento del 20° anno previsto, pertanto il guadagno economico previsto è pari a:

31.746,73 x 8 = € 253.973,84.

Da indagini di mercato e consulenze con aziende di settore, si è appurato che dal guadagno risultante dalla formula precedente, deve essere decurtato circa il 60%, derivante dallo stato di manutenzione del bene, un impianto di circa 12 anni non ha più la capacità produttiva dei primi anni, alcuni pannelli potrebbero essere danneggiati ed eventualmente sostituiti.

La collocazione dell'impianto sulla copertura dell'immobile non prevede altro tipo di vendita se non quello di vendita di ramo aziendale o come singolo bene unitamente ai titoli autorizzativi. Sono da scartare ipotesi di smontaggio dei pannelli e installazione in altro sito, in quanto spostare un impianto fa perdere il diritto alla tariffa incentivante. Ne consegue che il valore dell'impianto è gravato da un canone di fitto (diritto di superficie) da corrispondere al proprietario dell'immobile. Deve essere inoltre considerato il costo di smaltimento di fine vita dell'impianto.

Pertanto, il valore dell'impianto fotovoltaico è dato da:

253.973,84 – 60% = € 101.589,54

Arrotondato in **€ 102.000,00 (centoduemila/00)**

C) <u>Stima dei terreni agricoli a potenzialità cava</u>

L'area oggetto di stima si trova in località San Giovanni, alla S.P. n. 37 Apricena - Poggio Imperiale km 5,000, è costituita da due appezzamenti di terreno, il primo con accesso diretto dalla strada provinciale, il secondo da un tratturo interno. La superficie catastale complessiva è pari a ha 4.46.40 del primo appezzamento e ha 5.94.00 del secondo, per un totale di ha 10.40.40.

La destinazione d'uso dei terreni ricadendo nella zona del Piano Particolareggiato del comune di Apricena, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PRAE approvato con D.G.R. n. 445 del 23/02/2010, "Giacimento marmifero di Apricena", pur essendo a valenza agricola ha la potenzialità di essere sfruttata per l'attività estrattiva, previa presentazione di tutti gli adempimenti previsti per il rilascio dell'Autorizzazione.

Il primo appezzamento ha un'estensione catastale di circa ha 4.46.40 attualmente destinato a cava dismessa, con la presenza di un foro di estrazione profondo circa 35 m per una larghezza del diametro di circa 60 m, posto quasi all'ingresso dell'area, la restante superficie pressoché pianeggiante, è incolta con la presenza sporadica di materiale lapideo in banchi.

Il secondo appezzamento di terreno posto a circa 150 m dal precedente ha una superfice catastale pari a circa ha 05.94.00, attualmente destinato parte a seminativo e parte ad uliveto circa 100 alberi.

Per la stima dei terreni dal punto di vista agricolo è stato adottato il metodo comparativo confrontando beni aventi simili caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quello oggetto di stima.

Dopo ricerche effettuate su portali di annunci immobiliari si è notato che nella zona di Apricena non c'è mercato immobiliare dei terreni agricoli al quale fare riferimento. Un unico annuncio riporta una richiesta di € 40.000 per una superficie di 12.345 mq (pari a 3.24 €/mq o 32.401,00 €/ha).

Da ulteriori ricerche, listini dell'osservatorio immobiliare, relazione della Commissione Provinciale Espropri di Foggia per la determinazione dei valori agricoli medi, la zona agricola in cui ricade il terreno oggetto di stima (Regione Agraria 7) riporta un valore per i terreni coltivati a seminativo pari a 12.500,00 €/ha, ad uliveto in 15.000,00 €/ha.

Considerando le indagini svolte, le spese da sostenere per passare la parte di terreno attualmente incolto a sfruttamento agricolo, il ripristino dello stato dei luoghi dovuto alle operazioni di estrazione con chiusura del foro di estrazione già aperto, ed altre valutazioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, il valore unitario che può essere ritenuto congruo è pari a 20.000 €/ha.

Facendo una valutazione del terreno, solo dal punto di vista agricolo, sviluppando le operazioni, si avrà:

Valore = Superficie [ha] x Valore unitario [€/ha], quindi

V = 10,40 x 20.000 = € 208.000,00 (euro duecentoottomila/00).

Dal valore sopra riportato c'è da considerare che l'area oggetto di stima ha una forte potenzialità a cava, essendo ubicata in zona urbanistica prevista dal Piano Particolareggiato del Comune di Apricena "Giacimento marmifero di Apricena", inoltre nelle vicinanze sono presenti cave attive, pertanto l'appetibilità del bene nei confronti di aziende di estrazione vicine è più alta rispetto ad altri terreni a destinazione tipicamente agricola.

Il sottoscritto CTU dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio regionale Servizio Attività Estrattive (referente ing. Val[redacted]to constatare che la parte di terreno nella quale erano iniziate le operazioni di estrazione, risulta priva di autorizzazione (la sola presentazione della Raccomandata A/R non è da considerarsi titolo autorizzativo), l'attuale normativa regionale (L.R. 37/85 e successive) prevede degli adempimenti tecnico / finanziari oggetto di valutazione da parte dell'Ente preposto al rilascio dell'Autorizzazione (piano di coltivazione con stima del materiale da estrarre, qualità del materiale, rilievo topografico dello stato dei luoghi, aggiornamento periodico con andamento e risultanze delle lavorazioni, fidejussione assicurativa per il rispristino dello stato dei luoghi al termini dell'autorizzazione, relazioni geologiche, ecc.)

Le ipotesi prese a base della stima del Valore aziendale della cava, in considerazione delle varie indagini effettuate, della tipologia e destinazione dell'area, è dato dalla somma del valore fondiario, e del valore dei materiali giacenti. Il valore fondiario è stimabile per capitalizzazione dei redditi, tenendo conto della durata del periodo di coltivazione e del valore dell'area residua al termine del medesimo. I redditi capitalizzabili sono quelli annui ritraibili dall'esercizio dell'attività estrattiva, al netto delle spese di gestione, tra le quali vanno considerati gli interessi di anticipazione. Sulla base dei dati ipotizzati si procede ai conteggi estimativi.

Per la potenzialità del giacimento il sottoscritto C.T.U. non ha potuto verificare, in quanto assente, il progetto di cava nel quale è riportato il dato volumetrico dell'attività estrattiva. Può essere stimato, con metodo comparativo con cave simili, una produzione giornaliera di 200 mc di materiale estratto, per un'attività di 200 giorni all'anno, il periodo di sfruttamento della cava viene ipotizzato in 30 anni.

Il valore di vendita del materiale grezzo estratto da indagini di mercato può essere assunto in 3,50 €/mc.

Le spese di esercizio della cava (spese varie, imposte, stipendi, ecc.) vengono considerati pari a 2,00 €/mc di materiale vendibile più i costi fissi di autorizzazione di € 20.000,00 all'anno (direzione della cava ecc.).

Il reddito annuo così desunto è pari a € 40.000,00, dal confronto con la perizia estimativa allegata alla Esecuzione immobiliare n. 320/14 che ipotizza un reddito netto pari a € 29.532,00, viene pertanto adeguato il reddito netto annuo della cava in € 35.000,00 (arrotondato).

Considerando che per le cave non esiste un mercato sufficientemente attivo per poter effettuare una stima per comparazione, in funzione della durata stimata in 30 anni dello sfruttamento della cava, si applica la seguente formula:

$$V = R \cdot \frac{q^n - 1}{r\, q^n}$$

Dal valore ottenuto vanno sottratti i costi di ripristino del terreno e nel caso in esame quelli di riattivazione della cava con l'eventuale ripristino dei luoghi per la parte di terreno oggetto di estrazione senza autorizzazione. Tale costo è stimato in € 100.000,00.

Il valore definitivo verrà calcolato dalla seguente formula:

$$V = R \cdot \frac{q^n - 1}{r\, q^n} - K + \frac{Vm}{(1 + rf)}$$

Dove,

R: reddito annuo ordinario

n: durata dello sfruttamento (ipotizzato in 30 anni)

r: saggio di capitalizzazione (stimato al 7%)

q: 1+r

K = costo della trasformazione (stimato in € 100.000,00)

Vm: valore del terreno ripristinato a funzione agricola (come da stima precedente € 135.000,00)

Rf: saggio di rendimento fondiario (stimato al 5%)

Sviluppando la formula si avrà:

434.183,86 – 100.000,00 + 198.095,24 = € 532.279,10

Arrotondato in **€ 532.000,00 (euro cinquecentotrentaduemila/00).**

Per la stima dei blocchi lapidei posti a dimora lungo l'area del primo appezzamento di terreno, costituiti da blocchi informi, vengono stimati a corpo per un totale di 5000 tonnellate circa per un valore di €/ton 45,00.

Pertanto, il valore del materiale lapideo è dato da:

5.000 x 45 = 225.000,00

€ 225.000,00 (euro duecentoventicinquemila/00).

4) **alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;**

Il sottoscritto CTU per causa della pandemia COVID-19 con conseguenti limitazioni agli

spostamenti e accessi presso gli uffici pubblici, ha subito un notevole rallentamento nelle risposte da parte degli stessi uffici pubblici che non sempre si sono adattati alle nuove esigenze imposte dalla situazione attuale. Pertanto, avendo riscontrato notevole difficoltà nel reperire la documentazione utile alla risposta al quesito e considerando che la stessa ricostruzione traslativa è stata già trattata precedentemente nell'Esecuzione immobiliare n. 320/14, riporta un estratto della documentazione fornita dal Curatore dott. Alfredo Sartini.

