

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - XVI SEZIONE CIVILE – SEZ. FALL.RE

Procedura: 749/2023 Nr

Tipologia Procedura: Concordato preventivo liquidatorio

Giudice Delegato: Dott. Vittorio Carlomagno

Commissario Giudiziale: dott.ssa Valentina Sarnari

STABILIMENTO INDUSTRIALE SITO IN FOGGIA,
LOCALITÀ INCORONATA, SS. N. 16 SNC

RELAZIONE DI VALUTAZIONE E STIMA
DELLA COMPLETEZZA E CONGRUITÀ
DELLA RELAZIONE RESA DALL'ARCH. ROCCO GUERRA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Salvatore Fallica



FALLICA Salvatore
Ordine degli Architetti
P.P.C. di Roma e
provincia
Architetto
19.05.2024 21:53:05
GMT+01:00

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), e-mail salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, è stato nominato esperto, nella qualità di CTU, per la valutazione e stima della completezza e congruità della relazione resa dall'arch. Rocco Guerra relativamente all'immobile del debitore e allegata al Piano, sotto il profilo della regolarità urbanistica e l'adeguatezza della valorizzazione effettuata, sotto il profilo eventualmente anche di quanto previsto dall'art. 84, 4^ comma CCII in ordine alla corretta quantificazione delle risorse esterne.

A tal fine, il sottoscritto CTU rende la presente relazione ai fini sopra sintetizzati.

SINTESI DEL SOPRALLUOGO

In data 10/05/2024 fra le ore 10,00 e le ore 18,45 il sottoscritto CTU, assistito dalla Dr.ssa Alessandra Piazza, alla presenza dei Signori rappresentanti del Debitore, ha visitato in maniera estesa il compendio immobiliare indicato in epigrafe, costituito dallo stabilimento industriale e dalle relative aree di pertinenza, e ha effettuato i necessari rilievi visivi, grafici e fotografici dello stesso, con il supporto della documentazione grafica e tecnico-amministrativa messa a disposizione dagli interessati e reperiti dal sottoscritto CTU.

I rilievi grafici effettuati nel corso del sopralluogo sono stati riportati su 17 (diciassette) elaborati grafici che costituiscono parte integrante del verbale.

Sintesi delle aree esterne

- Ingresso stabilimento
- Ingresso uffici
- Ingresso officine
- Ponte radio
- Condizionamento palazzina uffici
- Aspirazione-ventilazione-filtraggio macchina taglio laser
- Scala di accesso al tetto della palazzina uffici e dei capannoni per manutenzione impianto fotovoltaico
- Cabina elettrica a servizio dell'impianto fotovoltaico sul tetto
- Cabina elettrica a servizio dell'impianto fotovoltaico a terra
- Capannoni nn. 1-2-3-4
- SIAD non — comodato d'uso
- 2 tendoni di deposito temporaneo

- Campo fotovoltaico a terra
- N. 2 depositi costituiti ciascuno da n. 7 ingressi a saracinesca, per un totale di 14 ingressi numerati da 1 a 14, internamente ripartiti in maniera variabile con pannellatura leggera in metallo
- Area di stoccaggio rifiuti con pavimentazione in battuto di calcestruzzo a livello del piano di campagna
- Deposito di oli minerali
- Cabinato ENEL non _____
- Area verde
- Capannone n. 5
- Impianto di climatizzazione a pompa di calore RHOSS a servizio del Capannone n. 5
- Cabina di decompressione del gas metano
- Impianti di climatizzazione a servizio dei Capannoni nn. 1-2-3-4
- Box di riduzione di pressione del gas
- Generatore di emergenza - Quadro pompe antincendio
- Cabina impianto fotovoltaico n. 463550-5071
- Copertura parcheggio interno direzione e clienti
- Deposito mensa
- Generatore eolico
- Parcheggio dipendenti
- Cabina elettrica ingresso E-DISTRIBUZIONE n. 702437
- Cabina elettrica ingresso E-DISTRIBUZIONE n. 77347

Sintesi delle aree interne

- Bene n. 1 - Capannone opificio - Foglio 173 particella 61 subalterno 6 lettera A
- Bene n. 2 - Palazzina Uffici - Piano terra - Piano primo - Foglio 173 particella 61 subalterno 6 lettera B
- Tettoia parcheggio - Foglio 173 particella 61 subalterno 6 lettera C
- Cabina elettrica per impianto fotovoltaico a terra - Foglio 173 particella 61 subalterno 6 lettera D (adiacente subalterno 3)
- Cabina primo salto - Cabina collegamento rete SNAM - Foglio 173 particella 61 subalterno 6 lettera E

- Bene n. 6 - 2 capannoni metallici - Foglio 173 particella 61 subalterno 6 lettera F
- Deposito olio - Foglio 173 particella 61 subalterno 6 lettera G
- Pala Eolica - Foglio 173 particella 61 subalterno 6 lettera H
- Deposito locale mensa - Foglio 173 particella 61 subalterno 6 lettera I
- Cabina elettrica per impianto fotovoltaico a terra - Foglio 173 particella 61 subalterno 2
- Cabina elettrica - Arrivo E-distribuzione per cabina fotovoltaico a terra - Foglio 173 particella 61 subalterno 3 (adiacente subalterno 6 lettera D)
- Bene n. 11 - Capannone "5" - Foglio 173 particella 61 subalterno 4
- Cabina elettrica per impianto fotovoltaico sul tetto - Foglio 173 particella 61 subalterno 8
- Cabina elettrica per impianto fotovoltaico a terra - Foglio 173 particella 61 subalterno 9
- Campo fotovoltaico a terra - Non accessibile - Foglio 173 particella 970 subalterno 1
- Cabina elettrica non accessibile all'interno dell'impianto fotovoltaico a terra - Foglio 173 particella 970 subalterno 2
- Area urbana - Non accessibile - Foglio 173 particella 971

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Si riassume di seguito la documentazione acquisita durante l'attività peritale

a) Da

- Relazione di consulenza tecnica di parte redatta dall'Arch. Rocco Guerra il 27/07/2023 - Perizia di stima immobiliare del complesso industriale sito in Foggia - Località Incoronata - Committenza:
- Perizia allegata sotto la lettera "A" all'Atto costitutivo di SRL con conferimento di ramo di azienda con immobili, ai rogiti del Notaio Gianluca Sbardella del 03/07/2023, rep. 10889, racc. 7397
- Certificato di Prevenzione Incendio rilasciato il 13/03/2015, prot. n. 2311, pratica n. 19364
- Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio, depositato il 21/1/2019, prot. n. 19134, pratica n. 19364
- Verbali di verifica Biennale dell'impianto messa a terra il 30/01/2024 con prossima scadenza il 29/01/2026

- Verbali di verifica Biennale dell' impianto di protezione contro le scariche atmosferiche il 30/01/2024 con prossima scadenza il 29/01/2026
- Verbali di verifica Biennale dell' Impianti elettrici installati in luoghi con pericolo di esplosione il 30/01/2024 con prossima scadenza il 29/01/2026
- Verbali di Manutenzione Semestrale degli Estintori il 30/04/2024 con prossima scadenza il 27/10/2024
- Verbali di Manutenzione Idranti e Manichette Antincendio il 30/04/2024 con prossima scadenza il 27/10/2024
- Verbali di Manutenzione porte taglia fuoco e vie di esodo il 30/04/2024 con prossima scadenza il 27/10/2024

b) Visure catastali dall' Agenzia delle Entrate - Territorio - Portale telematico SISTER

- Mappa catastale foglio 173 particelle 61-970-971
- Elaborato planimetrico FG0001068-2019
- Elaborato planimetrico FG0155293-2017
- Elaborato planimetrico FG0113580-2016
- Elaborato planimetrico FG0282645-2015
- Elaborato planimetrico FG0145327-2013
- Planimetrie catastali FG. 173 PART. 61 SUB. 2-3-4-6-7-8-9
- Planimetrie catastali FG. 173 PART. 970 SUB. 1-2
- Visura catasto fabbricati FG. 173 PART. 61 SUB. 2-3-4-6-7-8-9
- Visura catasto fabbricati FG. 173 PART. 970 SUB. 1-2
- Visura catasto fabbricati FG. 173 PART. 971
- Visura catasto terreni FG. 173 PART. 61-380-970-971

c) Ispezioni ipotecarie dall' Agenzia delle Entrate - Territorio - Portale telematico SISTER

- Ispezione ipotecaria
- Ispezione ipotecaria fabbricati
- Ispezione ipotecaria terreni
- Ispezione ipotecaria
- Ispezione ipotecaria fabbricati

- Ispezione ipotecaria

- Ispezione ipotecaria

- Ispezione ipotecaria Foglio 173 Particella 61-970-971

- Annotazione formalità 132-2019 - Assenso a restrizione e cancellazione ipoteca UNICREDIT

- Trascrizione formalità 14172-2019 - Atto Notaio Occorsio rep. 2348-2019

- Trascrizione 1230-2020 del 24/01/2020 - Servitù elettrodotto E-DISTRIBUZIONE

- Acquisizione atto Notaio Sbardella rep. 10889-2023 - Costituzione con conferimento di ramo d'azienda

PERIZIA REDATTA DALL'ARCH. ROCCO GUERRA IL 27/07/2023

Si premette che la Relazione di consulenza tecnica di parte redatta dall'Arch. Rocco Guerra il 27/07/2023 deve intendersi pienamente trascritta come parte integrante della presente relazione, e il sottoscritto rimanda ad essa per tutto quanto non trascritto in questa sede, intendendo in tal modo concordare con essa, salvo quanto ulteriormente integrato nella presente relazione.

