

Arch. Francesco Corsano

tel. 0881197014 - 3474143859

71036 Lucera - via Nicola Campanile, 6

P. IVA 02218040646

PEC: francescocorsano@archiworldpec.it

e-mail: francesco.corsano@libero.it

TRIBUNALE DI FOGGIA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

R.G. n. 7/2023

III. mo Sig. Giudice delegato Dott. Antonio Lacatena, della III

Sezione Civile del Tribunale di Foggia.

1. Premessa.

Con ordinanza del 18/04/2023 il Dott. Lacatena autorizzava la nomina del sottoscritto Arch. Francesco Corsano, con studio in Lucera alla via Nicola Campanile n. 6 ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n. 1189, Consulente Tecnico nel procedimento di liquidazione giudiziale della ditta ██████████ Srl, iscritto al R.G. n. 7/2023. La S.V.I. mi invitava a prestare per via telematica il giuramento di rito e mi conferiva il mandato di cui al verbale di nomina. Il Giudice, nell'autorizzarmi all'uso del mezzo proprio di locomozione ed all'accesso presso i pubblici uffici, fissava il deposito telematico della consulenza entro il 15/07/'23.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Come previamente concordato con la Curatrice dei beni, Avv. Maria

Marcella Vitale, le operazioni di accesso ai luoghi sono iniziate il giorno 27/04/2023 a Foggia, alle ore 9,30, e si sono concluse il 04/05/'23 a San Marco in Lamis. Il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], responsabile dell'Ufficio tecnico della ditta [REDACTED], mi ha accompagnato nelle due visite ai locali dell'azienda. Quindi, ho ispezionato e fotografato dettagliatamente i luoghi (v. allegato C: fotografie). Nella prima occasione erano presenti l'Avv. Vitale ed il [REDACTED], ma non i consulenti tecnici di parte. Durante gli accessi, ho eseguito i rilievi metrici e fotografici ed ho controllato la corrispondenza con le planimetrie catastali. Inoltre, ho proceduto a verificare le dotazioni riguardanti il riscaldamento, la climatizzazione e l'illuminazione (v. all. A: verbali di sopralluogo). Il [REDACTED] [REDACTED] mi ha consegnato le copie della documentazione tecnica ed amministrativa dei fabbricati. Ho anche richiesto, agli Uffici S.U.E dei Comuni di San Marco in Lamis e Foggia, i seguenti documenti:

a) Titoli edilizi ed elaborati grafici di progetto.

Inoltre, ho richiesto telematicamente all'Agenzia delle Entrate di Foggia, servizio di pubblicità immobiliare, le visure catastali storiche aggiornate e le planimetrie.

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

Quesito 1. Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

- 1) Opificio ad uso industriale in Foggia, via del Mare n. 4 km. 3, loc. Quadrone delle Vigne, riportato al foglio 119, particelle 522 e 523, sub. 3, categoria D/8, piano T, rendita catastale € 15256,50, sup.

totale ha 1.99.50. Confina, in senso orario, con le p.lle 32, 56, 165 e 511. Accesso: da via del Mare n. 4 e strada privata; proprietà per 1/1.

2) Opificio ad uso industriale in San Marco in Lamis (FG), via Rignano snc, loc. Casarinelli, riportato al foglio 93, part. 785, sub. 4, categoria D/7, piano T e 1, rendita catastale € 2855,49. Confina, in senso orario, con le p.lle 66 e 67, proprietà comunale, strada provinciale 22 San Marco – Rignano G. e part.Ila 68. Accesso: da via G. Amendola; proprietà per 1/1.

3) Appartamento in San Marco in Lamis (FG), via Rignano snc, loc. Casarinelli, riportato al foglio 93, part. 785, sub. 5, categoria A/4, piano T, superficie catastale mq. 99, escluse aree scoperte 99, rendita catastale € 264,17, classe 3, vani cat. 5,5. Confina, in senso orario, con proprietà comunale e stessa ditta. Tipologia edilizia: unifamiliare. Accesso: da via Amendola e piazzale privato; proprietà per 1/1.