Relazione Ventennale Notarile redatta dallo Studio Notarile Associato Caprotti comma c.p.c. - inerente agli accertamenti ventennali catastali e ipotecari eseguita a nome della esecutata Società (FG) Cod. Fisc. In virtù del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Lucera con nota in data nn. notificato in data

Il sottoscritto dottor , notaio in Carugate, per incarico del legale del creditore procedente, avv. con studio in Milano via Soperga n.14/A, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato,

ATTESTO** quanto segue: **BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE:

a) descrizione dei beni contenuto nell'atto di pignoramento: i seguenti beni immobili per l'intera proprietà della Società 3) (già o & F

– *Terreno sito in Apricena (FG) – S.S. 89, così censito al NCT di detto comune al Fg. 18, Mapp. 111 di mq. 14.881;*

– *Terreno sito in Apricena (FG) – S.S. 89, così censito al NCT di detto comune al Fg. 18, Mapp. 122 di mq. 33.070;*

– *Terreno sito in Apricena (FG) – S.S. 89, così censito al NCT di detto comune al Fg. 18, Mapp. 231 di mq. 16.300;*

– *Terreno sito in Apricena (FG) – S.S. 89, così censito al NCT di detto comune al Fg. 18, Mapp. 292 di mq. 14.881;*

– *Terreno sito in Apricena (FG) – S.S. 89, così censito al NCT di detto comune al al Fg. 18, Mapp. 293 di mq. 14.882;*

– *Terreno sito in Apricena (FG) – S.S. 89, così censito al NCT di detto comune al Fg. 18 .Mapp. 565 di mq. 3.005;*

– *Terreno sito in Apricena (FG) – S.S. 89, così censito al NCT di detto comune al Fg. 18 Mapp. 600 di mq. 1.690;*

– *Opificio industriale sito in Apricena (FG)- Strada Statale 89, così censito al NCEU di detto comune al Fg. 68 Mapp. 567, cat. D/1 pt. -1;*

[redacted]

b) descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali;

Comune di Apricena: immobili così censiti al catasto fabbricati:

— ***foglio 68 – mappale 567 - subalterno 1*** *– strada Statale 89 snc – piano T- 1-2 - categoria D1 – rendita catastale € 10.319,56;*

— ***foglio 68 – mappale 567 - subalterno 4*** *– strada Statale 89 snc – piano 2-3 categoria D1 – rendita catastale € 2.296,00;*

(i predetti subalterni derivano dall'originario mappale 567, in forza di modifiche apportate in data 31 luglio 2014 e 1 agosto 2014 – successivamente alla trascrizione del pignoramento);

gli immobili sopra descritti risultano catastalmente intestati alla società [redacted] *con sede Apricena e con C.F. 0* [redacted]

Comune di Apricena: immobili così censiti al catasto terreni :

— ***foglio 18 – mappale 111*** *– seminativo – classe 3 – mq. 14.881 – R.D. € 69,17, R.A. € 38,43;*

— ***foglio 18 – mappale 122*** *– seminativo – classe 3 – mq. 33.070 – R.D. € 153,71 , R.A. € 85,40;*

— ***foglio 18 – mappale 292*** *– seminativo – classe 3 – mq. 14.881 – R.D. € 69,71, R.A. € 38,43;*

— ***foglio 18 – mappale 293*** *– seminativo – classe 3 – mq. 14.882 – R.D. € 69,17, R.A. € 38,43;*

— ***foglio 18 – mappale 231*** *– seminativo – classe 3 – mq. 26.330 – R.D. € 149,58, R.A. € 67,99;*

— ***foglio 68 – mappale 600*** *– vigneto – classe 1 – mq. 1.690 – R.D. € 22,44, R.A. € 11,35;*

gli immobili sopra descritti risultano catastalmente intestati alla società "[redacted] *con sede Apricena e con C.F. (*[redacted]

Nota Bene: il mappale 565 del foglio68 del NCT nel comune di Apricena, è stato colpito dal pignoramento del 27 giugno2014 , ma, successivamente (in data 16 luglio 2014 con Tipo Mappale n.154482), lo stesso mappale 565 è stato unito alla particella 567.

Si precisa che :

- nell'atto di pignoramento i mappali 565 e 600 compaiono al foglio 18, mentre nel catasto compaiono al foglio 68, ma nella nota di trascrizione del pignoramento stesso sono stati correttamente indicati al foglio 68 ;

- nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione il mappale 231 del foglio 18 risulta riportato come segue: " foglio 18 – mappale 231 – mq. 16.300 " , mentre catastalmente risulta identificato come segue : " foglio 18, mappale 231 – porzione AA seminativo – classe 4 - mq.16.300 – R.D. € 37,88 - R.A. € 37,88 ; la porzione AB Oliveto

[redacted]

- - classe 2 – mq. 10.030 - R.D. € 56,98 - R.A. € 25,90 ".

STORIA IPOTECARIA

A tutto il 27 giugno 2014 tutti gli immobili colpiti dal pignoramento in oggetto risultavano di piena proprietà della società "[redacted] in Apricena con C.F. 01999170[redacted] ervenuta in forza dei seguenti atti:

atto del 19 dicembre 2012 Not. Renato De Biase di Torremaggiore rep. 4[redacted] "Trasformazione di società "[redacted] sede Apricena, in "[redacted] sede in Apricena, trascritto a Lucera il 17 genn[redacted] 18/330[redacted]

Gli immobili colpiti dal pignoramento furono così acquistati:

*i mappali **122** e **231** del foglio 18 del NCT, nel comune di Apricena, furono acquistati con atto del 16 dicembre 2008 Notaio Renato Di Biase di Torremaggiore rep. nn. [redacted] trascritto a Lucera il [redacted] ai nn. [redacted] dai Sigg. [redacted] nato ad Apricena il [redacted] e T[redacted] nato ad Apricena il [redacted]*

A loro volta: il [redacted] tò la quota di 1/2 , in data antecedente il ventennio e la quota di 1/6 in forza di successione in morte d[redacted] [redacted] 23 febbraio 2[redacted] [redacted] e [redacted] quota di 1/6 ciascuno in forza della predetta successione di [redacted] [redacted] è divenuta proprietaria in data antecedente il ventennio.

*i mappali **600** e **565** del foglio 68 del NCT, nel comune di Apricena, furono acquistati con atto del 21 febbraio 1997 per Notar Renato Di Biase di Torremaggiore rep. 29555, trascritto a Lucera il 22[redacted] nn. 290[redacted] società "P.M.C[redacted] [redacted] de in Apricena;*

A sua volta la società [redacted] "acquistò l'immobile in data antecedente il ventennio.

*il mappale **567** del foglio 68 del NCT, nel comune di Apricena, fu acquistato con i precedenti identificativi catastali (ora soppressi) indicati, con i mappali 505, 506, 507 e 508 del foglio 68 del comune di Apricena, con atto del [redacted] per notar Renato Di Biase di Torremaggiore [redacted], trascritto a Lucera in data [redacted] ai nn. 1[redacted] cquistò per la quota di ½ dalla Sig.ra[redacted] [redacted] Apricena in data 8 genna[redacted] a quota di ½ con atto di conferimento in società(dei predetti mappali) da parte del Sig[redacted] Apricena il giorno 8 maggi[redacted] notaio Cassano Enrico di Torremaggiore del 25 settembre 19[redacted] 184, tr[redacted] il 9 ottobre 1993 ai n[redacted] [redacted]*

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] è divenuta proprietaria in data antecedente il ventennio.

il mappale **293** del foglio 68 del NCT nel comune di Apricena , fu acquistato dalla " [redacted] " , poi divenuta " [redacted] " ed oggi " [redacted] n data antecedente il ventennio.

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti non sono stati oggetto di formalità pregiudizievoli ad eccezione del pignoramento sopra citato e delle seguenti formalità :

– ipoteca volontaria iscritta a Lucera in data [redacted] ai nn [redacted] a favore della Banca Popolare di Milano Società Cooperativa a R.L. con sede in Milano per l'importo di £ 540.000.000 a garanzia di una concessione di finanziamento di £ 270.000.000 con atto per notar Renato Di Biase di Torremaggiore , rep. 29189 del 22 novembre 1996 (gravante sui immobili al foglio 68 , mappali 505,506,507,508 – ora mappale 567- 565 e 600);

– ipoteca volontaria iscritta a Lucera in data [redacted] ai nn. [redacted] a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. A R.L. con sede in Matera per l'importo di € 800.000,00 a garanzia di una concessione di mutuo fondiario di € 400.000,00 della durata di 10 anni con atto del Notaio Renato Di Biase di Torremaggiore rep. [redacted] 8 n [redacted] ravante sugli immobili al foglio 68, mappali 505, 506, 507 e 508 – ora mappale567 , 565, e 600);

– ipoteca volontaria iscritta a Lucera in data [redacted] ai nn [redacted] a favore della Banca Popolare Etica – Società Cooperativa per Azioni con sede a Padova per l'importo di € 460.000,00 a garanzia di una concessione di mutuo fondiario di € 320.000,00 della durata di 15 anni con atto del Notaio Renato Di Biase di Torremaggiore rep. 47 [redacted] ette [redacted] te sugli immobili al foglio 68, mappali 565, 600 e 567 e foglio 18 , mappali 122 e 231).

– ipoteca legale iscritta a Lucera in data [redacted] ai nn. [redacted] a favore di Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma dell'importo di € 116.178,10 a garanzia di un debito i € 58.089,05 (gravante sugli immobili al foglio 18 mappali 111, 122, 231, 292, 293, e foglio 68 mappali 565, 600 e 567).

- Ispezione Ipotecaria del 21/4/2017 e del 18/12/2017 Ispezioni Ordinarie a pagamento ,in merito alla soc. [redacted] (richiesta del 21/4/2017)e alla soc [redacted] (richiesta del 18/12/2017)

- Elenco sintetico delle formalità

1. Trascrizione a favor [redacted] 9/10/1993 -R [redacted] Particolare 5741, Registro

[redacted]

Generale, [redacted]. Pubblico Ufficiale Cassano dott. Enrico , Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETA' – immobili siti in Apricena (FG) .