La relazione dell'Arch. Guerra è articolata come segue:

- Premessa

- Identificazione del bene

- Inquadramento generale

- Descrizione dei beni

- Conformità impianti

- Esercizio dell'opzione IVA

- Identificazione catastale

- Corrispondenza catastale allo stato dei luoghi

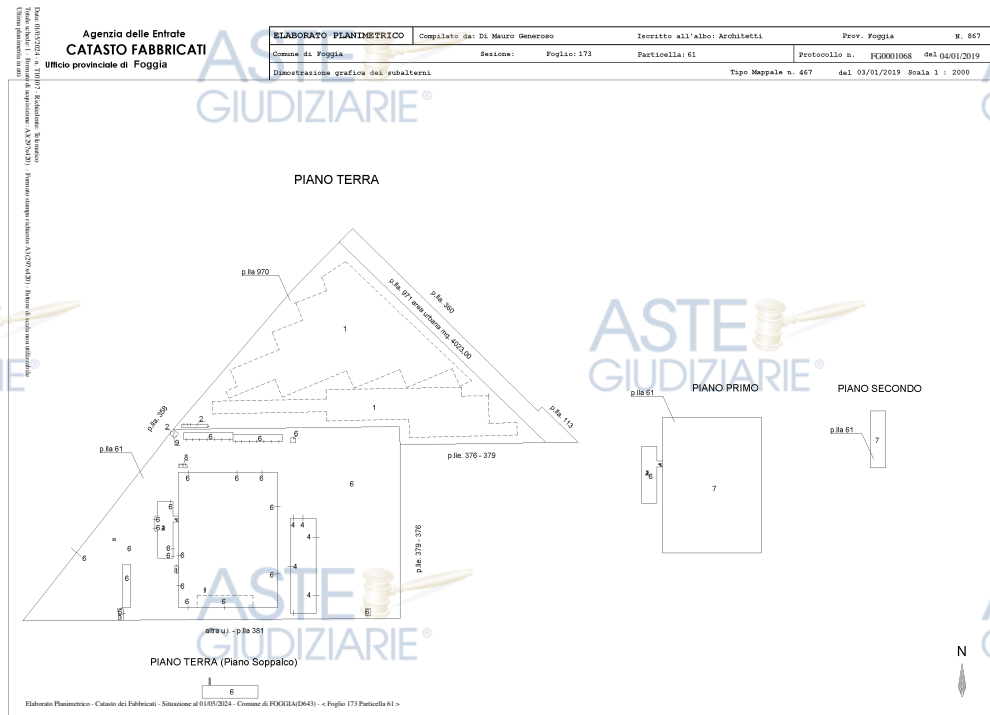
- Regolarità edilizia

- Stato di occupazione

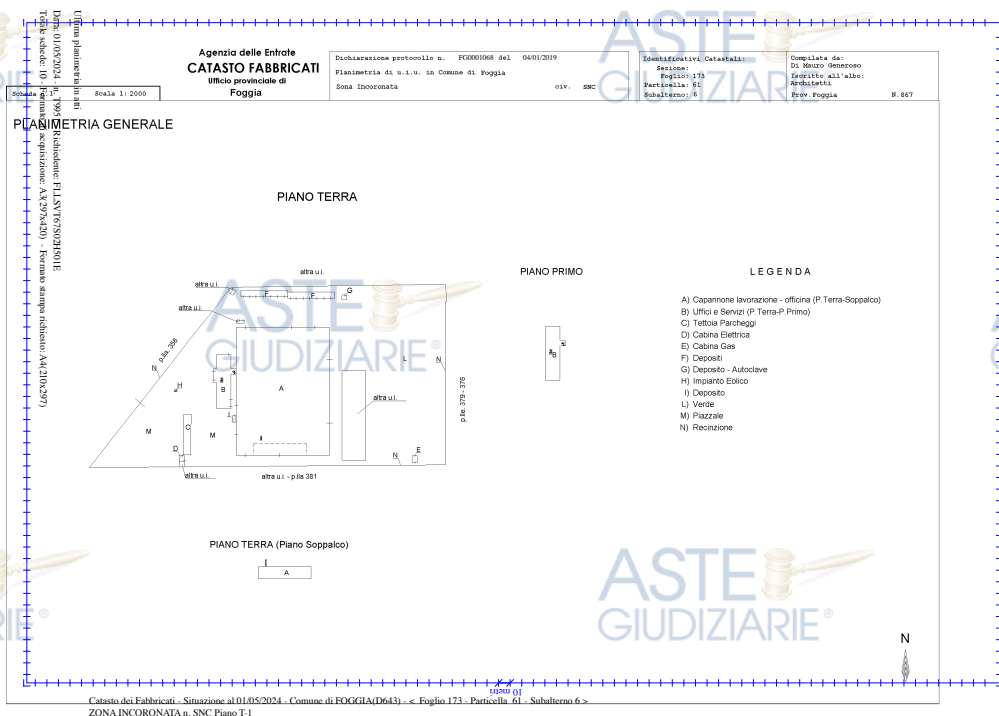
- Valutazione del bene

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'Arch. Guerra evidenzia che i dati di identificazione catastale complesso immobiliare oggetto di stima riguardano e corrispondono alle planimetrie depositate in Catasto per variazione in data 03/01/2019.



Elaborato planimetrico protocollo n. FG0001068 del 04/01/2019



Planimetria generale - Dichiarazione protocollo n. FG0001068 del 04/01/2019

Precisa che ad oggi la cabina elettrica identificata come bene n. 20 non risulta essere stata accatastata, pertanto non appaiono identificati né i suoi dati di base/rendita fiscale né la sua rappresentazione planimetrica.

Ai fini della redazione della presente relazione, il sottoscritto CTU assume come riferimenti grafici catastali l'Elaborato planimetrico (per l'identificazione dei subalterni) e la planimetria generale (per l'identificazione delle lettere sottoposte al subalterno 6), entrambi allegati alla dichiarazione catastale protocollo n. FG0001068 del 04/01/2019 e allegata alla Dichiarazione catastale protocollo n. FG0001068 del 04/01/2019

Nella tabella che segue il sottoscritto CTU rielabora e riassume i dati ritenuti più significativi, estratti dalla relazione resa dall'arch. Rocco Guerra, allo scopo di identificare con la maggior precisione possibile gli elementi di fabbrica che compongono il compendio immobiliare.

ID BENE	DESTINAZIONE	PIANO	FG.	P.LLA	SUB.	LETTERA (rif. Planimetria catastale generale foglio 173 part. 61 sub. 6 - prot. FG0001068 del 04/01/2019)	SUPERFICIE RILEVATA DALL'ARCH GUERRA
1a	CAPANNONE 1 (verniciatura)	TERRA - SOPPALCO	173	61	6	A	9273,92
1b	CAPANNONE 2 (officina meccanica - carpenteria)	TERRA - SOPPALCO	173	61	6	A	
1c	CAPANNONE 3 (officina elettrica)	TERRA - SOPPALCO	173	61	6	A	
1d	CAPANNONE 4 (officina elettrica)	TERRA	173	61	6	A	
2a	PALAZZINA UFFICI	TERRA	173	61	6	B	625,85
2b	PALAZZINA UFFICI	PRIMO	173	61	6	B	595,83
3	TETTOIA PARCHEGGIO	TERRA	173	61	6	C	Non dichiarata
4	CABINA ELETTRICA	TERRA	173	61	6	D	Non dichiarata
5	CABINA GAS	TERRA	173	61	6	E	Non dichiarata
6	N. 2 DEPOSITI METALLICI	TERRA	173	61	6	F	422,00
7	DEPOSITO AUTCLAVE	TERRA	173	61	6	G	Non dichiarata
8	PALA EOLICA	TERRA	173	61	6	H	Non dichiarata
9	DEPOSITO	TERRA	173	61	6	I	Non dichiarata
10	AREA ESTERNA	TERRA	173	61	6	L	Non dichiarata
11	CAPANNONE "5"	TERRA	173	61	4		1568,76
12	CABINA ENEL	TERRA	173	61	3		Non dichiarata
13	CABINA ENEL	TERRA	173	61	2		Non dichiarata
14	AREA URBANA	TERRA	173	971			4023
15	FOTOVOLTAICO PANNELLI	PRIMO - SECONDO	173	61	7		Non dichiarata
16	LOCALI ELETTRICI (N. 3)	TERRA	173	61	8		Non dichiarata
17	LOCALI ELETTRICI (N. 2) - cabina utente	TERRA	173	61	9		Non dichiarata
18	FOTOVOLTAICO PANNELLI	TERRA	173	970	1		23000
19	LOCALI ELETTRICI (N. 3/4)	TERRA	173	970	2		
20	CABINA ELETTRICA	TERRA	NON ACCATASTATO				24,25

REGOLARITA' EDILIZIA

L'Arch. Guerra recupera e allega alla sua relazione le pratiche edilizie che hanno avuto come oggetto i beni oggetto di stima.

Il sottoscritto CTU sintetizza di seguito la documentazione individuata dal professionista:

- Concessione edilizia del 16 febbraio 1982 n. 20 (pratica n. 289 del 1981) - Lavori per la costruzione di stabilimento per produzione quadri elettrici composto da edificio industriale - edificio uffici e servizi sociali - cabine Enel e Snam
- Variante in data 16 giugno 1983 n. 64
- Licenza d'uso in data 16 maggio 1984 prot. 8604, relativa all'insediamento principale composto da capannone, palazzina, cabina ENEL, servizi, parcheggi, recinzione perimetrale e sistemazione esterna
- Concessione edilizia del 13 gennaio 1993 n. 2 (pratica n. 365 del 1991) - Lavori di ampliamento dello stabilimento di Foggia - Pratica decaduta per non avere iniziato i lavori nell'anno
- Concessione edilizia dell'8 febbraio 1996 n. 8 (pratica n. 365 del 1991) - Lavori di ampliamento dello stabilimento di Foggia
- Denuncia d'inizio lavori presentata in data 29 gennaio 1997 prot. 6735 - Ampliamento del capannone
- Verbale inizio lavori protocollato del 28 febbraio 1997, prot. n. 14061 - Struttura metallica per deposito imballaggi
- Concessione edilizia del 5 maggio 1997 n. 47 (pratica n. 1307 del 1996): Ampliamento dello stabilimento del magazzino imballaggi e palazzina adibita ad uffici e servizi
- Concessione edilizia del 4 agosto 1997 n. 99 (pratica n. 735 del 1997): Ampliamento per una tettoia per auto
- Denuncia d'inizio lavori presentata del 12 settembre 1997 prot. 55739 - Realizzazione di una tettoia per auto
- Comunicazione di ultimazione lavori presentata in data 5 dicembre 1997
- Autorizzazione di agibilità del 19/02/1998, prot. 76982/97 - 5630/98 - Pratiche edilizie: 365E91 - 1307E96 - 735E97 - Autorizza ad ogni effetto di legge l'agibilità dell'ampliamento del capannone sito a piano terra ed ubicato nella parte retrostante ed in adiacenza al capannone esistente, composto da unico grande vano ad uso lavorazione, oltre i servizi e l'officina meccanica, nonché da piccola zona soppalcata ad uso uffici. L'agibilità dell'ampliamento della palazzina uffici composta da piano terra e primo piano, a cui si accede dall'esistente vano scala ubicato nell'adiacente palazzina. L'agibilità della tettoia per automezzi posta subito a destra entrando dal cancello principale, nonché l'agibilità del magazzino imballaggi ubicato nella parte a Nord dell'area ed a ridosso dell'esistente recinzione, facenti parte dell'opificio industriale per

la produzione di quadri elettrici e di strumentazione - impiantistica elettrica e strumentale alla Località Incoronata - zona ASI.