Ho provveduto alla individuazione dei fabbricati mediante la sovrapposizione delle ortofoto, reperite sul sito della Provincia di Foggia, con le mappe catastali (v. Allegati A e B).

Quesito 2. Descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi.

L'opificio in Foggia si trova in posizione periferica, nei pressi dell'Istituto Poligrafico dello Stato in via dei Mare. Copre un'area recintata di 20000 mq. circa ed è costituito da un edificio ad uso uffici, un capannone ad uso deposito ed officina, cinque pensiline metalliche per auto e mezzi

pesanti, prefabbricati e container per uffici ed alloggi degli operai, un prefabbricato in legno ad uso box privati, magazzini in lamiera, un impianto per la frantumazione di pietrisco ed aree verdi e di deposito di terreno e materiali vari. L'edificio ad uso uffici e direzione è ad un solo piano ed ha una struttura portante verticale in muratura e solai in legno, con copertura a falde inclinate (v. all. C: fotografie). Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, con un basamento in pietra. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico e di riscaldamento autonomo; vi sono anche alcuni condizionatori. L'altezza interna è di m. 3,00. Dispone di un portico su due lati. L'immobile è composto da ingresso, sala riunioni, ufficio tecnico, 3 uffici amministrativi, ripostiglio con angolo caffè e 3 bagni, più un ampliamento successivo (v. all. A: planimetrie).

Gli infissi esterni sono in pvc, con due vetri ed oscuranti a battente con lamelle orientabili in plastica; le tramezzature interne in laterizio. Il livello di rifinitura è nella norma: la pavimentazione è in gres; le porte d'ingresso sono vetrate, alcune con profili in pvc, altre in legno. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. Gli impianti elettrico, idrico e termico non sono a norma del D.M. n. 37/2008. Le spese per l'adeguamento degli impianti ammontano ad € 3000.

Il capannone è a struttura metallica, fondazioni e pilastri in c.a. e tamponature in blocchetti, con altezza massima di m. 5,45. E' adibito a deposito ed officina (v. all. A). Le tettoie per gli autoveicoli sono a struttura metallica. Gli alloggi per gli operai e gli uffici sono dei prefabbricati e container. Il piazzale è recintato con un muro in c.a. alto

3 metri, è pavimentato con asfalto e calcestruzzo e dotato di citofono e barra automatica (v. all. A e C: planimetrie e fotografie). Inoltre, è dotato di impianti di illuminazione esterna e di videosorveglianza, oltre ad una colonnina per la distribuzione dei carburanti.

L'opificio di San Marco in Lamis si trova in posizione periferica, nei pressi dello stadio comunale, sulla strada provinciale San Marco – Rignano Garganico. Copre un'area di 2000 mq. circa ed è costituito da un edificio ad uso uffici con porticato, capannone per deposito ed autorimessa, un'abitazione del custode ed un appartamento al primo piano, più due pensiline per autovetture e deposito. L'edificio ad uso deposito ed uffici è su due piani ed ha una struttura portante verticale in cemento armato, con copertura prefabbricata a falde inclinate (v. all. C: fotografie). Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, con un basamento in pietra. L'edificio è dotato di impianto elettrico ed idraulico e di riscaldamento autonomo, con bombola esterna; non vi sono condizionatori. L'altezza interna dell'appartamento al primo piano è di m. 2,70. L'immobile è composto da ingresso, cucina-soggiorno, 3 camere da letto, bagno, balcone e scala esterna. I serramenti esterni sono in alluminio, con un vetro e doppi infissi, con avvolgibili in plastica; le tramezzature interne in laterizio. Il livello di rifinitura è economico: la pavimentazione è in ceramica; la porta d'ingresso in alluminio e vetrata. Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente, essendo disabitato da molti anni. Gli impianti elettrico, idrico e termico non sono a norma del D.M. n. 37/2008. Le spese per l'adeguamento degli impianti ammontano ad € 3000. Il piano terra è

composto da un piccolo appartamento del custode di mq. 105, non più abitato, composto da ingresso con camino, angolo cottura, 2 bagni, camera da letto, disimpegno e soggiorno; inoltre, l'opificio è composto da un ufficio, alcuni depositi con soppalco metallico, magazzini ed autorimesse. Le due tettoie sono a struttura metallica. Il piazzale è recintato con muri in c.a., asfaltato e dotato di cancello automatico ed illuminazione (v. all. B e C: planimetrie e fotografie).