Nota : Acquisto dei terreni indicati in catasto al foglio 68 partt.505-506-507 e 508 acquistate per 1/2 da [redacted], e l'altro 1/2 venne acquistato da [redacted] e conferiti nella detta società.

2. *Trascrizione a favore del [redacted] -Registro Particolare [redacted] Registro Generale, [redacted]. Pubblico Ufficiale I Biase dott. Renato , Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE – immobili siti in Apricena.*

3. *Iscrizione contro - del 11/12[redacted]istro Particolare 784, Reg[redacted] Generale, 9285. Pub[redacted] Ufficiale I Biase dott. Renato , Repertorio 29189 del [redacted]996 [redacted] VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO – immobili siti in Apricena.*

4. *Trascrizione a favore del [redacted] -Registro Particolare [redacted] Registro Generale, [redacted] Pubblico Ufficiale Di Biase dott. Enrico , Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – immobili siti in Apricena.*

5. *Iscrizione contro - del 11/11/2000 -Registro Particolare [redacted] Registro Generale, [redacted] Pubblico Ufficiale I Biase dott. Renato , Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO – immobili siti in Apricena.*

Nota : Annotazione n. [redacted] -CANCELLAZIONE TOTALE .

6. *Trascrizione a favore del [redacted] -Registro Particolare [redacted] Registro Generale, [redacted] Pubblico Ufficiale Di Biase dott. Enrico , Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – La Società è il soggetto acquirente su immobili siti in Apricena.*

7. *Iscrizione contro - del [redacted] -Registro Particolare [redacted] Registro Generale[redacted] Pubblico Ufficiale I Biase dott. Renato , Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – immobili siti in Apricena. [redacted] è il soggetto acquirente su immobili siti in Apricena.*

8. *Iscrizione contro - del 09/0[redacted]istro Particolare 707, Reg[redacted] Generale 5030. Pu[redacted] Ufficiale Agente per la Riscossione per la provincia di Foggia , Repertorio 11427/20[redacted]/20[redacted] LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 e successive modificazioni– immobili siti in Apricena.*

Annotazione: n. [redacted] (Cancellazione Totale).

9. *Trascrizione a favore del [redacted] -Registro Particolare [redacted] Registro Generale, [redacted] Pubblico Ufficiale Di Biase dott. Enrico , Repertorio 47[redacted] 16/1[redacted]TO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – L[redacted] il soggetto acquirente su immobili siti in Apricena.*

[redacted]

10. *Iscrizione contro - del -Registro Particolare Registro Generale Pubblico Ufficiale I Biase dott. Renato , Repertorio del IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – immobili siti in Apricena. è il soggetto acquirente su immobili siti in Apricena.*

Nota 1. : Iscrizione n

11. *Trascrizione a Favore e Contro del -Registro Particolare Registro Generale, Pubblico Ufficiale Di Biase dott. Enrico , Repertorio del ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' – La Società è il soggetto , su immobili siti in Apricena.*

12. *Iscrizione contro - del -Registro Particolare Registro Generale Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. , Repertorio del IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (Art. 77 del DPR n. 602 del 1973. Immobili siti in Apricena (FG).*

13. *Trascrizione Contro del Registro Particolare , Registro Generale Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio del - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Apricena (FG).*

14. *Trascrizione Contro del - Registro Particolare Registro Generale , Pubblico Ufficiale Cascavilla Donato Repertorio del ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE . Immobili in Apricena (FG).*

Annotazione 1. : n. (Risoluzione contratto del 2011 e nuovo contratto).

15. *Iscrizione Contro - del -Registro Particolare Registro Generale Pubblico Ufficiale I Biase dott. Renato , Repertorio 49 07/0 TECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – immobili siti in Apricena. La Societ etto acquirente su immobili siti in Apricena.*

Nota 1. : Iscrizione n.

16. *Trascrizione Contro del – Registro Particolare , Registro Generale , Pubblico Ufficiale Cascavilla Donato Repertorio dell' ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE . Immobili in Apricena (FG).*

- A seguito di detto esame ipotecario si afferma e si conferma quanto segue :

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio ,riconfermando così l'esattezza dell'allegata "Relazione Ventennale Notarile" ;

- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello,

servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni , trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità ,ad eccezione dei GRAVAMI innanzi indicati;

- *che in merito alla situazione di aggiornamento del bene staggito dal* [redacted] *al* [redacted] *(Ispezione Ipotecaria del 1*[redacted] *il periodo dal 27*[redacted] *nota di trascrizione dell'atto di Pignoramento) al 1*[redacted] *(certificazione di Ispezione Ipotecaria), <u>non ha presentato la stessa</u> situazione possessoria del precedente periodo ventennale. Pertanto si afferma che nel periodo considerato, il bene dato in garanzia ed oggetto di Ipoteca e nota di trascrizione, fino alla data del* [redacted] *è risultato di piena proprietà e possesso ed uso e libera disponibilità della* [redacted] *dopo tale data, con nota di "Trascrizione Contro del 22/01/2015 – Registro Particolare 420 ,* [redacted] *istro Generale 541 , P*[redacted] *Ufficiale Cascavilla Donato Repertorio 4143/3147 d*[redacted] *15 A*[redacted] *VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE . Immobili in Apricena (FG). Annotazione 1. : n*[redacted] *del* [redacted] *(Risoluzione contratto) ", è risultata fittata . La locatrice soc. "* [redacted] *" ha concesso in locazione alla parte conduttrice ,* [redacted] *– Società a Responsabilità Limitata Semplice " gli immobili formanti il complesso produttivo composto da capannone industriale e palazzina di pertinenza sviluppatesi su tre livelli, cabina Enel, impianto fotovoltaico, piccolo deposito a piano terra e antistante piazzale recintato su tre lati, con accesso dalla S.S. 89 e confinante con detta strada, con proprietà LCA snc e con proprietà Marmi San Giovanni , salvo altri ,per la durata dell'affitto di 20 anni. Il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al foglio 68 , part. 567 , sub. 1 – Strada Statale 89 Km. 9,000 , piano T-1-2 , Cat. D1 , RC € 10.319,56 . E sub. 4 - Strada Statale 89 Km. 9,000 ,piano 2-3 . Cat. D1 – R.C. € 2.296,00 .*

<u>Con nota di Trascrizione Contro</u> del [redacted] *– Registro Particolare* [redacted] *Registro Generale* [redacted] *Pubblico Ufficiale Cascavilla Donato Repertorio* [redacted] *dell'*[redacted] *ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE . Immobili in Apricena (FG) , risulta registrato un altro contratto di fitto di fondi rustici attinenti agli immobili rustici oggetto di esecuzione immobiliare , individuati nel catasto terreni del comune di Apricena al foglio 18 partt. 111- 122- 231 – 292 e 293 . La parte locatrice soc.* [redacted] *ha concesso alla soc.* [redacted] *orrente in Apricena (FG) il detto fitto , con durata 15 anni con canone annuale di € 3.000,00 .*

Comunque, oltre agli indicati GRAVAMI ed ONERE REALE degli affitti innanzi indicati gli immobili oggetto di pignoramento ed esecuzione immobiliare non presentano alcun vincolo, peso, censo, livello, servitù passiva e vincoli di piano

regolatore o di iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano giudicarne la suddetta piena proprietà della Società.

5) **alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;**

Primo Lotto

Capannone ad uso laboratorio e uffici, macchinari e materiale lapideo sito in Apricena alla S.S. 89 km 9,000, composto da una palazzina uffici di tre piani fuori terra, un laboratorio a piano terra per la lavorazione marmi con macchinari, piazzale antistante il fabbricato con vani tecnici annessi (cabina elettrica, deposito, vasca, filtro, carroponte) e stoccaggio materiale lapideo, piano terra di mq 113,00 circa (uffici) e mq 922.00 circa il laboratorio, primo piano di mq 59 circa (escluso il vano scala); secondo piano di mq 182 circa (uffici) e mq 81 circa (veranda); piazzale esterno ad uso stoccaggio materiale lapideo, parcheggio e area di manovra di mq 7.589 circa; vani tecnici a piano terra di mq 127 circa e primo piano (cabina elettrica) di mq 34 circa.

Confina con S.S. 89 San Severo – Apricena, con proprietà della soc. ; con la proprietà della soc. e con altri.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Apricena Foglio n. 68 particella n. 567 subalterno n. 1 Piano T-1 – 2, categoria D/1 Rendita € 10.319,56. Catasto Terreni Foglio n. 68 Particella n. 600 – vigneto classe 1 – 16 are 90 ca – R.D. € 24,44 R.A. € 11,35.

Prezzo base d'asta: € 862.000,00 (euro ottocentosessantaduemila/00)

Secondo Lotto

Impianto fotovoltaico della potenza di 76,82 kW sito sulla copertura del fabbricato industriale sito in Apricena S.S. 89 km 9,000, posto al secondo e terzo piano (catastale) composto da n. 471 pannelli fotovoltaici e struttura di sostegno.

Confina con S.S. 89 San Severo – Apricena, con proprietà della soc s.n.c.; con la proprietà della soc. e con altri.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Apricena Foglio n. 68 particella n. 567 subalterno n. 4 Piano 2 -3, categoria D/1 Rendita € 2.296,00.

Prezzo base d'asta: € 102.000,00 (centoduemila/00)

Terzo Lotto

Terreno agricolo a potenzialità cava e blocchi lapidei informi sito in Apricena, località San Giovanni, S.P. 37 Apricena – Poggio Imperiale km 5,000, di estensione pari a ha 4.46.44.

Confina con S.S. 37, particelle n. 110, 112, 123 e 124

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Apricena

Foglio n. 18 particella n. 111, Seminativo classe 3 – ha 1.48.81 . R.D. € 69,17 R.A. € 38,43

Foglio n. 18 particella n. 292, Seminativo classe 3 – ha 1.48.81 . R.D. € 69,17 R.A. € 38,43

Foglio n. 18 particella n. 293, Seminativo classe 3 – ha 1.48.82 . R.D. € 69,17 R.A. € 38,43.