- Verbale di constatazione di ultimazione lavori redatto dall'Ufficio Tecnico comunale il 2 febbraio 1998 (agibilità dell'ampliamento del capannone e della palazzina uffici, della tettoia autorizzata e del magazzino imballaggi autorizzata dal Comune di Foggia in data 16 febbraio 1998 prot. 76982/97-5630/98)
- Comunicazione di fine lavori, attestazione di conformità dell'opera al progetto presentato e attestazione di agibilità depositate ai sensi del comma 1 della legge regionale 7 aprile 2014 n. 12 in data 30 dicembre 2015
- Certificato di collaudo statico relativo all'ampliamento del capannone, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 26.09.1997, prot. n. 22553 - pratica originaria n. 2038/96
- Certificato di collaudo statico relativo all'ampliamento della palazzina uffici e costruzione di magazzino per imballaggi, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 10/10/1997, prot. n. 23802 - pratica originaria n. 2118/974;
- Certificato di collaudo statico relativo all'ampliamento della tettoia per auto, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 18/11/1997, prot. n. 27117 - pratica originaria 2132/97
- Denuncia Inizio Attività prot. 1146 del 28/07/2006 e successiva Denuncia Inizio Attività in variante del 22/02/07 - Installazione di impianto fotovoltaico a terra " " più accessori
- Denuncia Inizio Attività del 3 agosto 2006 prot. 64199
- Denuncia Inizio Attività n. 670460 presentata al Comune di Foggia in data 22 agosto 2006 e successiva Denuncia Inizio Attività in variante in data 22 febbraio 2007 - Realizzazione dell'Impianto Stabilimento
- SCIA del 25/05/2012 prot. n. 50675 - Realizzazione dell'Impianto "Incoronata"
- SCIA del 25/05/2012 prot. n. 50871 - Installazione dell'impianto fotovoltaico "Incoronata" sulla copertura del capannone - Fine lavori il 17/07/2012
- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Foggia il 30 luglio 2014 n. 33 - Domanda presentata il 17/07/2014, prot. n. 0062652 - Realizzazione di ampliamento di una unità produttiva adiacente all'industria
- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Foggia in data 28 ottobre 2015 n. 65 - Domanda presentata il 07/08/2015, prot. n. 70521 - Comunicazione di accoglimento del progetto del 25/09/2015 prot. n. 83670 - Variante in corso d'opera per la realizzazione di ampliamento di una unità produttiva adiacente all'industria
- Segnalazione certificata di Inizio Attività prot. 49374 del 28/11/2019: Interventi di manutenzione straordinaria di impianti tecnologici - Realizzazione cabina elettrica (locale non accatastato)

TITOLI DI PROVENIENZA E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

I titoli di provenienza del compendio immobiliare a favore dell'attuale debitore sono di seguito sintetizzati in ordine cronologico inverso.

Appare rispettata la continuità delle trascrizioni.

1. Atto costitutivo di srl con conferimento di ramo di azienda con immobili ai rogiti del Notaio Gianluca Sbardella di Roma del 03/07/2023 repertorio n. 10889 raccolta n. 7397
2. Cessione di ramo di azienda ai rogiti del Notaio Avv. Francesca De Facendis di Roma del 20/09/2019, Repertorio n. 3293, Raccolta n. 1876

- Oggetto della cessione

Complesso immobiliare sito in Comune di Foggia, località Incoronata, Strada Statale 16 s.n.c., composto da un'area della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di circa Mq 66.933 (sessantaseimilanovecentotrentatre), con sovrastanti due capannoni ad uso opificio industriale, una palazzina su due livelli e cabine elettriche, impianto eolico ed impianti fotovoltaici, questi ultimi ceduti a terzi, per la proprietà superficiaria

Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 173, particella 61 subalterno 6

- un capannone ad uso opificio posto al piano terreno, con area soppalcata, della consistenza complessiva di circa Mq 9.148 (novemilacentoquarantotto)
- una palazzina su due livelli di complessivi Mq 1.200 (milleduecento) circa, composto al piano terra da spogliatoi con servizi igienici, sala mensa, servizi vari e uffici e al piano primo da uffici e servizi
- tettoia per parcheggio autoveicoli
- cabina elettrica in muratura
- cabina del gas in muratura
- due locali deposito con struttura metallica della consistenza complessiva di Mq 422 (quattrocentoventidue) circa
- un locale deposito autoclave
- impianto eolico
- un locale deposito in muratura
- area scoperta annessa, costituita da piazzale asfaltato e aree verdi

Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 173, particella 61 subalterno 4

- un capannone della consistenza di Mq 1.570 (millecinquecento-settanta) circa

Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 173, particella 61 subalterni 2-3

- due porzioni di cabine elettriche Enel in muratura

Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 173, particella 971

- area urbana della superficie complessiva di Mq 4.023 (quattromilaventitre) circa

Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 173, particella 7-8-9

- la proprietà per l'area dell'impianto fotovoltaico denominato "Impianto Incoronata", insistente sui lastrici solari del capannone per le lavorazioni e della palazzina uffici, con relative cabine elettriche

Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 173, particella 971 subalterni 1-2

- la proprietà per l'area dell'impianto fotovoltaico a terra denominato "I ", con relativa cabina elettrica di trasformazione

Catasto Terreni del Comune di Foggia alla Partita 1, Foglio 173 particella 970, Ente Urbano

- l'area sulla quale insiste l'impianto fotovoltaico a terra denominato "I ", con relativa cabina elettrica di trasformazione

3. Atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Vittorio Occorsio di Roma in data 27 agosto 2019, rep. n. 2348/1164, registrato a Roma 4 il 28 agosto 2019 al n. 27656/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia il 29 agosto 2019 ai nn. 14172, 14173 e 14174 di formalità;
4. Mutamento della denominazione sociale con atto a rogito del Notaio Eraldo Scarano di Ravenna del 10 luglio 2009, rep. n. 128790/29276, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia il 4 agosto 2009 al n. 13185 di formalità;
5. Atto di scissione con atto costitutivo a rogito Notaio Eraldo Scarano di Ravenna in data 20 dicembre 2006, rep.n. 123679/26109, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia il 10 gennaio 2007 al n. 535 di formalità
6. Atto di acquisto a rogito Notaio Elvira Palmieri di Napoli del 12 aprile 1995, rep. n. 23310, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia il 14 aprile 1995 al n. 5141 di formalità

7. Atto di acquisto a rogito Notaio Ignazio De Franchis di Roma del 13 novembre 1981, rep. n. 5895/2012, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia il 27 novembre 1981 al n. 18183 di formalità

CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI E REGOLARITÀ EDILIZIA

Nella Relazione di consulenza tecnica di parte redatta dall'Arch. Rocco Guerra il 27/07/2023, la corrispondenza catastale allo stato dei luoghi è riportata come segue (pagine 18-19):

"A seguito del sopralluogo tecnico non si è riscontrata la completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali. Le difformità individuate sono le seguenti:

- *diversa distribuzione interna degli ambienti destinati a zona uffici al piano terra del Capannone Opificio che si sviluppano lungo il lato sud dello stesso, e della zona di ingresso coperta al capannone;*
- *presenza/assenza di alcune aperture in corrispondenza dei pannelli di divisione degli ambienti del Capannone Opificio e di porte/portoni in corrispondenza delle pareti esterne dello stesso;*
- *diversa distribuzione interna degli ambienti degli ambienti al piano terra della palazzina uffici, precisamente dell'area di ingresso con l'inserimento di una stanza di videosorveglianza, nella zona spogliatoi per l'inserimento di un corridoio di collegamento con l'aula corsi, nella mensa per l'inserimento di una tramezzatura, e la conseguente eliminazione/inserimento di porte.*
- *diversa distribuzione interna degli ambienti degli ambienti al piano primo della palazzina uffici, precisamente nella stanza adibita a locale tecnico posta a nord, nelle due stanze ufficio poste all'estremità nord del piano, compresa la presenza/assenza di finestrature in queste ultime.*

Come già precisato al paragrafo precedente, la cabina elettrica identificata come bene n.20 non risulta essere stata accatastata, pertanto non appaiono identificati né i suoi dati di base/rendita fiscale né la sua rappresentazione planimetrica. Si tratta di due locali elettrici indipendenti in muratura e adiacenti che occupano una superficie complessiva di 24,25 mq (2,50 m x 9,70 m) all'estremità sud-ovest dell'impianto ed in prossimità della recinzione.

Per poter regolarizzare tali difformità sarà necessario presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate per l'aggiornamento catastale."

Inoltre, in relazione alla regolarità edilizia (pagina 20):

"Dal confronto delle planimetrie approvate del Comune di Foggia con il rilievo espletato, si rilevano le seguenti difformità:

- *diversa distribuzione interna degli ambienti degli ambienti al piano terra e piano primo della palazzina uffici e che interessano le diverse porzioni, con la conseguente apertura e spostamento di finestre esterne;*

- diversa distribuzione interna del Capannone Opificio ed in particolare degli ambienti destinati a zona uffici che si sviluppano lungo il lato sud dello stesso;

Al fine di poter regolarizzare sia le difformità urbanistiche che le difformità catastali è possibile sanare la situazione presentando la pratica CILA in sanatoria per le prime e l'aggiornamento DOCEA per le seconde. L'onorario per le operazioni suddette comprensivo di sanzioni, diritti di segreteria e tributi, è pari a circa 10.000 €, oltre IVA e oneri di Legge."

Riguardo la cabina elettrica ingresso E-Distribuzione n. 702437, identificata come bene n.20, che l'Arch. Guerra ha già evidenziato come non accatastata, il sottoscritto evidenzia che l'unità immobiliare, visitata solo esternamente, appare conforme agli elaborati grafici allegati alla Segnalazione certificata di Inizio Attività prot. 49374 del 28/11/2019 (Interventi di manutenzione straordinaria di impianti tecnologici - Realizzazione cabina elettrica). Ciò al fine di poter più facilmente dimostrare lo stato legittimo.

A parere del sottoscritto CTU, risultano le ulteriori seguenti difformità che richiedono una valutazione aggiuntiva dei presumibili oneri di regolarizzazione, rispetto alle previsioni dell'Arch. Guerra:

- Soppalco Capannone "5" - Non risultano in atti titoli atti a dimostrare lo stato legittimo - Non risulta accatastato.
- Palazzina Uffici - Piano terra - Altezza interna delle aree controsoffittate pari a circa 2,35 metri - Risulta inferiore ai valori minimi normativi e regolamentare - Si segnala il rischio di dover demolire il controsoffitto per ripristinare la misura minima regolamentare, con necessità di interventi di modifica impiantistica estesi per tutto il piano.¹

¹ Cfr. DLgs. 81/08, Allegato IV, Requisiti luoghi di lavoro, punti 1.2.1 - 1.2.1.1: "I limiti minimi per altezza, cubatura e superficie dei locali chiusi destinati o da destinarsi al lavoro nelle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori, ed in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, sono i seguenti: 1.2.1.1. altezza netta non inferiore a m 3; [...] 1.2.4. Quando necessità tecniche aziendali lo richiedono, l'organo di vigilanza competente per territorio può consentire altezze minime inferiori a quelle sopra indicate e prescrivere che siano adottati adeguati mezzi di ventilazione dell'ambiente". Non sono note al sottoscritto CTU deroghe che riducano l'altezza netta dei corridoi ad una misura inferiore a m 2,40. Cfr anche Piano Regolatore Generale di Foggia, Norme tecniche esecutive, Art. 7.1 - Altezza dei fabbricati: "L'altezza netta dei locali abitabili, nei fabbricati di nuova costruzione, non potrà essere inferiore a mt. 2,70"

VALUTAZIONE DEL BENE

L'Arch. Guerra determina il valore di stima complessivo del bene in 3.573.201,40 €, arrotondabile a 3.570.000,00 €.