Quesito 3. Stima dei beni in base al valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli gravanti sugli stessi.

Criterio di stima utilizzato: il criterio è quello cosiddetto "sintetico-comparativo", riferito al valore di mercato realizzato in compravendite, effettivamente avvenute, di beni simili per qualità, natura, consistenza, esposizione ed orientamento, ubicati nella stessa zona o in quelle immediatamente limitrofe, che individua in modo certo il più probabile valore di mercato.

Fonti delle informazioni: per poter determinare il valore degli immobili, ho fatto riferimento alle seguenti fonti:

- Liberi Professionisti del settore operanti nelle zone in oggetto
- Banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI)
- Uffici Tecnici dei comuni
- Agenzie immobiliari della zona.

Valore al mq.: Il parametro più frequentemente utilizzato nella stima di un fabbricato o di un terreno è la superficie. Nel primo caso farò

riferimento alla superficie commerciale, determinata come somma:

- a) Della superficie dell'unità (vani + accessori), calcolata **al netto** dei tramezzi, muri perimetrali, sguinci di porte e finestre, ecc.;
- b) Della superficie omogeneizzata delle pertinenze (al 30%).

Dalle indagini effettuate, sono risultati i seguenti prezzi unitari, per fabbricati analoghi a quelli da valutare, con stato conservativo normale, tenendo conto anche delle caratteristiche posizionali intrinseche come l'ubicazione, la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento e la luminosità, nonché il grado di rifinitura e l'epoca di costruzione:

OPIFICIO DI SAN MARCO IN LAMIS

Appartamento I piano mq. 100,00 x € / mq. 600,00 = € 60000

Appart. custode p. terra mq. 105 x 600 = € 63.000

Capannone, uffici e dep. mq. 330,00 x 900 = € 297.000

n. 2 soppalchi dep. mq. 67 x 200 = € 13.400

n. 2 pensiline metall. mq. 186,57 x 200 = € 37.300

Piazzale mq. 2000 x 50 €/mq. = € 100.000

TOTALE € 571.000.

L'ufficio al piano terra ed i depositi sono occupati da un'associazione di protezione civile e volontariato, in comodato d'uso gratuito. Tale associazione provvede al pagamento delle utenze, alla manutenzione ordinaria ed alla sorveglianza.

OPIFICIO DI FOGGIA

Edificio uffici tecn. ed amm. mq. 220 x 1000 €/mq. = € 220.000

Capannone depositi ed off. mq. 700 x 900 = € 630.000

Uffici (prefabbricati) mq. 115 x 200 = € 23.000

Alloggi (container)	mq. 141 x 200 = € 28.200
Pensiline met. auto	mq. 1000 x 200 = € 200.000
n. 6 box privati in legno	mq. 143 x 300 = € 43.000
Box – magaz. prefabbricati	mq. 250 x 200 = € 50.000
Impianto di frantumazione	€ 50.000
Piazzale: mq. tot. 20000 – sup. edificata mq. 2500 = mq. 17500 x 50	
€/mq. = € 875000.	

TOTALE € 2.120.000.

Gli immobili di Foggia sono occupati dalla ditta ██████████ Srl. Tutti gli immobili descritti in precedenza sono stati ceduti in locazione dalla ditta ██████████, con sede in Foggia alla via del Mare km 3, dal 11/08/2014 al 11/08/2023, al prezzo di € 3033,00 + IVA mensili. Il contratto è stato regolarmente registrato il 08/08/2014.

Quesito 4. Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili.