[redacted]

Terreno agricolo a potenzialità cava sito in Apricena, località San Giovanni, di estensione pari a ha 5.94.00.

Confina a Nord con il tratturo, ad Est con il tratturo interpoderale particella n. 236, ad Ovest con le particelle n. 121; a Sud con le particelle n. 234 e 235.

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Apricena

Foglio n. 18 particella n. 122, Seminativo classe 3 – ha 3.30.70 . R.D. € 153,71 R.A. € 85,40

Foglio n. 18 particella n. 231, porzione AA Seminativo classe 4 – ha 1.63.00 R.D. € 37,88 R.A. € 37,88

Foglio n. 18 particella n. 231, porzione AB Uliveto classe 2 – ha 1.00.30 R.D. € 56,98 R.A. € 25,90.

Prezzo base d'asta: € 757.000,00 (euro settecentocinquantasettemila/00).

6) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni;

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti non sono stati oggetto di formalità pregiudizievoli ad eccezione del pignoramento sopra citato e delle seguenti formalità:

Trascrizione Contro del 22/06/2014 – Registro Particolare 426[redacted]istro Generale 5216, [redacted]blico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5131 d[redacted]/06/2[redacted] ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Apricena (FG).

Trascrizione Contro del[redacted] – Registro Particolare[redacted] Registro Generale[redacted] Pubblico Ufficiale Cascavilla Donato Repertorio [redacted]dell'[redacted] ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE. Immobili in Apricena (FG). Annotazione 1. : n. [redacted](Risoluzione contratto del 2011 e nuovo contratto 2015).

Trascrizione Contro del [redacted]– Registro Particolare [redacted] Registro Generale 3[redacted] , Pubblico Ufficiale Cascavilla Donato Repertorio [redacted]dell'[redacted] ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE. Immobili in Apricena (FG). (risoluzione e modifica [redacted] e nuovo del [redacted].

– ipoteca volontaria iscritta a Lucera in data [redacted] ai nn. [redacted] a favore della Banca Popolare di Milano Società Cooperativa a R.L. con sede in Milano per l'importo di £ 540.000.000 a garanzia di una concessione di finanziamento di £ 270.000.000 con atto per notar Renato Di Biase di Torremaggiore , r[redacted] del [redacted] [redacted](gravante sui immobili al foglio 68 , mappali 505,506,507,508 – ora mappale 567- 565 e 600);

– ipoteca volontaria iscritta a Lucera in data [redacted]i nn. [redacted] a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. A R.L. con sede in Matera per l'importo di € 800.000,00 a garanzia di una concessione di mutuo fondiario di € 400.000,00 della durata di 10 anni con atto del Notaio Renato Di Biase di Torremaggiore

Tr

rep. del gravante sugli immobili al foglio 68, mapp ali 505, 506, 507 e 508 – ora 59 mappale567 , 565, e 600);

– ipoteca volontaria iscritta a Lucera in data 1 ottobre 2010 ai nn. favore della Banca Popolare Etica – Società Cooperativa per Azioni con sede a Padova per l'importo di € 460.000,00 a garanzia di una concessione di mutuo fondiario di € 320.000,00 della durata di 15 anni con atto del Notaio Renato Di Biase di Torremaggiore rep. del gravante sugli immobili al foglio 68, mappali 565, 600 e 567 e foglio 18 , mappali 122 e 231).

– ipoteca legale iscritta a Lucera in data ni nn. favore di Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma dell'importo di € 116.178,10 a garanzia di un debito i € 58.089,05 (gravante sugli immobili al foglio 18 mappali 111, 122, 231, 292, 293, e foglio 68 mappali 565, 600 e 567).

7) alla verifica della regolarità edilizia ed 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;

Il comune di Apricena è dotato di un P.R.G vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.625 del 22.4.2008 , pubblicata sul BUR Puglia n.83 del 27.05.2008 . Dalla certificazione Urbanistica ed Edilizia richiesta , si riscontra che, gli immobili in esame , si compongono, come già avuto modo di specificare , di un complesso edilizio costituente un opificio industriale con pertinenze e di fondi agricoli con potenziale sfruttamento per l'estrazione di materiale marmoreo (Pietra di Apricena) ricadente nell'area indicata nel PRAE .

1) CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE –
Pratica n. , n. documentazione presentata in data dal Sig. nato ad Apricen , registrata il Prot. Gen. n con la quale viene richiesta per la esecuzione dei lavori di " fabbricato industriale per laboratorio marmi con annessa palazzina Uffici - fossa biologica e vasche di decantazione e riciclo e recinzione" , sull'area distinta al catasto fabbricati al foglio 68 , part. 401, del comune di Apricena, alla via S.S.89 Km. 9+000. Il Sindaco, in conformità al progetto che si allega, e all'art.1, la concedeva in data 24.04.1979.
1.1) UFFICIO del GENIO CIVILE di Foggia : " Collaudo statico al capannone Industriale per Laboratorio di marmi ed affini " . Progettista, DD , LL e calcolatore del C.A. : Ing. Matteo Di Maio ; Concessione Edilizia 74/79 del 2 e 176/79 del 29 9 ; L oli statici : Pratica n.387 del 22.6.197 t. 93 Civ. ggia. Collaudo statico su " L'opera , consistente in un capannone industriale , parte coperto e parte con 60 sopraelevazione in 1° P. per palazzina ; da fosse biologiche e dalla cabina elettrica in muratura in tufi . Tutte le strutture indicate sono in C.A. , escluso la

[redacted]

cabina elettrica . CERTIFICATO DI COLLAUDO : Il sottoscritto ing. [redacted] *collaudatore del c.a.: visti i disegni esecutivi e le relazioni di calcolo, i quali hanno riscontro con l'opera già realizzata , constatato la risultanza della visita di ispezione, nonché delle prove sclerometriche , ed i saggi eseguiti alla struttura portante in C.A. che hanno evidenziato il comportamento elastico delle opere realizzate, esaminati poi i certificati indicati, considerato che per quanto non è stato possibile accertare durante la visita di collaudo, il DD.LL. Ha asseverato che le opere corrispondono per forma, dimensioni, volume, sagoma, qualità e quantità a quelle autorizzate dagli organi competenti DICHIARA collaudabili come in effetti con il presente atto collauda il capannone industriale con la sopraelevazione palazzina in 1° P., fosse biologiche e la cabina elettrica della Ditta* [redacted] *in via S.S. 89al Km. 9,000 della San Severo-Apricena . Addì* [redacted]

2) CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE –

[redacted] *ocumentazione presentata in data 9.7.79* [redacted] *Apricena* [redacted] *a il 8.7.79 , Pr*[redacted]*. n.5554 con l*[redacted]*e viene richiesta per la esecuzione dei lavori di "Variante in corso d'opera – relativa alla concessione edilizia n. 74/79 del 21.4.19*[redacted]*sull'*[redacted]*a al catasto fabbricati al foglio 68 , part. 401, del comune di Apricena, alla via S.S.89 Km. 9+000. Il Sindaco, in conformità al progetto che si allega, e all'art.1, la concedeva in data 24.04.1979 .*

[redacted]

3) AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

- Il Sindaco , - visto che il proprietario dell'edificio sotto indicato si è uniformato alle disposizioni del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, del Regolamento locale di igiene e del Regolamento Edilizio locale circa la presentazione del progetto di costruzione e la sua approvazione . - Accertato l'avvenuto pagamento della tassa di concessione comunale, giusta ricevuta n.[redacted]*l 28/*[redacted]*ista la copia della dichiarazione per la iscrizione in catasto in data 04/041990* [redacted]*nto disposto dall' art. 52 della Legge 28-2.1985 .* [redacted] *il Certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio , ai sensi dell'art. 7 della Legge 5/11/1971 n. 1086, regolarmente vistato per ricevuta dal Genio Civile di Foggia in data 15.3.1*[redacted]*ito al n. 9051 d*[redacted]*ocollo, part. 387; -* [redacted]*il Certificato rilasciato dall' Ufficio del Genio Cvile di Foggia, ai sensi dell'art.30 della Legge 2-2-1974 , n. 64 ,* [redacted]*to in data 11.6.1981* [redacted] *; - Vis*[redacted]*dichiarazione di conformità dell'istallatore dell'impianto elettrico rilasciata in data 27.4.1990 , resa ai* [redacted] *art.9 della Legge 5.3.1990, n. 46 ; - Vista l'autorizzazione allo stoccaggio provvisorio dei fanghi , rilasciata dalla Ditta Conpietra in data 19.2.1990, a nome di* [redacted] *;*

AUTORIZZAVA

[redacted] *roprietario dell'opificio industriale sito in fregio la S.S. 89 Km. 9+140, all'uso di capannone laboratorio marmi con annessa pertinenza scoperta per*

[redacted]

carroponte , 1° piano per ufficio esposizione e mensa per operai , nonché cabina Enel a due livelli e 5 vasche di decantazione . Detto opificio industriale di nuova costruzione, come da progetto esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale in data [redacted] e [redacted], è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 74 in data [redacted] n. [redacted] in dat[redacted] I detti lavori sono stati iniziati il [redacted] e ultimati il [redacted] DETTI LAVORI CONSISTONO : P.T. Capannone laboratorio Marmi con annessa pertinenza scoperta per carroponte ; 1° piano -Uffici – Esportazione – Mensa operai ; 1° piano – vano scalinata ; Cabina elettrica Enel – P.T. e P. 1° . Inoltre , cinque vasche di sedimentazione interrate a cielo aperto. Firmato il [redacted].

4) CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE –

– [redacted] Conc. n. 80 [redacted] ocumentazione presentata in data 9.7.79 [redacted] Apricena l'8.5.19[redacted] a il 2.3.199[redacted] Gen. n. 2472 co[redacted] ale viene richiesta per la esecuzione dei lavori di " Realizzazione di una copertura metallica a protezione del carroponte e dei mezzi meccanici all'interno dell'opificio" , alla via S.S.89 Km. 9+000. Il Sindaco, in conformità al progetto che si allega, e all'art.1, la concedeva in data 24.07.1991. [redacted]

4.1) CERTIFICATO ULTIMAZIONE LAVORI -

Il sindaco, vista l'istanza in data [redacted] prot. [redacted] prodotta dal Sig [redacted], relativa alla copertura metallica di cui innanzi ..... CERTIFICA : che i lavori ,di cui alle concessioni edilizie sopra citate , hanno avuto inizio alla data del 2[redacted] e sono stati ultimati al rustico alla data del 6[redacted] ; Detti lavori consistono nella realizzazione di una copertura metallica su una superficie di circa mq. 259,87, nonché la costruzione di alcuni muri di tompagno dell'area del carroponte carico e scarico e protezione mezzi meccanici, la cui superficie lorda impegnata è pari a circa mq. 375,00 . datato il [redacted]

5) CONCESSIONE PER LA ESCUZIONE DI OPERE (IN SANATORIA) — Pratica [redacted] Conc. n. [redacted] documentazione presentata in data 2[redacted] dal Sig. [redacted] [redacted] nato ad Apricena [redacted], registrata il [redacted] Prot. Gen. n[redacted] con la quale viene richiesta per la esecuzione dei lavori in Sanatoria " Per gli abusi Edilizi di cui alla Legge n. 47 del 28[redacted] mmezzato a quota 4,30 ad uso ufficio e , deposito in piano terra " da realizzare sull'area dell'opificio , alla via S.S.89 Km. 9+000.

– Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del [redacted] e l'istanza in data [redacted] prot. [redacted]

– Visto il il Collaudo depositato al n.[redacted] in data [redacted] al Genio Civile di Foggia ai sensi del D.L. del 4.9.1987 n.367 art.4 . Ecc. ecc. .

Il Sindaco, in conformità al progetto che si allega, e all'art.1 (concessione in sanatoria) per abusivismo edilizio Legge 47/85) , è concessa al Sig. [redacted] le in data [redacted]

5.1) AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' (AGIBILITA' O ABITABILITA' IN SANATORIA)

.

[redacted]

Il Sindaco – Visto la domanda di sanatoria per le opere edilizie di cui alla Legge 28.2.1985 n. 47 , acquisita al n[redacted]di protocollo in data [redacted] a nome del Sig[redacted];

– Visto la Concessione Edilizia n.[redacted]in data [redacted]di Sanatoria per gli abusi Edilizi di cui alla Legge 28.2.1985 n. 47 " Ammezzato a quota 4,30 ad uso ufficio ed un deposito a piano terra" in zona in zona industriale alla S.S. 89 Garganica;

– Visto il Certificato di Collaudo delle opere in conglomerato cementizio , ai sensi dell'art. 7 della Legge 05.11.1971 n. 1971 n. 1086, re[redacted]te depositato all'Ufficio del Genio Cile di Foggia in data 31.08.199[redacted]. 04-09.1987 n. 367 art.4;

– Visto la dichiarazione di conformità dell'installatore dell'impianto elettrico rilasciata in data [redacted], resa ai sensi dell' art.9 della Legge 5.3.1990, n. 46 ; Ecc. ecc. .....

AUTORIZZAVA il Sig[redacted]

proprietario dell'opificio industriale -S.S. 89 Km- 9+140, all'uso di ufficio il piano ammezzato all'interno del capannone laboratorio marmi e il deposito al piano terra. I detti lavori abusivi come da domanda di sanatoria innanzi richiamata, sono stati esaminati dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 29.06.199[redacted]

Il Sindaco rilascia AUTORIZZAZIONE in data 6[redacted]

5.2) UFFICIO del GENIO CIVILE di Foggia : " Collaudo statico di un Locale Deposito e di un piano ammezzato " . Legge n. 47/85 Art. 35 – Condono Edilizio – Pratica n.[redacted]

Le opere consistono in un locale deposito di dimensioni di mq. 20,00 costruito in tufi , con copertura ad una falda poggiante su un cordolo di fondazione calcestruzzo con gabbia armata. Inoltre è stato realizzato un piano ammezzato ad uso ufficio di circa 35 mq. e 2 mini locali per WC di mq.4,10 e ripostiglio di mq. 6,05 . Questi locali sono ubicati nella parte anteriore del capannone , già collaudato in data 5.3.1985 , pr[redacted]prot. n. [redacted]l del Gen. [redacted]di Foggia. Ecc. ecc. ecc..... DICHIARA , collaudabile , come in effetti col presente atto collauda staticamente il locale deposito ed il solaio costituente il piano ammezzato , realizzato nel capannone , opere abusive ubicate nel laboratorio Industriale per la lavorazione di Marmi ed affini di via S.S. 89 San Severo- Apricena al Km. 9,000 . In Apricena 23[redacted]

6) RICHIESTA DI CONCESSIONE – Richiesta concessione edilizia acquisita al prot. N [redacted]del [redacted]- Parere U:T.C. .

Trattasi di intervento di recinzione del suolo dell'opificio Industriale e dell' istallazione di impianto di filtropressa con relativo silos.

Alla richiesta di Commissione Edilizia in oggetto riportata è stato acquisito il preventivo PARERE FAVOREVOLE del funzionario medico della ASL FG/1 di Apricena in data [redacted]. Per quanto attiene alla recinzione il DPR 26.4.93 , n. 147 prescrive , al comma 2-quater dell'art. 1 , il rispetto alla distanza di m. 3,00 dalla strada, intesa questa come area di proprietà dell' ANAS ; la stessa dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 49, comma 3 del Regolamento Edilizio del PRG . Per l'impianto di filtropressa e relativo silos, si esprime, invece, parere favorevole trattandosi di lavori rientranti tra quelli elencati nella

C.M. del 16.11.1977, n. intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto e il suo adeguamento tecnologico. Ii I .

In calce : LA COMMISSIONE EDILIZIA nella seduta del , ha espresso parere FAVOREVOLE , a condizione come da relazione del Dirigente dell'U.T.C. in data

7) Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici : - Certificato di Destinazione Urbanistica ***:*** *si certifica che :*

Foglio n. 18 - Mappale n.111

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata P.R.G. - ZONA El;

interessato dal vincolo P.R.A.E. REGIONEPUGLIA - ZONA BPP;

interessato dal vincolo P.P.T.R. 632 UCP- Strada a valenza paesaggistica.

Foglio n. 18 - Mappale n.122

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata P.R.G. - ZONA El;

interessato dal vincolo P.R.A.E. REGIONEPUGLIA - ZONA BPP;

interessato dal vincolo P.P.T.R. 621 UCP- Aree di rispetto dei boschi;

interessato dal vincolo P.P.T.R. 621 UCP- Prati e pascoli naturali;

interessato dal vincolo P.P.T.R. 621 UCP- Formazioni arbustive in evoluzione naturale.

Foglio n.18 - Mappale n. 231

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata P.R.G. - ZONA El;

interessato dal vincolo P.R.A.E. REGIONEPUGLIA - ZONA BPP;

interessato dal vincolo P.P.T.R. 621 UCP- Prati e pascoli naturali;

interessato dal vincolo P.P.T.R. 621 UCP- Formazioni arbustive in evoluzione naturale.

Foglio n.18 - Maopale n. 292

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata P.R.G. - ZONA El;

interessato dal vincolo P.R.A.E. REGIONEPUGLIA - ZONA BPP;

interessato dal vincolo P.P.T.R. 632 UCP- Strada a valenza paesaggistica.

Foglio n.18 - Mappale n. 293

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata P.R.G. - ZONA El;

interessato dal vincolo P.R.A.E. REGIONEPUGLIA - ZONA BPP;

interessato dal vincolo P.P.T.R. 632 UCP- Strada a valenza paesaggistica.

Da quanto innanzi indicato e descritto in questo Quesito 10) , le opere edilizie presenti che formano l'intero Opificio Industriale per la lavorazione della pietra di Apricena , sono in possesso di tutti gli atti concessori necessari sia di quelle autorizzative a costruire, sia di quelle autorizzative abitative (Agibilità ,) , sia quelle di controllo da parte del Genio Civile di Foggia Inoltre, per i terreni agricoli , è stato chiesto ed ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi punto 7) da cui emerge che le particelle 111- 122- 231- 292 e 293 del foglio 18 , sono ***(incluse per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata P.R.G. - ZONA El; interessato dal vincolo P.R.A.E. REGIONEPUGLIA - ZONA BPP;)***.

8) alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e al D.L. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, si evince che **non sussiste l'obbligo** di dotare l'unità abitativa industriale oggetto della presente esecuzione immobiliare dell'APE , inquanto trattasi di immobile privo di esigenze di confort abitativo.

Il sottoscritto CTU per dare risposta al presente punto riporta estratto dalla documentazione fornita dal Curatore dott. Alfredo Sartini:

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;

Tutti gli immobili oggetto del pignoramento e indicati nella nota di trascrizione, sono regolarmente accatastati, come già innanzi precisato al Quesito 1.

b) accertare se siano stati costruiti prima dell' [redacted] ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

L'opificio industriale, formato da immobili ad uso laboratorio ed ad uso abitativo e pertinenziali in muratura, sono iniziati nell'anno 19[redacted] ono stati ultimati nell'anno 199[redacted] Pertanto sono stati realizzati successivamente all'1.9.[redacted] sì che sono stati soggetti a concessioni edilizie , concessione edilizia di variante in corso d'opera , di concessione in sanatoria per opere abusive , tutte rilasciate dalla competente autorità amministrativa – Comune di Apricena.

c) verificare se sono 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.