Il sottoscritto CTU evidenzia che il professionista, nonostante determini l'onorario per regolarizzare le difformità urbanistiche e catastali in circa 10.000 €, oltre IVA e oneri di Legge, non sottrae tali oneri al valore di stima complessivo del bene.

Il professionista ipotizza la vendita del complesso come unico lotto, ma non esclude la possibilità, di procedere ad una vendita distinta tra gli immobili presenti nel complesso.

In tal caso sarebbe necessario procedere ad un frazionamento delle aree esterne per consentire un parziale utilizzo esclusivo delle stesse.

L'ipotesi suddetta costituirebbe due lotti di vendita, più precisamente si creerebbe un lotto distinto costituito dal "magazzino 5" (fg. 173 p.lla 61 sub.4) con relativa porzione di area esterna di pertinenza afferente al bene identificato come "area esterna" del fg. 173 p.lla 61 sub. 6.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERIFICA DI C

L'incarico con dell'adeguatez

L'incarico con
dell'adeguatez
Rocco Guerra.

A tal fine, il
alternativi, ond

Al fine di esprimere
disponibile, ha
nella DOGFA

ASTE GIUDIZIARIE®

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

H Elementi Estimati Utilizzati per la Determinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89					
1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m ² - m ³	Valori Unitari €/m ² - €/m ³ (6)	Valori Complessivi €
A	C	LASTR. FOT.P1-P2-MQ	9.378	10,00	93.780

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

H Elementi Estimati Utilizzati per la Determinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89					
1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m ² - m ³	Valori Unitari €/m ² - €/m ³ (6)	Valori Complessivi €
A	C	CAB. ELETTR.PREF.MQ	17	100,00	1.700

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

H Elementi Estimati Utilizzati per la Determinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89					
1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m ² - m ³	Valori Unitari €/m ² - €/m ³ (6)	Valori Complessivi €
A	C	CAB.ELETTR.MUR.-MQ	15	100,00	1.500

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

H Elementi Estimati Utilizzati per la Determinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89					
1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m ² - m ³	Valori Unitari €/m ² - €/m ³ (6)	Valori Complessivi €
A	C	AREA IMP. FOTOV. MQ	14.943	4,00	59.772
B	S	VERDE-TERRENO-MQ	8.208	4,00	32.832
C	C	RECINZ.CA-MET-MTL	555	41,32	22.933

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

H Elementi Estimati Utilizzati per la Determinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89					
1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m ² - m ³	Valori Unitari €/m ² - €/m ³ (6)	Valori Complessivi €
A	C	CAB.ELETTR.PREF.-MQ	54	100,00	5.400

Essa risulta da una precedente conciliazione con l'Agenzia delle Entrate, in atti dal 04/06/2002.

La stima non si estende a tutte le unità immobiliari del compendio, ma ne tralascia alcune, di seguito elencate, a cui il sottoscritto CTU ritiene comunque di poter attribuire il relativo valore commerciale, mediante valori unitari analoghi ad altri immobili omogenei compresi nella stima.

Nella tabella che segue si riassumono i dati estratti dalla DOCFA del 03/01/2019 prot. n. FG0001068, integrati con la stima a valori analoghi dei seguenti beni non compresi nel medesimo atto catastale:

- Foglio 173 particella 61 subalterno 4 - CAPANNONE "5"
- Foglio 173 particella 61 subalterno 4 - SOPPALCO CAPANNONE "5" - Non risultano in atti titoli atti a dimostrare lo stato legittimo - Non risulta accatastato - Non si attribuisce valore
- Foglio 173 particella 61 subalterno 3
- Foglio 173 particella 61 subalterno 2
- Foglio 173 particella 971
- Cabina elettrica ingresso E-Distribuzione n. 702437 - Lo stato legittimo risulta attestato dalla Segnalazione certificata di Inizio Attività prot. 49374 del 28/11/2019 (Interventi di manutenzione straordinaria di impianti tecnologici - Realizzazione cabina elettrica) - Non è accatastata - Non si attribuisce valore

Foglio	P.lla	Sub	Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza Mq - mc	Valori Unitari €/mq - €/mc (6)	Valori Complessivi €	Note
173	61	6	A	C	CAP.LAV.PR EF.MQ	8.800	270,00	2.376.000	CAPANN.PREFAB. CON COPERTURA DOTATA DI IMP. FOVOLT.(RIF.A1) E SOPP. DEP. CON SUP. DI MQ 466. IL VALORE ATTRIB. NELLA STIMA TIENE CONTO DELL'ELEVATA CONSISTENZA, DEGLI IMPIANTI INTERNI ESISTENTI E PRECEDENTE CONCILIAZIONE IN ATTI DAL 04/06/2002
173	61	6	A	C	DEP.SOPP.M ETAL.MQ	466	130,00	60.580	CLIMATIZZAZIONE - ANTIFURTO
173	61	6	B	C	UFFICI(PT-P1)-MQ	1.150	350,00	402.500	PALAZZINA UFFICI AL PT E P1 CON COPERTURA SOVRASTANTE DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO AL P2 (PLAN. RIF. B1). IL VALORE ATTRIB. NELLA STIMA TIENE CONTO DELL'ELEVATA CONSISTENZA, DEGLI IMPIANTI INTERNI ESISTENTI E PRECEDENTE CONCILIAZIONE IN ATTI DAL 04/06/2002
173	61	6	C	C	TETT.PARC H. MET.-MQ	222	90,00	19.980	CLIMATIZZAZIONE (CALDO E FREDDO) - ANTIFURTO - MONTACARICHI
173	61	6	D	C	CAB.ELETT R.MUR.-MQ	27	130,00	3.510	TETTOIA PARCHEGGIO MEZZI CABINA ELETTRICA
173	61	6	E	C	CAB.GAS MURAT.-MQ	25	160,00	4.000	IMPIANTO TIPICO DI CABINA SCORPORATI
173	61	6	F	C	DEP.PREFAB BR.-MQ	422	150,00	63.300	CABINA GAS
173	61	6	G	C	AUTOC- DEP.MURAT .MQ	15	120,00	1.800	IMPIANTO TIPICO DI CABINA SCORPORATI
173	61	6	H	C	TORRE EOL.-KWP6-M1	1	1.400,00	1.400	DEPOSITO
173	61	6	I	C	DEP. PREFABBR.- MQ	15	150,00	2.250	DEPOSITO - AUTOCLAVE
173	61	6	L	S	TERRENO VERDE-MQ	6.842	4,00	27.368	IMPIANTO DI AUTOCLAVE
173	61	6	M	S	PIAZZ. ASFALTO-MQ	9.048	10,00	90.480	IMPIANTO PALA EOLICA
173	61	6	N	C	RECINZ. CA-MET-MTL	646	41,32	26.693	LA PALA EOLICA SVILUPPA UNA POTENZA DI 6 KWP, MENTRE LA SUPERFICIE COPERTA DI FONDAZIONE IN CLS E' PARI A MQ. 4 CON TORRE ALTA MT. 18 IN METALLO
						27.679		3.079.861	DEPOSITO
173	61	7	A	C	LASTR. FOT. P1-P2-MQ	9.378	10,00	93.780	IMPIANTO FOTOVOLTAICO
									LA POTENZA SVILUPPATA DALL'IMPIANTO SUL LASTRICO SOLARE E' PARI A 684 KWP, MENTRE LA RELATIVA SUPERFICIE LASTRICATA E' PARI A MQ 9378 DA TENERE PRESENTE NEL QUADRO H DELLA STIMA

173	61	8	A	C	CAB. ELETTR. PREF. MQ	17	100	1.700	CABINA ELETTRICA IMPIANTO TIPICO DI CABINA SCORPORATO
173	61	9	A	C	CAB.ELETT R.MUR-MQ	15	100	1.500	CABINA ELETTRICA IMPIANTO TIPICO DI CABINA SCORPORATO
173	970	1	A	C	AREA IMP. FOTOV. MQ	14.943	4,00	59.772	IMPIANTO FOTOVOLTAICO
173	970	1	B	S	VERDE- TERRENO- MQ	8.208	4,00	32.832	LA POTENZA SVILUPPATA DELL'IMPIANTO E' PARI A 639 KWP, MENTRE LA SUPERFICIE DELLA STRUTTURA UBICATA SUL TERRENO E' PARI A MQ 14943 DA TENERE
173	970	1	C	C	RECINZ.CA- MET-MTL	555	41,32	22.933	PRI NEL QUADRO H DELLA STIMA
173	970	2	A	C	CAB.ELETT R.PREF.-MQ	54	100	5.400	CABINA ELETTRICA IMPIANTO TIPICO DI CABINA SCORPORATO
						33.170		217.917	
173	61	4			CAPANNO NE "5"	1569	270,00	423.630	
					SOPPALCO CAPANNO NE 5	57	0	0	NON RISULTANO IN ATTI TITOLI ATTI A DIMOSTRARE LO STATO LEGITTIMO
									NON RISULTA ACCATASTATO
									NON SI ATTRIBUISCE VALORE
173	61	3			CABINA ELETTRICA	20	100	2.000	
173	61	2			CABINA ELETTRICA	12	100	1.200	
173	971				AREA URBANA	4023	4,00	16.092	
						23,96		0	CABINA ELETTRICA INGRESSO E- DISTRIBUZIONE N. 702437
									LO STATO LEGITTIMO RISULTA ATTESTATO DALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ PROT. 49374 DEL 28/11/2019
									NON RISULTA ACCATASTATA
									NON SI ATTRIBUISCE VALORE
						5.681		442.922	
					CONSISTENZA TOTALE	66.530	VALORE DI STIMA TOTALE	3.740.699	

IPOTESI INCREMENTATIVA DEL VALORE DI STIMA TOTALE

Poiché la stima analizzata è contenuta in un atto catastale del 03/01/2019 e si riferisce ad una precedente conciliazione con l'Agenzia delle Entrate del 04/06/2002, al fine di verificare l'eventuale incremento del valore di stima all'attualità, il sottoscritto CTU ha effettuato le seguenti indagini:

- Ha ricercato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la Zona OMI R1 del Comune di Foggia, in cui ricade il compendio immobiliare - semestre 2023/2 - Comune di Foggia - per la quale non sono disponibili quotazioni;
- Ha consultato il portale dell'Agenzia delle Entrate "OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati", che consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. Prendendo come riferimento gli immobili a destinazione produttiva e terziario commerciale nella Zona OMI R1 del Comune di Foggia, in cui ricade il compendio immobiliare nel periodo compreso fra Febbraio 2019 e Febbraio 2024, non si sono ottenuti risultati significativi, in quanto per i criteri di ricerca indicati è stato reperito un numero non sufficiente di atti, inferiore a 5;
- È stata individuata la perizia di stima resa nello svolgimento del procedimento giudiziario n. 8008/2017, incardinato presso il Tribunale Ordinario di Foggia - Contenzioso - 1^a Sezione Civile, avente ad oggetto un opificio in Via Luigi Orione n. 15 - Foggia (FG), stimato al valore unitario di €/mq 575,00, per un prezzo a base d'asta di € 270.000,00, ma successivamente bandito per quattro volte con esito negativo, per giungere alla prossima futura asta del 04/06/2024 al prezzo base di € 151.875,00, pertanto quasi dimezzato;
- Ha verificato varie statistiche del mercato immobiliare non residenziale, con particolare riferimento al settore produttivo, riscontrando una flessione del volume delle compravendite.