I terreni in via del Mare n. 4 sono giunti alla ditta Florio Floriano e figli S.r.l. tramite atto di compravendita del 13/06/1990 da Turtora Giuseppe e Sabatino Maria, reg. part. n. 281774, reg. gen. n. 11940, Notaio Pepe Francesco Paolo di Foggia. Atto notarile di compravendita del 15/03/1994, trascritto il 19/03/'94, nn. 3342/4335, Notaio Pepe di Foggia, da Lombardi Antonio e Cimaroli Germana.

Gli immobili in San Marco in Lamis sono giunti alla ditta Florio Floriano e figli S.r.l. con atto di compravendita del Notaio Iannella Giovanni di Benevento del 27/07/2004, rep. n. 7831, racc. 2184, trascritto il 20/08/2004 ai nn. 15848/21508, da Florio Floriano.

Quesito 5. Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita.

LOTTO 1

Capannone industriale di mq. 700 con piazzale di mq. 17500 circa, situato nel comune di Foggia, in via del Mare n. 4 km. 3, piano terra, riportato al foglio 119, particella 523, sub. 3, categoria D/8. Confina, in senso orario, con la particella 32, strada privata e p.lle 56, 165 e 511.

Edificio ad uso uffici sito nel comune di Foggia, via del Mare n. 4 km. 3, piano terra, riportato al foglio 119, part. 523, sub. 3, categoria D/8, superficie netta mq. 220, con annessi magazzini prefabbricati, pensiline metalliche per auto e mezzi pesanti, sei box in legno, prefabbricati ad uso ufficio ed alloggi ed impianto di frantumazione del pietrisco. Il lotto confina con strada privata e particelle 32, 56, 165, 511. La rendita catastale è di € € 15256,50. La superficie totale del piazzale recintato è di ettari 1.99.50.

Prezzo a base d'asta € 2.120.000,00.

Il prezzo a base d'asta del lotto 1 ammonta ad € 2.120.000,00.

LOTTO 2

Opificio industriale sito nel comune di San Marco in Lamis in via Rignano snc, località Casarinelli, riportato al foglio 93, part. 785, sub. 4, categoria D/7, piano T-1, rendita catastale € 2855,49. Confina, in senso orario, con le p.lle 66 e 67, proprietà comunale, strada provinciale San Marco – Rignano e part.lla 68.

Appartamento in San Marco in Lamis (FG), via Rignano snc, loc. Casarinelli, riportato al foglio 93, part. 785, sub. 5, categoria A/4, piano

terra, superficie catastale mq. 99, escluse aree scoperte 99, rendita catastale € 264,17, classe 3, vani cat. 5,5. Confina, in senso orario, con proprietà comunale e stessa ditta.

Prezzo a base d'asta € 571.000,00.

Il prezzo a base d'asta del lotto 2 ammonta ad € 571.000,00.

Quesito 6. Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni.

Il Geom. Papagna, del comune di San Marco in Lamis, mi ha comunicato telefonicamente che è in corso di avvio un procedimento di occupazione temporanea del piazzale, per lavori urgenti di messa in sicurezza ed irreggimentazione delle acque piovane provenienti dalla collina, mediante la posa in opera di tubazioni.

Sugli immobili gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici: ipoteca volontaria del 11/04/1997, reg. part. 737, reg. gen. 6021; ipoteca giudiziale del 20/11/'98, reg. part. 2964, reg. gen. 18156; ipoteca legale del 03/11/2005, reg. part. 4671, reg. gen. 54581, a favore di GEMA Spa; ipoteca del 08/06/2016, reg. part. 1350, reg. gen. 11195, a favore di Equitalia sud Spa; ipoteca del 28/03/2019, reg. part. 911, reg. gen. 6818, a favore di Agenzia delle Entrate; ipoteca del 06/05/'19, reg. part. 1279, reg. gen. 9758, a favore di Adriatica servizi Srl, Comune di Foggia.

Quesito 7. Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e dell'agibilità dei beni.