Da quanto già analizzato , valutato e concluso negli antecedenti punti a) , b) e c) , ed in particolare , tutti gli immobili ad uso industriale ,abitativo e pertinenziale , oltre ad essere stati oggetto di concessioni edilizie ,esenti da condizioni particolari edificatorie , sono stati oggetto della necessaria "verifica statica e quali-quantitativa degli immobili " emessa dall'Ufficio del Genio Civile di Foggia , ancor prima della emissione della " dichiarazione di agibilità " . Pertanto lo scrivente , conferma quanto progettato , concesso e verificato dagli Enti preposti e dall'antecedente operato dello scrivente ,confermando che , gli indicati immobili sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione e si conferma che quanto concretamente realizzato è conforme a quanto assentito con i titoli abilitativi .

Le uniche opere abusive sono state sanate con la seguente CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE (IN SANATORIA) — Pratica [redacted] Conc. n. [redacted] documentazione presentata in data [redacted] dal Sig. [redacted] nato ad Apricena l[redacted] registrata il [redacted] Prot. Gen. n. [redacted] con la quale viene richiesta

[redacted]

per la esecuzione dei lavori in Sanatoria " Per gli abusi Edilizi di cui alla Legge n. 47 del [redacted] *– Ammezzato a quota 4,30 ad uso ufficio e , deposito in piano terra " da realizzare sull'area dell'opificio , alla via S.S.89 Km. 9+000. In merito, lo scrivente ha proceduto a verificare le opere richieste in sanatoria ed è stata verificata la loro realizzazione secondo progetto e a quanto approvato in sanatoria dalla Commissione Edilizia.*

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

La dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08,

Il pignoramento è rivolto nei confronti di un opificio industriale formato da una palazzina uso uffici ed esposizione , un capannone ad uso laboratorio e con macchinari presenti sia nel laboratorio che sul piazzale , azionati da motori elettrici. Inoltre nel [redacted] *, è stato costruito un apparato fotovoltaico sistemato sul tetto di queste costruzioni . Dagli atti autorizzativi comunali , risulta che tali immobili sono stati costruiti nell'anno* [redacted] *e quindi si presume che anche gli impianti elettrici ed i motori azionanti le macchine lavoratrici avessero gli impianti con messa a terra e rispondenza alla normativa antecedente tale data.*
A richiesta dello scrivente , il legale rappresentante della soc. [redacted] *Sig.* [redacted] *, ha messo a disposizione un " Verbale di Verifica Impianti di Messa a Terra " (D.P.R. n° 462 del 22 ottobre 2001, art. 4 e 7) , redatto dalla soc. eurofins , addetta alle verifiche , del* [redacted] *impianti individuati in VP: 50514-01 . Da tale verifica emerge che : gli impianti sono stati realizzati nell'anno 1979 ; ch* [redacted] *verbale è stato eseguito sulla base della presenza in azienda di un progetto ed un a Dichiarazione di conformità ; sulla 3^ e 4^ pagina vi sono annotazioni di "Prove di coordinamento delle protezioni magneto-termiche " e " Prove di intervento delle protezioni differenziali " . L'unica nota di osservazioni presente sull'avvenuta verifica è la seguente: In base a quanto stabilito dalla norma CEI 0-16 la Ditta è tenuta ad inviare copia del presente verbale società distributrice di energia elettrica ENEL. S.p.A.*

***In merito alla eventuale presenza di sostanze tossiche o nocivi**, durante le ispezioni all'opificio industriale e alla palazzina fabbricata anteriormente al capannone , non sono state individuate sostanze nocive o tossiche di alcun genere e pericolosità . In particolare , nella " Denuncia di Inizio Attività " relativa alla costruzione sopra tetto di impianto fotovoltaico da 76,82 Kw , anteposta dalla rimozione di lastre di amianto e relativa bonifica delle attuali coperture ; nonché dalla apposizione con copertura in sandwich dell'immobile industriale . Il tutto è stato realizzato con l'approvazione comunale di DIA n* [redacted]

Per i terreni l'esperto dovrà altresì verificare se siano successibili di destinazione edificatoria"

Dall'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistico chiesto ed ottenuto dall'Ufficio di Urbanistica del comune di Apricena risulta certificato

Foglio n. 18 - Mappale n.111

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata P.R.G. - ZONA El;

interessato dal vincolo P.R.A.E. REGIONEPUGLIA - ZONA BPP;

interessato dal vincolo P.P.T.R. 632 UCP- Strada a valenza paesaggistica.

Foglio n. 18 - Mappale n.122

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata P.R.G. - ZONA EI;

interessato dal vincolo P.R.A.E. REGIONEPUGLIA - ZONA BPP;

interessato dal vincolo P.P.T.R. 621 UCP- Aree di rispetto dei boschi;

interessato dal vincolo P.P.T.R. 621 UCP- Prati e pascoli naturali;

interessato dal vincolo P.P.T.R. 621 UCP- Formazioni arbustive in evoluzione naturale.

Foglio n.18 - Mappale n. 231

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata P.R.G. - ZONA EI;

interessato dal vincolo P.R.A.E. REGIONEPUGLIA - ZONA BPP;

interessato dal vincolo P.P.T.R. 621 UCP- Prati e pascoli naturali;

interessato dal vincolo P.P.T.R. 621 UCP- Formazioni arbustive in evoluzione naturale.

Foglio n.18 - Mappale n. 292

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata P.R.G. - ZONA EI;

interessato dal vincolo P.R.A.E. REGIONEPUGLIA - ZONA BPP;

interessato dal vincolo P.P.T.R. 632 UCP- Strada a valenza paesaggistica.

Foglio n.18 - Mappale n. 293

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata P.R.G. - ZONA EI;

interessato dal vincolo P.R.A.E. REGIONEPUGLIA - ZONA BPP;

interessato dal vincolo P.P.T.R. 632 UCP- Strada a valenza paesaggistica.

Pertanto, i terreni non sono a destinazione edificatoria

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU pur avendo riscontrato notevoli difficoltà nel reperire la documentazione necessaria alla risposta di alcuni quesiti posti (Relazione Ventennale notarile, Ispezioni ipotecarie, Progetti autorizzati al Comune di Apricena, ecc.) è riuscito, grazie all'ausilio della documentazione fornita dal Curatore dott. Alfredo Sartini, ad espletare ugualmente l'incarico ricevuto.

Dopo aver ampiamente relazionato e nel concludere la presente relazione di perizia, si può affermare che i beni oggetto della presente relazione consistono in un Fabbricato ad uso industriale e uffici con annessa area esterna di pertinenza compreso macchinari e materiali stoccati nell'area esterna, un Impianto Fotovoltaico installato sulla copertura del fabbricato industriale, due appezzamenti di Terreno agricolo a potenzialità cava per estrazione materiale lapideo, per i quali si è proceduto ad una divisione in tre lotti di vendita rispettivamente con un prezzo base d'asta pari a:

Primo Lotto: € 862.000,00 (euro ottocentosessantaduemila/00)

Secondo Lotto: € 102.000,00 (centoduemila/00)

Terzo Lotto: € 757.000,00 (euro settecentocinquantasettemila/00).

Il sottoscritto CTU., certo di aver adempiuto al mandato affidatogli in tutte le sue parti con assoluta buona fede e coscienza, restando disponibile per ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, ringrazia l'Ill.mo G.D. Dott.ssa Caterina Lazzara per l'incarico conferitogli e rassegna il presente elaborato peritale, costituito da n. 26 facciate dattiloscritte, del quale gli allegati a seguire ne sono parte integrante.

Foggia 08/03/2021

Il C.T.U. Geom. Rocco Schiavone

TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE FALLIMENTI

Giudice Delegato: Dott.ssa LAZZARA Caterina

Procedimento n. 22/2019 Reg. Fall.

Debitore:

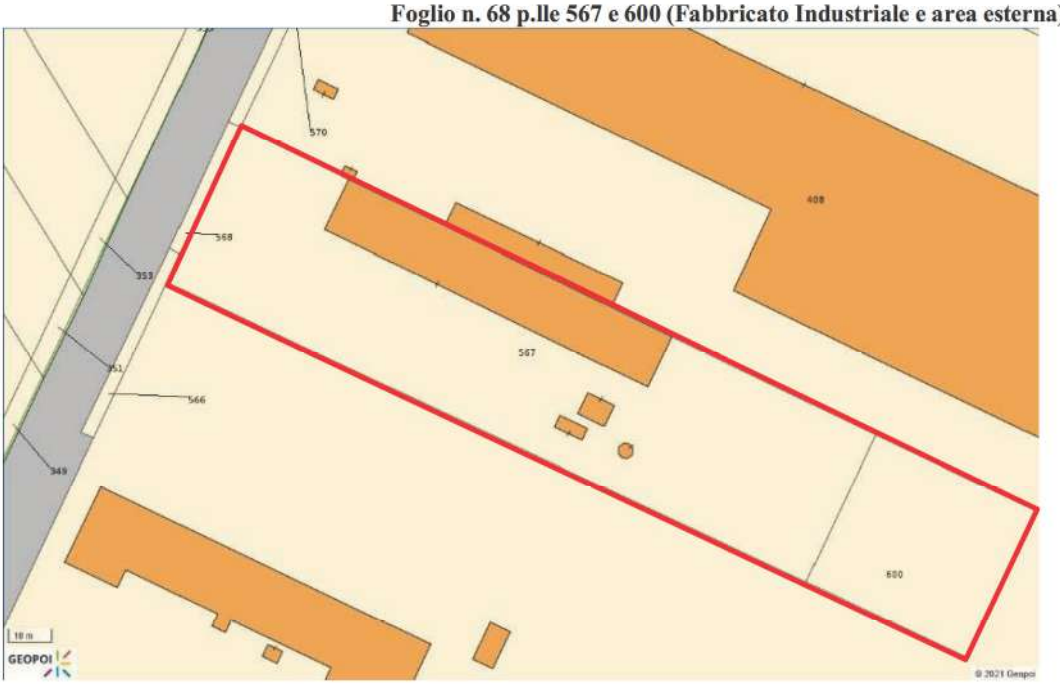
- ALLEGATI -

Geom. Schiavone Rocco
Via Fratelli Cairoli 151 – 71013 San Giovanni Rotondo (FG)
Cell. 3291185798 – Fax: 08811891195
Mail: rocco.schiavone@hotmail.it
PEC: rocco.schiavone@geopec.it – rocco.schiavone@pec.eppi.it