Alla luce delle ricerche sopra sintetizzate, il sottoscritto CTU ritiene opportuno non distaccarsi in misura incrementativa dal valore di stima ottenuto nella DOCFA del 03/01/2019 prot. n. FG0001068, integrata con la stima a valori analoghi degli altri beni non compresi nel medesimo atto catastale, pari a € 3.740.699, che costituisce, pertanto, il valore massimo di confronto della valutazione effettuata dall'Arch. Rocco Guerra

IPOTESI DECREMENTATIVA DEL VALORE DI STIMA TOTALE

In maniera analoga, ma opposta, al paragrafo precedente, il sottoscritto CTU, attesa la risalenza nel tempo della conciliazione con l'Agenzia delle Entrate - 04/06/2002 - ripresa nella DOCFA del 03/01/2019 prot. n. FG0001068, ritiene opportuno verificare l'eventuale decremento del valore di stima all'attualità.

A tal fine, ha ritenuto plausibile di adottare coefficienti correttivi dei valori commerciali dei singoli immobili, onde considerare la loro vetustà e il loro stato di conservazione e manutenzione, rispetto agli anni di realizzazione degli stessi, come risulta dagli atti in possesso del sottoscritto CTU.

A tal fine, ha ritenuto applicabile, per analogia tecnica-estimativa, il procedimento di calcolo descritto all'art. 20 della Legge 27/07/1978 n. 392 (legge dell'equo canone), recante «Disciplina delle locazioni di immobili urbani», che prevede l'applicazione di un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile, stabilito nel modo seguente: a) 1 per cento per i successivi quindici anni; b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

I valori commerciali di partenza dei singoli immobili sono ricavati dalla DOCFA del 03/01/2019 prot. n. FG0001068, integrata con la stima a valori analoghi degli altri beni non compresi nel medesimo atto catastale, come già illustrato nel paragrafo precedente.

Nella tabella che segue si riassumono i valori ottenuti dall'applicazione dei coefficienti riduttivi per vetustà.

Foglio	P.Ila	Sub	Descrizione	Valore commerciale €	Vetustà - Anno di riferimento	Anni successivi al 5°	Coefficiente di vetustà	Valore commerciale ridotto €
173	61	6	CAP.LAV.PREF.MQ	2.376.000	2002	17	16%	1.995.840
173	61	6	DEP.SOPP.METAL.MQ	60.580	2002	17	16%	50.887
173	61	6	UFFICI(PT-P1)-MQ	402.500	2002	17	16%	338.100
173	61	6	TETT.PARCH.MET.-MQ	19.980	2002	17	16%	16.783
173	61	6	CAB.ELETTR.MUR.-MQ	3.510	2002	17	16%	2.948
173	61	6	CAB.GAS MURAT.-MQ	4.000	2002	17	16%	3.360
173	61	6	DEP.PREFABBR.-MQ	63.300	2002	17	16%	53.172
173	61	6	AUTOC-DEP.MURAT.MQ	1.800	2002	17	16%	1.512
173	61	6	TORRE EOL.-KWP6-M1	1.400	2002	17	16%	1.176
173	61	6	DEP. PREFABBR.-MQ	2.250	2002	17	16%	1.890
173	61	6	TERRENO VERDE-MQ	27.368	NON SI RITIENE APPLICABILE LA RIDUZIONE PER VETUSTA'			27.368
173	61	6	PIAZZ. ASFALTO-MQ	90.480	2002	17	16%	76.003
173	61	6	RECINZ. CA-MET-MTL	26.693	2002	17	16%	22.422
173	61	7	LASTR. FOT. P1-P2-MQ	93.780	2002	17	16%	78.775
173	61	8	CAB. ELETTR. PREF. MQ	1.700	2002	17	16%	1.428
173	61	9	CAB.ELETTR.MUR-MQ	1.500	2002	17	16%	1.260
173	970	1	AREA IMP. FOTOV. MQ	59.772	NON SI RITIENE APPLICABILE LA RIDUZIONE PER VETUSTA'			59.772
173	970	1	VERDE-TERRENO-MQ	32.832	NON SI RITIENE APPLICABILE LA RIDUZIONE PER VETUSTA'			32.832
173	970	1	RECINZ.CA-MET-MTL	22.933	2002	17	16%	19.263
173	970	2	CAB.ELETTR.PREF.-MQ	5.400	2002	17	16%	4.536
				3.297.777				2.789.328
173	61	4	CAPANNONE "5"	423.630	2015	4	4%	406.685
			SOPPALCO CAPANNONE 5	NON SI ATTRIBUISCE VALORE				
173	61	3	CABINA ELETTRICA	2.000	2013	6	6%	1.880
173	61	2	CABINA ELETTRICA	1.200	2013	6	6%	1.128
173	971		AREA URBANA	16.092	NON E' APPLICABILE LA RIDUZIONE PER VETUSTA'			16.092
			CABINA ELETTRICA	NON SI ATTRIBUISCE VALORE				
				442.922				425.785
VALORE DI STIMA TOTALE				3.740.699		VALORE DI STIMA TOTALE RIDOTTO PER VETUSTA'		3.215.113

Alla luce di quanto sopra esposto, a parere del sottoscritto CTU il valore di stima totale ridotto per vetustà, pari a € 3.215.113,00, costituisce, il valore minimo di confronto della valutazione effettuata dall'Arch. Rocco Guerra.

PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno aggiungere all'onorario per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali, già stimato dall'Arch. Guerra in circa 10.000 €, oltre IVA e oneri di Legge, i seguenti presumibili oneri di regolarizzazione.

- Soppalco Capannone "5" - Ritiene il manufatto sanabile con segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in sanatoria - Ritiene necessaria la regolarizzazione dell'autorizzazione sismica al competente ufficio tecnico provinciale o regionale - Ritiene necessaria la regolarizzazione catastale - Stima forfettaria degli oneri di regolarizzazione, comprensiva di spese tecniche e sanzioni: € 20.000,00
- Riduzione del 10% al valore commerciale del piano terra della palazzina uffici, per la superficie di mq 625,85 riportata nella Relazione di consulenza tecnica di parte redatta dall'Arch. Rocco Guerra il 27/07/2023 (pag. 23)
 - Superficie del piano terra della palazzina uffici = mq 625,85
 - Valore unitario €/mq 350,00 (DOCFA del 03/01/2019 prot. n. FG0001068)
 - Valore commerciale = mq 625,85 x €/mq 350,00 = € 219.047,50
 - Riduzione per vetusta (16%) = € 219.047,50 x 0,16 = € 35.047,60
 - Valore commerciale ridotto = € (219.047,50 - 35.047,60) = € 183.999,90
 - Riduzione del 10% per rischio di ripristino altezze interne regolamentari al piano terra della palazzina uffici = € 183.999,90 x 10% = € 18.399,99 approssimato ad € 18.400,00

Pertanto il sottoscritto CTU ritiene di stimare i presumibili oneri di regolarizzazione nel seguente importo complessivo:

- Oneri stimati dall'Arch. Rocco Guerra per regolarizzare le difformità urbanistiche e le difformità catastali = € 10.000,00
- Regolarizzazione del soppalco Capannone "5" = € 20.000,00
- Riduzione del 10% per rischio di ripristino altezze interne regolamentari al piano terra della palazzina uffici = € 18.400,00
- Presumibili oneri di regolarizzazione complessivi = € (10.000,00 + 20.000,00 + 18.400,00) = € 48.400,00, arrotondati a € 50.000,00

SERVITU'

Il sottoscritto CTU evidenzia le seguenti servitù gravanti sui beni immobili in esame.

- Con atto autentificato nelle sottoscrizioni dal Notaio Vittorio Occorsio di Roma in data 27 agosto 2019, rep. n. 2348/1164, registrato a Roma 4 il 28 agosto 2019 al n. 27656/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia il 29 agosto 2019 ai nn. 14172, 14173 e 14174 di formalità, a cui si rinvia per tutte le relative clausole, sono state costituite le seguenti servitù:
 - 4) servitù permanente ed inamovibile di elettrodotto, per il passaggio dei cavi e delle tubazioni necessarie per il funzionamento e l'allaccio alla rete elettrica nazionale degli Impianti e per la cabina elettrica, installati dalla Parte Venditrice già unica proprietaria del complesso; a carico dell'immobile distinto nel Catasto dei fabbricati del Comune di Foggia al foglio 173, particella 61 subalterno 6 ed a favore dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 173, particella 970 subalterni 1 e 2 e foglio 173, particella 61 subalterni 7, 8 e 9 tutti cat. D/1;
 - 5) servitù di passaggio pedonale e carrabile anche mediante la realizzazione a cura e spese della parte acquirente, di una scala a gabbia onde consentire l'accesso al Lastrico Solare da localizzarsi nel punto segnato nella mappa allegata sub "A", a carico dell'immobile distinto nel Catasto dei fabbricati del Comune di Foggia al foglio 173, particella 61 sub 6 ed a favore dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 173, particella 970 subalterni 1 e 2 e foglio 173, particella 61 subalterni 7, 8 e 9 tutti cat. D/1.
- Con scrittura privata con sottoscrizione autentificata dal Notaio Francesco Di Taranto di Vieste (FG) il 20/01/2020, rep. 7478/5552, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 24/01/2020, reg. gen. 1572, reg. part. 1230, , a cui si rinvia per tutte le relative clausole, è stata costituita la servitù di elettrodotto a favore di E-Distribuzione e contro gravante sull'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati al foglio 173 particella 61 subalterno 6

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il sottoscritto CTU non ha individuato formalità pregiudizievoli successive alla trascrizione del Decreto di ammissione concordato preventivo Repertorio 749/2023 del 06/03/2024, trascritto al Servizio di Pubblica Immobiliare di Foggia il 05/04/2024, reg. gen. 8484, reg. part. 6884.