L'opificio in Foggia risulta regolarmente accatastato, in data 09/08/2013, dal geom. D'Elia Davide.

Gli edifici oggetto della presente procedura sono stati costruiti in forza delle autorizzazioni edilizie n. 470, 792 e 794 del 1990 e 240/'94, delle Concessioni in sanatoria n. 366, 367 e 368/2001, della Concessione Edilizia n. 170 del 08/10/2002 (vedi allegato A). Non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Non sono state riscontrate irregolarità edilizie ed urbanistiche.

L'opificio in San Marco in Lamis risulta regolarmente accatastato, in data 30/06/1990, dal [REDACTED]

Gli edifici sono stati costruiti in forza delle Concessioni Edilizie n. 129 del 10/07/1984, 217 del 07/12/'84, 38 del 25/03/'85 e Permesso di Costruire in sanatoria n. 17 del 21/01/2005 (vedi allegato B). Non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Non sono state riscontrate irregolarità edilizie ed urbanistiche.

Gli impianti tecnologici sono conformi alla normativa in materia di sicurezza. Nelle aree dei due opifici non sono presenti rifiuti tossici speciali. La potenzialità edilizia delle aree di interesse è stata assorbita dalle attuali costruzioni.

Quesito 8. Verifica della dotazione di Attestato di Prestazione Energetica e della regolarità edilizia.

Gli A.P.E. risultano rilasciati dal Geom. Femia Monica in data 02/08/2014 e sono validi fino al 02/08/2024 (v. All. A: contratto di locazione).

Gli immobili risultano conformi alle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Le opere abusive sono state sanate.

4. Conclusioni.

Nel ringraziare le S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunto.

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento sono esatti.

I terreni in via del Mare n. 4 a Foggia sono giunti alla ditta [REDACTED] [REDACTED] tramite atto di compravendita del 13/06/1990 da [REDACTED]; atto notarile di compravendita del 15/03/1994, trascritto il 19/03/'94, nn. 3342/4335, Notaio Pepe di Foggia, da [REDACTED]. Gli immobili in San Marco in Lamis sono giunti alla ditta [REDACTED], con atto di compravendita del Notaio Iannella Giovanni di Benevento del 27/07/2004, rep. n. 7831, racc. 2184, trascritto il 20/08/2004 ai nn. 15848/21508, da [REDACTED].

La ditta [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], risulta proprietaria per la quota di 1/1.

I beni pignorati sono due opifici industriali in Foggia e San Marco in Lamis (FG), già descritti in precedenza.

Gli Attestati di Prestazione Energetica sono stati rilasciati dal Geom. Femia Monica in data 02/08/2014 e sono validi fino al 02/08/2024. Gli edifici risultano regolari dal punto di vista edilizio ed urbanistico e sono dichiarati al N.C.E.U. Gli impianti tecnologici sono a norma e non sono presenti rifiuti speciali tossici.

L'opificio di Foggia è occupato dalla ditta [REDACTED]; quello di San Marco in Lamis da un'associazione di volontariato e protezione civile, in comodato d'uso gratuito. Gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

ipoteca giudiziale del 20/11/'98, reg. part. 2964, reg. gen. 18156;
ipoteca legale del 03/11/2005, reg. part. 4671, reg. gen. 54581, a
favore di GEMA Spa; ipoteca del 08/06/2016, reg. part. 1350, reg.
gen. 11195, a favore di Equitalia sud Spa; ipoteca del 28/03/2019, reg.
part. 911, reg. gen. 6818, a favore di Agenzia delle Entrate; ipoteca del
06/05/'19, reg. part. 1279, reg. gen. 9758, a favore di ██████████
██████, per il Comune di Foggia.

Il prezzo a base d'asta del lotto 1 ammonta ad € 2.120.000.

Il prezzo a base d'asta del lotto 2 ammonta ad € 571.000.

Lucera, 09/10/2023

Il C.T. Arch. Francesco Corsano

Allegati:

A Documentazione opificio di Foggia

B Documentazione opificio di San Marco in Lamis

C Fotografie