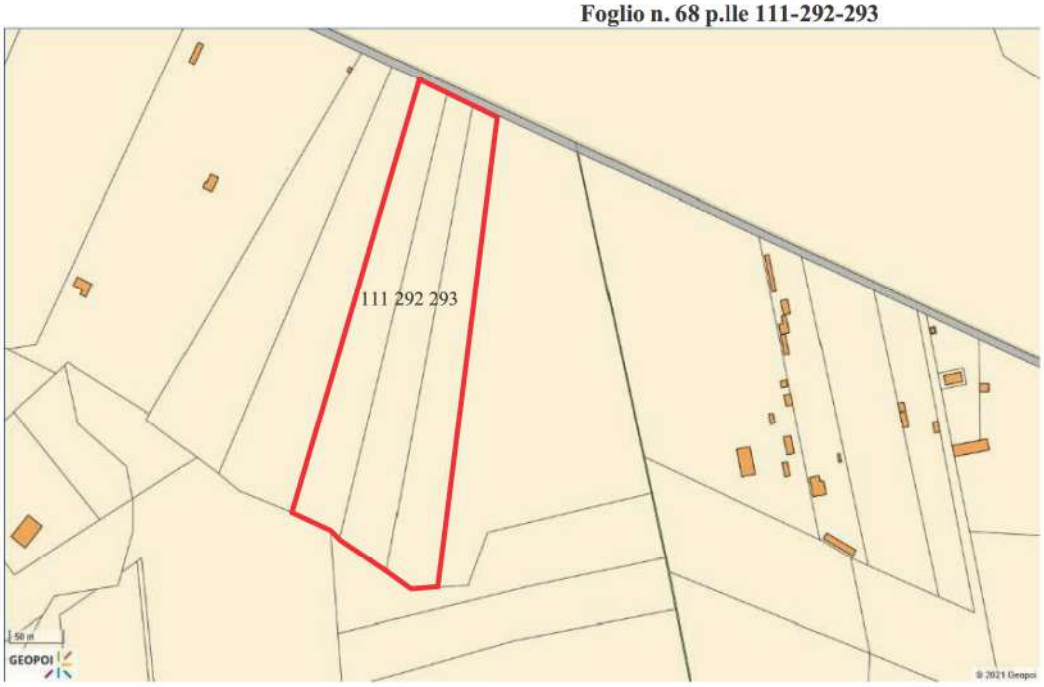
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

(geoportale cartografia Agenzia delle Entrate)

Foglio n. 68 p.lle 567 e 600 (Fabbricato Industriale e area esterna)