CONCLUSIONE DELLA VERIFICA DI CONGRUITÀ DELLA VALUTAZIONE DEL BENE

Alla luce delle verifiche sopra sviluppate ed illustrate, il sottoscritto CTU ritiene di poter concludere in maniera sostanzialmente positiva la valutazione e stima della completezza e congruità della relazione resa dall'arch. Rocco Guerra relativamente all'immobile del debitore e allegata al Piano, sotto il profilo della regolarità urbanistica e l'adeguatezza della valorizzazione effettuata, fatte salve le integrazioni illustrate nel corso della presente relazione.

In particolare, evidenzia che il valore di stima complessivo del bene determinato dall'Arch. Guerra in € 3.570.000,00, si colloca nell'intervallo di valori compreso fra il valore massimo di confronto ottenuto dalla DOCFA del 03/01/2019 prot. n. FG0001068, integrata con la stima a valori analoghi degli altri beni non compresi nel medesimo atto catastale, pari a € 3.740.699, e il valore minimo di confronto ridotto per vetustà, pari a € 3.215.113,00.

Evidenzia, però, l'opportunità di detrarre al suddetto valore di stima i presumibili oneri di regolarizzazione stimati in € 50.000,00.

Ritiene, pertanto, di poter concludere in maniera positiva la verifica di congruità del valore di stima complessivo del bene calcolato dall'Arch. Guerra in € 3.573.201,40, arrotondabile a € 3.570.000,00, ma reputa che tale valore di stima debba ridursi all'importo, in cifra tonda, di € 3.520.000,00, ancora collocato fra i valori massimo e minimo di confronto.

Invece, il sottoscritto CTU non concorda con l'Arch. Guerra sull'ipotesi di vendita distinta degli immobili presenti nel complesso, in quanto ritiene che, a fronte di cospicue spese di frazionamento urbanistico, catastale, edilizio ed impiantistico, le porzioni derivate avrebbero un valore commerciale minore dell'intero compendio immobiliare originario.

A corpo e non a misura.

Salvo errori e/o omissioni.

Con la presente relazione, unitamente ai suoi allegati, il sottoscritto CTU ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere all'Autorità Giudiziaria la verità, e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, integrazione o incombenza.

Con osservanza.

Roma, 19 maggio 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Salvatore Fallica



FALLICA Salvatore
Ordine degli Architetti
P.P.C. di Roma e provincia
Architetto
19.05.2024 21:53:05
GMT+01:00

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo del 10/05/2024
2. Relazione di consulenza tecnica di parte redatta dall' Arch. Rocco Guerra il 27/07/2023
3. n. 1 mappa catastale
4. n. 5 elaborati planimetrici
5. n. 3 elenchi immobili fabbricati
6. n. 9 planimetrie catastali
7. n. 10 visure del catasto fabbricati
8. n. 4 visure del catasto terreni
9. n. 14 ispezioni ipotecarie
10. n. 5 documenti relativi alla prevenzione degli incendi
11. n. 8 documenti relativi alla manutenzione degli impianti
12. Rilievo fotografico scaricabile dal collegamento internet:
 - <https://photos.app.goo.gl/ah117F1qZA4UvLE6>

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

DEL COMPLESSO INDUSTRIALE SITO IN FOGGIA – LOCALITA' INCORONATA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMMITTENZA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCH. ROCCO GUERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI PARTE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sommario

PREMESSA.....	3
IDENTIFICAZIONE DEL BENE	3
Inquadramento generale.....	3
Descrizione dei beni	7
CONFORMITA' IMPIANTI.....	17
ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA.....	17
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	17
CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.....	18
REGOLARITA' EDILIZIA.....	19
STATO DI OCCUPAZIONE	20
VALUTAZIONE DEL BENE	22

PREMESSA

In seguito ad incarico professionale ricevuto dalla società _____, il sottoscritto Arch. Rocco Guerra, C.F. GRR RCC 80M12 H501X, con studio professionale in Triggiano (BA) alla via Don Mauro Costanza n.34, ha provveduto, previa acquisizione di tutti gli atti, elaborati e ogni più utile documento formato e detenuto dalla predetta società, alla redazione della presente perizia di stima immobiliare.

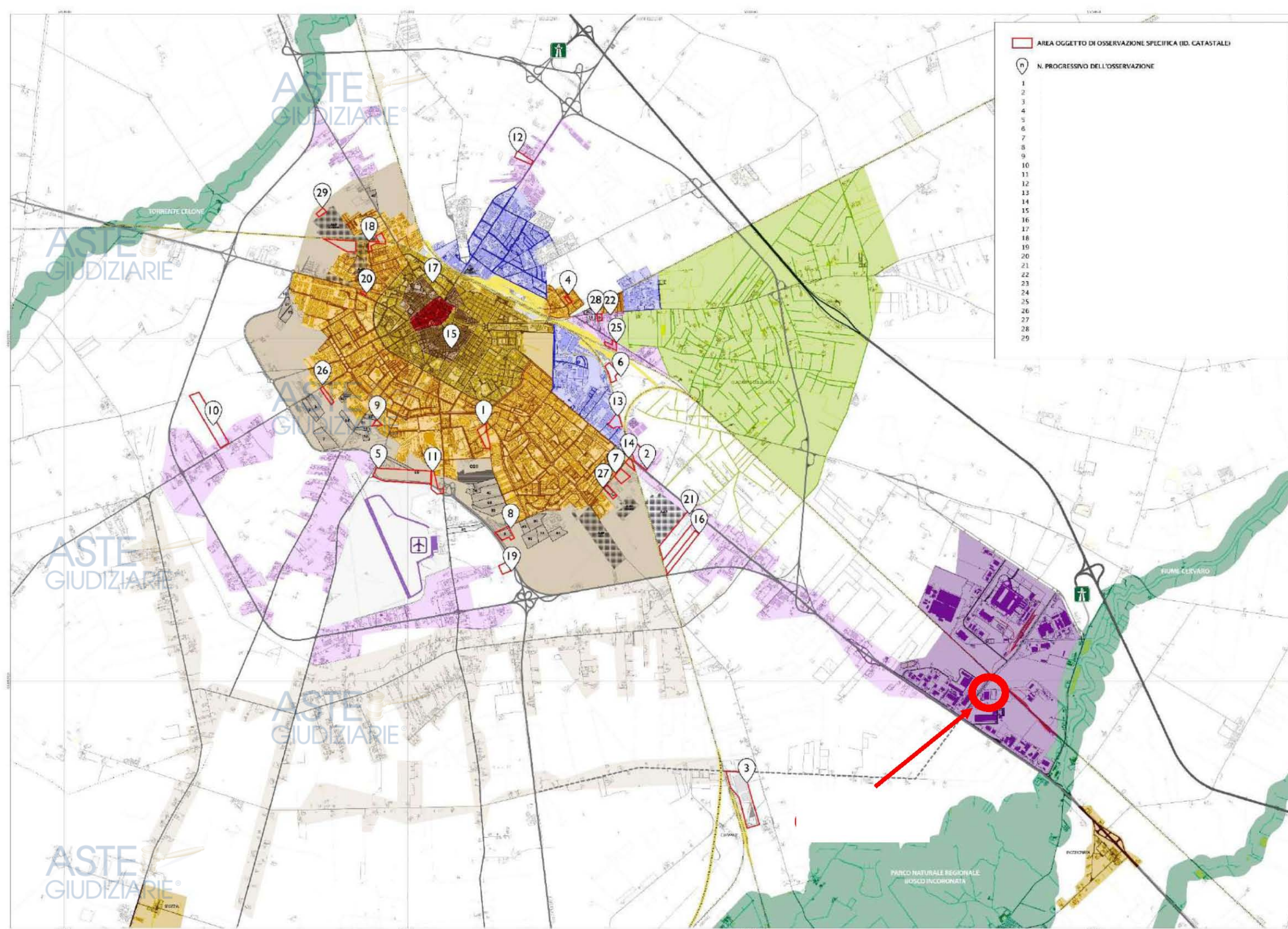
Oggetto della presente relazione tecnica di consulenza è la valutazione del complesso immobiliare attualmente adibito ad attività di progettazione e produzione di impianti elettrici e strumentazione industriale, sito in Foggia località Incoronata – Strada Statale 16 s.n.c., di proprietà della società

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Inquadramento generale

Il complesso di immobili sito in Comune di Foggia, località Incoronata, Strada Statale 16 s.n.c., è composto da un'area che occupa una superficie complessiva di circa 67.000 mq, su cui insistono due capannoni indipendenti, una palazzina che si sviluppa su due livelli, cabine/locali elettrici, un impianto eolico, due depositi prefabbricati metallici, due impianti fotovoltaici di cui uno occupa i lastrici solari della palazzina e del capannone più grande e un altro insiste sulla porzione di terreno retrostante.

Il complesso industriale è insediato nell'area del Consorzio ASI dell'agglomerato industriale dell'Incoronata, dotato di un Piano Regolatore per lo sviluppo industriale di "Area" strutturato attraverso la localizzazione strategica di agglomerati industriali che specifichino un assetto territoriale per l'intera provincia.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 2. Stralcio aerofotogrammetrico con individuazione della superficie complessiva



Figura 3. Stralcio mappale Comune di Foggia con individuazione della superficie complessiva

L'intero lotto confina su tutti i lati con porzioni di terreno di altrui proprietà.

I beni oggetto di valutazione e ricadenti all'interno del complesso immobiliare sono identificati al Catasto come segue:

ID BENE	DESTINAZIONE	PIANO	FG.	P.LLA	SUB.
1	CAPANNONE OPIFICIO	TERRA - SOPPALCO	173	61	6
2	PALAZZINA	TERRA - PRIMO			
3	TETTOIA PARCHEGGIO	TERRA			
4	CABINA ELETTRICA	TERRA			
5	CABINA GAS	TERRA			
6	N. 2 DEPOSITI METALLICI	TERRA			
7	DEPOSITO AUTCLAVE	TERRA			
8	PALA EOLICA	TERRA			
9	DEPOSITO	TERRA			
10	AREA ESTERNA	TERRA			
11	CAPANNONE "5"	TERRA	173	61	4
12	CABINA ENEL	TERRA	173	61	3
13	CABINA ENEL	TERRA	173	61	2
14	AREA URBANA	TERRA	173	971	
15	FOTOVOLTAICO PANNELLI	PRIMO - SECONDO	173	61	7
16	LOCALI ELETTRICI (N.3)	TERRA	173	61	8
17	LOCALI ELETTRICI (N.2)	TERRA	173	61	9
18	FOTOVOLTAICO PANNELLI	TERRA	173	970	1
19	LOCALI ELETTRICI (N.3/4)	TERRA	173	970	2
20	CABINA ELETTRICA	TERRA	NON ACCATASTATO		

Segue la localizzazione di ciascun bene su aerofotogrammetrico.



Figura 4. Individuazione dei beni su stralcio aerofotogrammetrico

Descrizione dei beni

Segue la descrizione dei beni immobili oggetto di stima:

Bene n.1 - Capannone opificio (fg. 173 p.IIIa 61 sub.6)

Trattasi di un capannone che occupa una superficie di circa 9.140 mq. Lo stesso è direttamente collegato per mezzo di un corridoio coperto alla palazzina degli uffici prospiciente l'ingresso allo stabilimento. Al suo interno il capannone è suddiviso in diverse aree necessarie allo svolgimento dell'attività produttiva che attualmente utilizza i beni. Il capannone lungo il lato sud è attrezzato con spazi dedicati ad uffici, locali tecnici, servizi igienici e laboratori. Si rappresenta che l'attuale organizzazione planimetrica interna è modificabile in base alle esigenze future, a meno di tutti gli ingombri di carattere strutturale. Porzione del capannone è anche soppalcata e

utilizzata come vano tecnico. Buono lo stato d'uso dell'immobile che si presenta privo di qualsivoglia evidente vizio di natura costruttiva e di manutenzione. Lungo il perimetro sono presenti portoni industriali per capannoni e uscite di sicurezza in rispetto delle normative vigenti.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Pareti verticali: pannelli prefabbricati sia per le pareti interne di separazione degli ambienti interni che per le pareti esterne

Copertura: struttura in travi reticolari in acciaio e pannelli prefabbricati

Altezza interna: min. 6,90 mt, max 10,20 mt



Figura 5. Foto "Capannone opificio"



Figura 6. Macchine impianto di riscaldamento/raffrescamento a servizio del "Capannone Opificio" – zona produzione



Figura 7. Macchina impianto riscaldamento/raffrescamento a servizio della zona uffici a servizio del "Capannone opificio"

Bene n.2 - Palazzina (fg. 173 p.IIIa 61 sub.6)

Trattasi di palazzina che si sviluppa su due livelli, su una superficie rettangolare complessiva di circa 1.220 mq. Il piano terra ospita una zona di ingresso con scala per l'accesso al piano superiore, uffici, vani tecnici, servizi igienici, una sala mensa, una cucina, una infermeria, spogliatoi, un'aula corsi e infine una stanza di sorveglianza dell'intero complesso. Il piano primo è composto da uffici, servizi igienici e sale riunioni. Buono lo stato d'uso dell'immobile che si presenta privo di qualsivoglia vizio di natura costruttiva e di manutenzione. Sia gli impianti di climatizzazione che gli infissi appaiono in buono stato seppure di vecchia generazione.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Pareti verticali interne: in parte pannelli prefabbricati e in parte pareti in muratura

Pareti verticali esterne: in muratura rivestite con piastrelle in gres di colore verde

Pavimentazione prevalente: piastrelle in ceramica

Altezza interna: 3,20 mt

Infissi: anticorodal a vetro singolo

Solai: latero cemento, parzialmente controsoffittati per fini impiantistici



Figura 8. Foto Palazzina uffici



Figura 9. Macchine impianto di riscaldamento/raffrescamento a servizio della Palazzina Uffici

Bene n.6 - n. 2 Depositi (fg. 173 p.IIa 61 sub.6)

Trattasi di n.2 depositi indipendenti con struttura metallica, che occupano una superficie totale di circa 422 mq retrostante il capannone più grande e antistante il terreno che ospita l'impianto fotovoltaico denominato " ". Entrambi i depositi sono dotati di serrande scorrevoli a soffitto.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Pareti verticali esterne: pannelli prefabbricati metallici

Pavimentazione: asfalto

Altezza interna: min. 4,60 mt – max. 5,20

Solai: pannelli prefabbricati metallici

Rifinitura esterna: lamiera

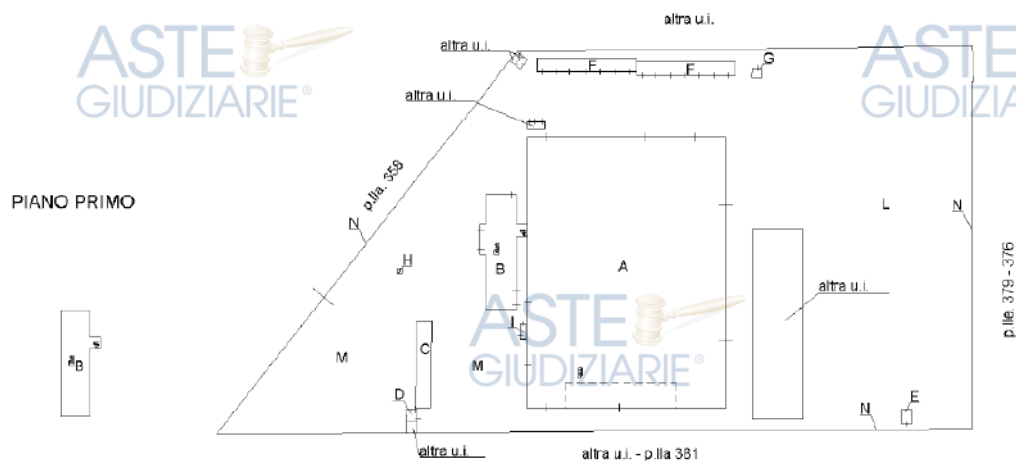
Porte: serrande in metallo



Completano la porzione identificata catastalmente fg. 173 p.lla 61 sub.6 una tettoia (bene n.3) per parcheggio auto, una cabina elettrica (bene n.4) in muratura adiacente la tettoia, una cabina del gas (bene n.5) in muratura situata all'estremo sud-est del lotto in prossimità della recinzione, un deposito autoclave (bene n.7) in muratura adiacente i due depositi in struttura metallica, un impianto eolico (bene n.8) con pala alta 18 mt posizionata all'ingresso dello stabilimento, un piccolo deposito (bene n.9) in muratura adiacente al lato ovest del "Capannone Opificio" ed accessibile dall'area esterna, un' area scoperta (bene n.10) di pertinenza costituita da piazzali asfaltati e aree verdi.

LEGENDA

- A) Capannone lavorazione - officina (P.Terra-Soppalco)
- B) Uffici e Servizi (P.Terra-P.Primo)
- C) Tettoia Parcheggi
- D) Cabina Elettrica
- E) Cabina Gas
- F) Depositi
- G) Deposito - Autoclave
- H) Impianto Eolico
- I) Deposito
- L) Verde
- M) Piazzale
- N) Recinzione



PIANO TERRA (Piano Soppalco)

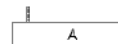


Figura 10. Planimetria Catastale generale fg. 173 p.lla 61 sub.6



Ingresso



Tettoia



Cabina elettrica



Deposito autoclave



Area esterna piazzale



Area esterna (piazzale ovest)



Area esterna (piazzale antistante adibito a parcheggio)



Pala eolica

Figura 11. Foto Aree esterne di pertinenza

Bene n.11 - Capannone "5" (fa. 173 p.lla 61 sub.4)

Trattasi di un capannone della consistenza complessiva di circa 1.570 mq, ubicato ad est rispetto al bene n.1 "Capannone Opificio". Il bene è attualmente utilizzato come deposito del materiale di produzione. Si rappresenta che l'attuale organizzazione planimetrica interna è modificabile in base alle esigenze future, a meno di tutti gli ingombri di carattere strutturale. Buono lo stato d'uso dell'immobile che si presenta

privo di qualsivoglia evidente vizio di natura costruttiva e di manutenzione. Lungo il perimetro sono presenti portoni industriali per capannoni e uscite di sicurezza in rispetto delle normative vigenti.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Pareti verticali esterne: pannelli prefabbricati

Copertura: struttura in travi reticolari in acciaio e pannelli prefabbricati

Altezza interna: min. 6,70 mt, max 7,90 mt



Figura 12. Foto "Capannone 5"



Figura 13. Macchina impianto riscaldamento/raffrescamento a servizio del "Capannone 5"

Bene n.12 – Cabina Enel (fg. 173 p.IIIa 61 sub.3)

Trattasi di cabina elettrica in muratura posizionata in prossimità della tettoia per il parcheggio delle auto.

Bene n.13 – Cabina Enel (fg. 173 p.IIIa 61 sub.2)

Trattasi di cabina elettrica in muratura posizionata in prossimità dei due depositi metallici retrostanti il Capannone Opificio, ed adiacente alla S.S.16.

Bene n.15 – Fotovoltaico "impianto Incoronata" (fg. 173 p.IIIa 61 sub.7)

Bene n. 16 – Locali elettrici (fg. 173 p.IIIa 61 sub.8)

Bene n. 17 – Locali elettrici (fg. 173 p.IIIa 61 sub.9)

Trattasi di impianto fotovoltaico insistente sui lastrici solari del Capannone Opificio (bene n.1) e della palazzina uffici (bene n.2) descritti nei paragrafi precedenti. L'impianto in questione comprende le relative cabine elettriche identificate come bene n.16 – 17 ed identificate rispettivamente in Catasto con fg. 173 p.IIIa 61 sub. 8 - fg. 173 p.IIIa 61 sub. 9. Entrambi i locali elettrici sono posizionati nella porzione più a nord del lotto, precisamente il primo è adiacente all'estremo nord-ovest del Capannone Opificio e il secondo è adiacente al lato ovest dei due capannoni metallici.

Bene n.18 – Fotovoltaico “Impianto Tozzi Sud” (fg. 173 p.IIa 970 sub.1)

Bene n. 19 – Locali elettrici (fg. 173 p.IIa 970 sub.2)

Bene n. 20 – Terreno (fg. 173 p.IIa 970)

Trattasi di impianto fotovoltaico a terra insistente su un'area censita al Catasto Terreni come fg. 173 p.IIa 970 che si estende su una superficie di circa 23.000 mq. L'impianto in questione comprende la cabina elettrica di trasformazione indenticata come bene n.19 (fg.173 p.IIa 970 sub.2) sita all'estremo sud-ovest dell' terreno.