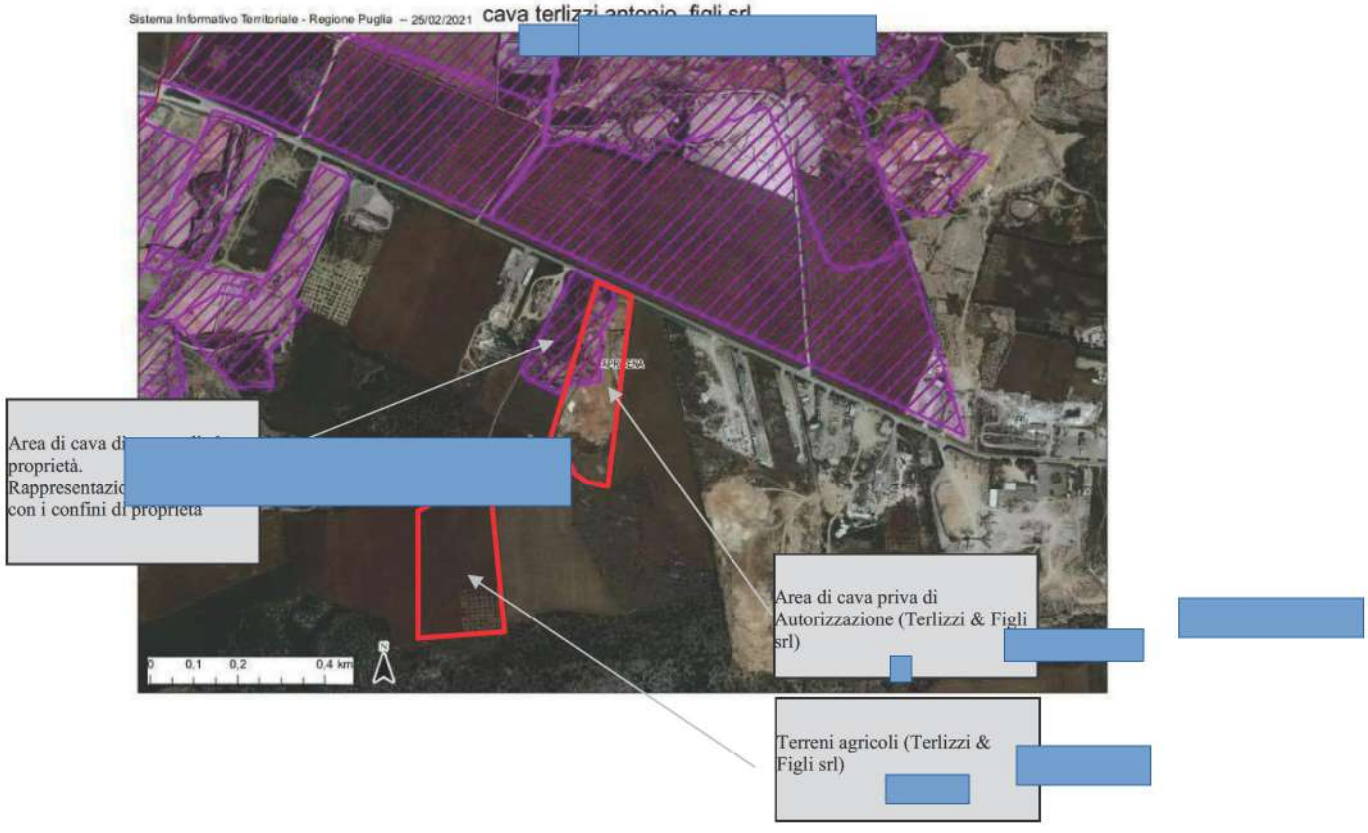
Foglio n. 68 p.lle 111-292-293



Foglio n. 68 p.lle 122 e 231



CARTOGRAFIA PRAE



ORTOFOTO REALIZZATE CON DRONE APR I

Eseguite in Fase di Rilievo del CTU

Fabbricato industriale

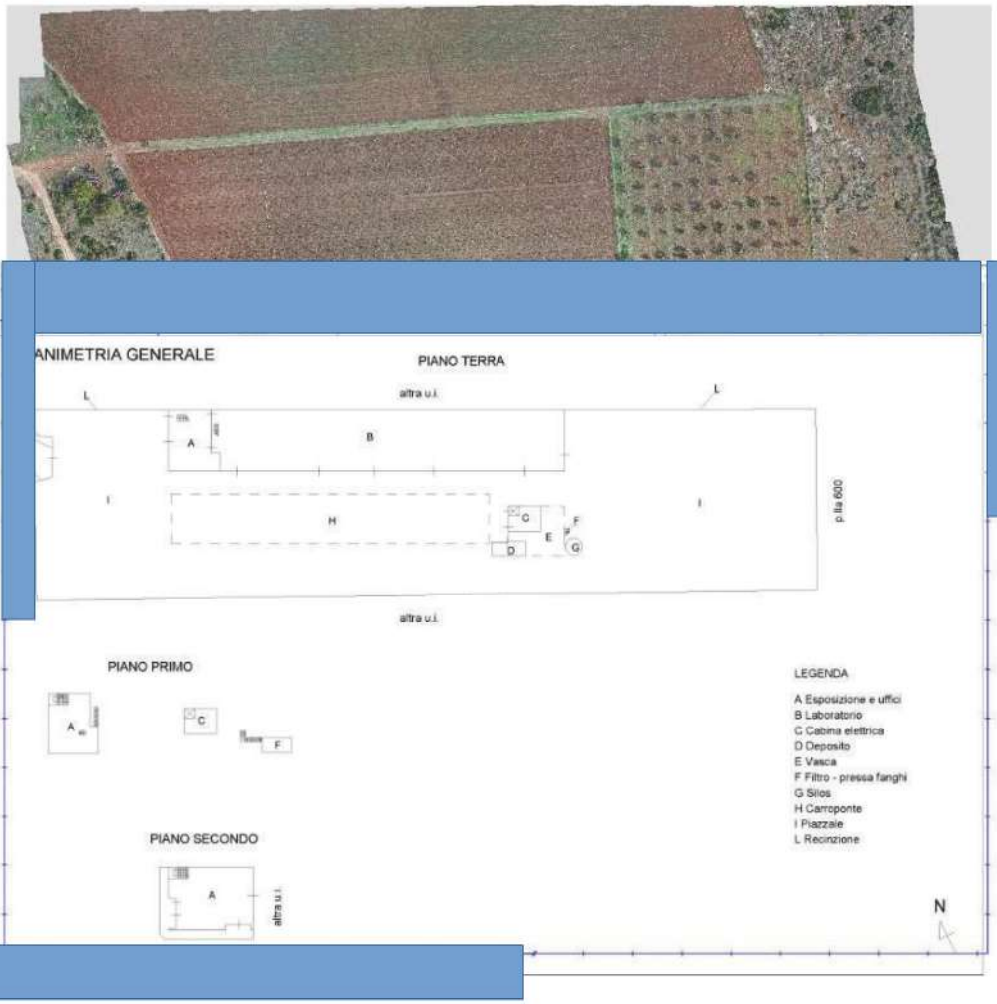


Fabbricato con area e materiale lapideo su piazzale

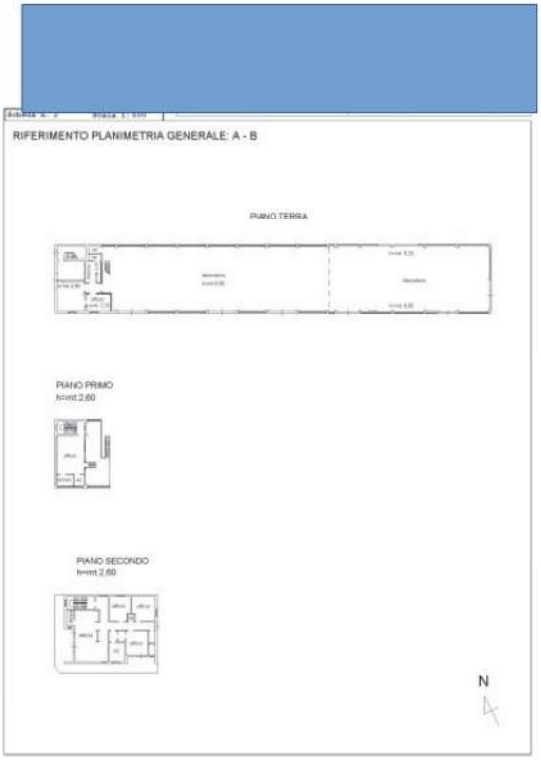
Terreni Agricoli



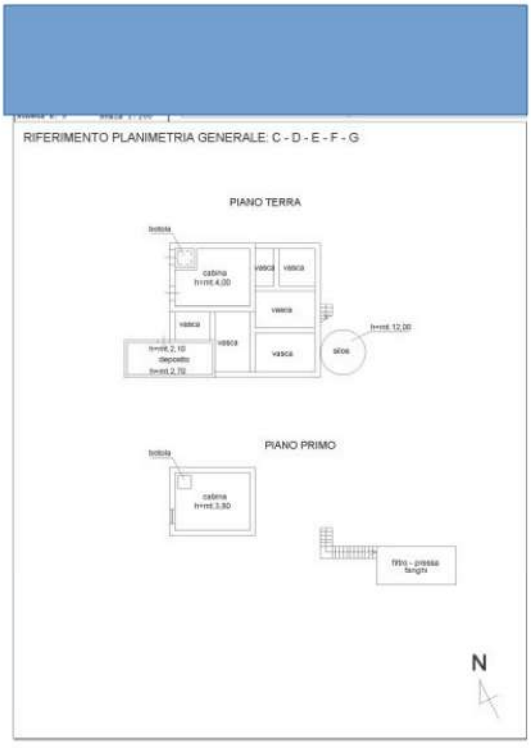
Terreno agricolo attualmente cava dismessa con blocchi lapideo stoccati nella restante area


ANIMETRIA GENERALE
PIANO TERRA
altra u.i.
L
A
B
H
C
D
E
F
G
I
p.lla 600
PIANO PRIMO
PIANO SECONDO
LEGENDA
A Esposizione e uffici
B Laboratorio
C Cabina elettrica
D Deposito
E Vasca
F Filtro - pressa fanghi
G Silos
H Carroponte
I Piazzale
L Recinzione
N

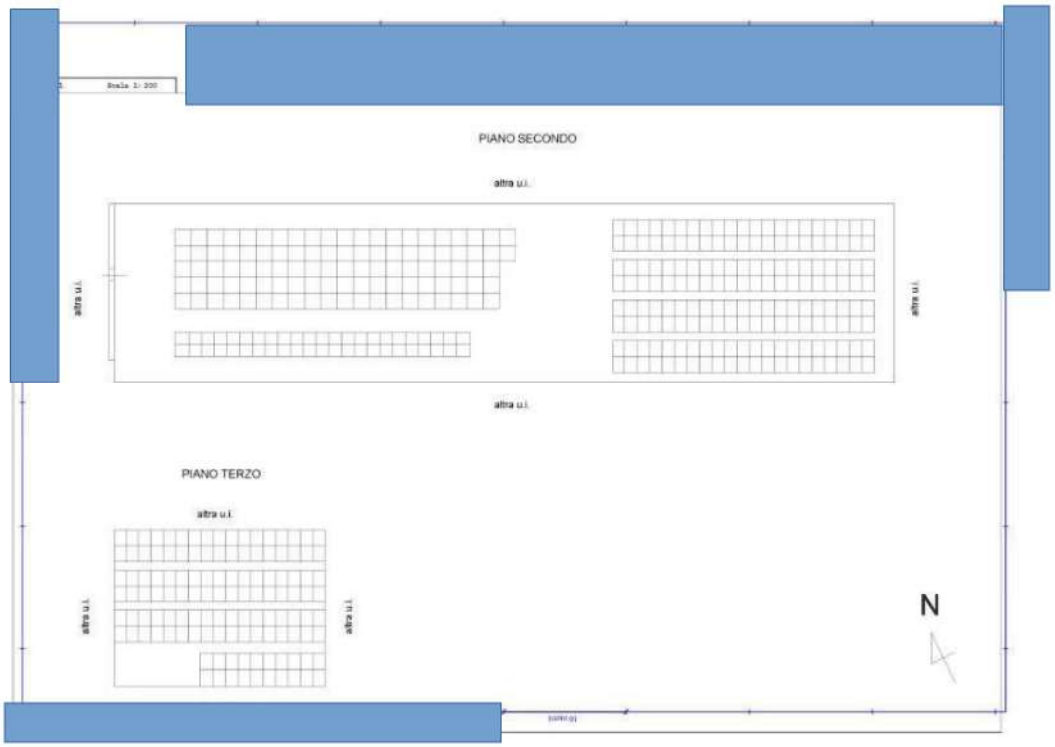
Laboratorio e Uffici



Vani tecnici



Impianto Fotovoltaico

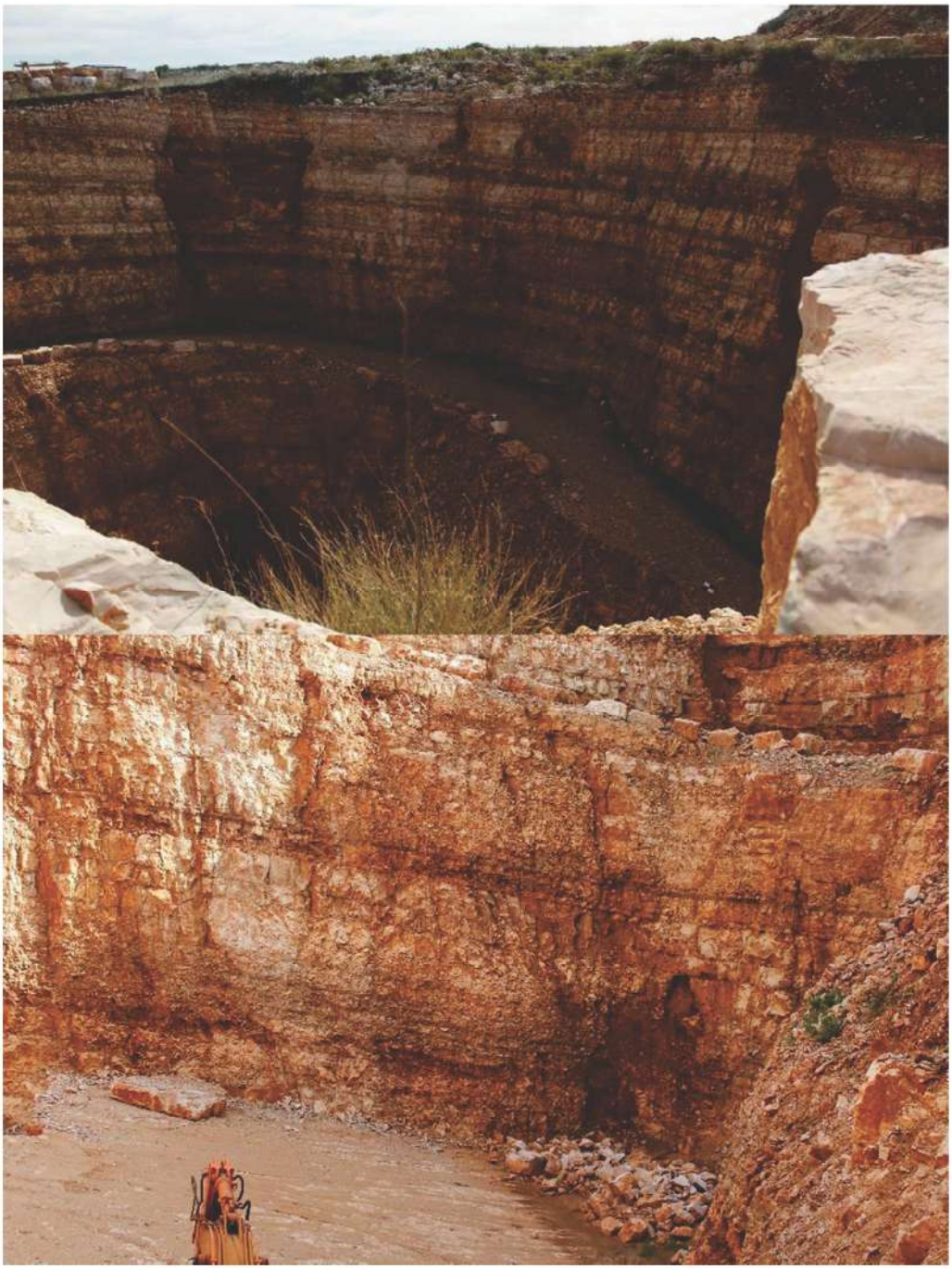


FOTOGRAFIE STATO DEI LUOGHI

Rilievo Drone APR area di cava

























Fabbricato Industriale