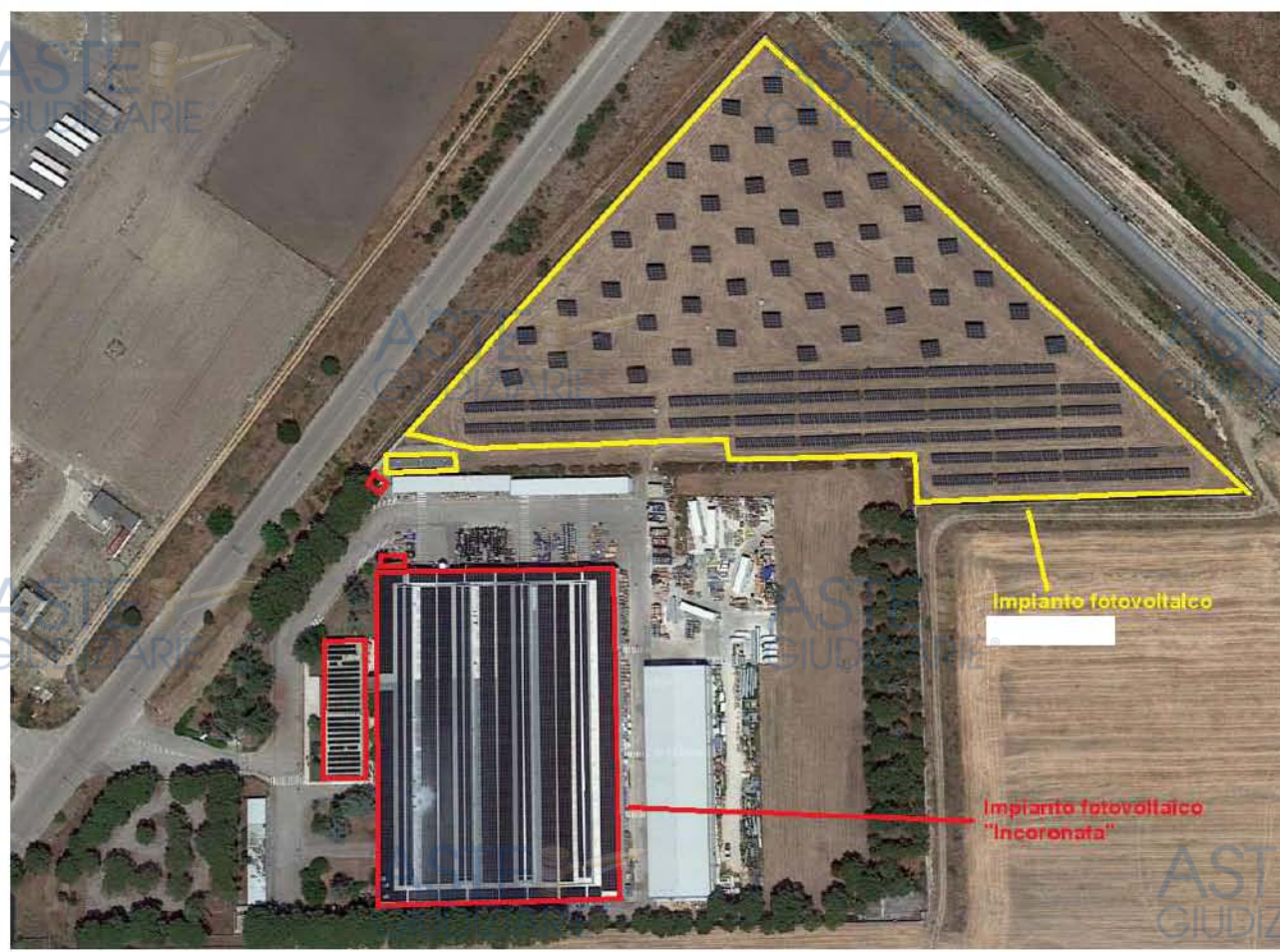


Figura 14. Individuazione su aerofotogrammetrico degli impianti fotovoltaici "Incoronata" e
rispettivi locali elettrici

'con

CONFORMITA' IMPIANTI

Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente.

ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA

La vendita del presente immobile è soggetto a IVA.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati (CEU)									
ID BENE	Foglio	P.Ila	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
Da 1 a 10	173	61	6	D/1	—	—	—	61,597,22 Euro	T - 1
11	173	61	4	D/1	—	—	—	8,184,00 Euro	T
12	173	61	3	D/1	—	—	—	61,20 Euro	T
13	173	61	2	D/1	—	—	—	24,00 Euro	T
15	173	61	7	D/1	—	—	—	1.875,00 Euro	1 - 2
16	173	61	8	D/1	—	—	—	34,00 Euro	T
17	173	61	9	D/1	—	—	—	30,00 Euro	T
18	173	970	1	D/1	—	—	—	2.310,74 Euro	T
19	173	970	2	D/1	—	—	—	108,00 Euro	T
Catasto Terreni (CT)									
ID BENE	Foglio	P.Ila	Qualità/Classe	Superficie			Reddito		
14	173	971	Ente Urbano	00 ha	40 are	23 ca	—		
	173	970	Ente Urbano	02 ha	32 are	05 ca	—		
	173	61	Ente Urbano	03 ha	97 are	05 ca			

Con riferimento al complesso immobiliare oggetto di stima, si precisa che i dati di identificazione catastale sopra riportati riguardano e corrispondono alle planimetrie depositate in Catasto per variazione in data 03/01/2019.

Si precisa che ad oggi la cabina elettrica identificata come bene n.20 non risulta essere stata accatastata, pertanto non appaiono identificati né i suoi dati di base/rendita fiscale né la sua rappresentazione planimetrica.

Si allegano alla relazione tutte le visure storiche per immobile e rispettive planimetrie.

CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI

A seguito del sopralluogo tecnico non si è riscontrata la completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali. Le difformità individuate sono le seguenti:

- diversa distribuzione interna degli ambienti destinati a zona uffici al piano terra del Capannone Opificio che si sviluppano lungo il lato sud dello stesso, e della zona di ingresso coperta al capannone;
- presenza/assenza di alcune aperture in corrispondenza dei pannelli di divisione degli ambienti del Capannone Opificio e di porte/portoni in corrispondenza delle pareti esterne dello stesso;
- diversa distribuzione interna degli ambienti degli ambienti al piano terra della palazzina uffici, precisamente dell'area di ingresso con l'inserimento di una stanza di videosorveglianza, nella zona spogliatoi per l'inserimento di un corridoio di collegamento con l'aula corsi, nella mensa per l'inserimento di una tramezzatura, e la conseguente eliminazione/inserimento di porte.
- diversa distribuzione interna degli ambienti degli ambienti al piano primo della palazzina uffici, precisamente nella stanza adibita a locale tecnico posta a nord, nelle due stanze ufficio poste all'estremità nord del piano, compresa la presenza/assenza di finestrate in queste ultime.

Come già precisato al paragrafo precedente, la cabina elettrica identificata come bene n.20 non risulta essere stata accatastata, pertanto non appaiono identificati né i suoi dati di base/rendita fiscale né la sua rappresentazione planimetrica. Si tratta di due locali elettrici indipendenti in muratura e adiacenti che occupano una superficie complessiva di 24,25 mq (2,50 m x 9,70 m) all'estremità sud-ovest dell'impianto ed in prossimità della recinzione.



Figura 15. Locali elettrici non accatastati

Per poter regolarizzare tali difformità sarà necessario presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate per l'aggiornamento catastale.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'analisi della documentazione recuperata e allegata alla presente relazione, i beni sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **CE 20/1982 (pratica n. 289 del 1981):** costruzione di un fabbricato industriale con adiacente palazzina uffici, cabina Enel e Snam;
- **CE 2/1993 (pratica n. 365 del 1991):** Ampliamento stabilimento (pratica decaduta)
- **CE 8/1996 (pratica n. 365 del 1991):** Ampliamento stabilimento
- **CE 47/1997 (pratica n. 1307 del 1996):** Ampliamento stabilimento magazzino imballaggi, palazzina uffici e servizi
- **CE 99/1997 (pratica n. 735 del 1997):** Ampliamento tettoia per auto
- **AGIBILITA' PROT. 76982/97 – 5630/98 del 1998**
- **DIA prot. 1146 del 28/07/2006:** installazione impianto fotovoltaico a terra “più accessori
- **DIA IN VARIANTE prot. 670460 del 22/08/2006** alla DIA PROT. 1146
- **SCIA 50871 del 25/05/2012:** Installazione dell'impianto fotovoltaico “Incoronata” sulla copertura del capannone

- **PDC 33/2014:** ampliamento di una unità produttiva adiacente all'Industria
- **PDC 65/2015:** Variante in corso d'opera di ampliamento di unità produttiva adiacente all'industria
- **SCIA 49374 del 28/11/2019:** realizzazione cabina elettrica (locale non accatastato)

Dal confronto delle planimetrie approvate del Comune di Foggia con il rilievo espletato, si rilevano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna degli ambienti degli ambienti al piano terra e piano primo della palazzina uffici e che interessano le diverse porzioni, con la conseguente apertura e spostamento di finestre esterne;
- diversa distribuzione interna del Capannone Opificio ed in particolare degli ambienti destinati a zona uffici che si sviluppano lungo il lato sud dello stesso;

Al fine di poter regolarizzare sia le difformità urbanistiche che le difformità catastali è possibile sanare la situazione presentando la pratica CILA in sanatoria per le prime e l'aggiornamento DOCFA per le seconde. L'onorario per le operazioni suddette comprensivo di sanzioni, diritti di segreteria e tributi, è pari a circa 10.000 €, oltre IVA e oneri di Legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

Con contratto di compravendita stipulato in data 27 agosto 2019 e registrato a Roma il 28 agosto 2019 n. 27656, la società titolare “.

costituisce e vende alla società . la **Proprietà Superficiaria** per la durata di anni 15 (fino al 27 agosto 2034) gli impianti “Incoronata” e “ ” con i rispettivi locali elettrici, e come descritti nei precedenti paragrafi. Gli impianti sono costituiti da pannelli fotovoltaici e tutta l'attrezzatura, manufatti e accessori necessari alla gestione e manutenzione degli impianti stessi. Inoltre, la parte venditrice costituisce a favore della parte acquirente:

- a) “la servitù permanente ed inamovibile di un elettrodo per il passaggio dei cavi e delle tubazioni necessarie per il funzionamento e allaccio alla rete elettrica

nazionale degli impianti e per la cabina elettrica, installati dalla parte venditrice già unica proprietaria del complesso;"

- b) "la servitù di passaggi pedonale e carrabile anche mediante la realizzazione a cura e spese della parte acquirente di una scala a gabbia onde consentire l'accesso al lastrico solare", per la durata di anni 15 e pertanto fino al 27 agosto 2034.

Con Atto Costitutivo di s.r.l. con "conferimento di ramo di azienda con immobili" Rep. 10889 Racc. 7397 del 3 luglio 2023 viene costituita dalla società una società con la denominazione " ", per cui la società conferisce nella nuova società il ramo d'azienda di produzione elettrica in Foggia di cui è titolare "nel suo complesso con tutto quanto nella sua proprietà e disponibilità".

Si rappresenta di seguito, per una più immediata lettura, tutti i beni oggetto di stima interessati da Proprietà Superficiaria, considerando il mutamento di titolarità degli impianti fotovoltaici:

ID BENE	DESTINAZIONE	FG	PLLA	SUB	Proprietà
1	CAPANNONE OPIFICIO	173	61	6	Proprietà srl 1/1
2	PALAZZINA				Proprietà srl 1/1
3	TETTOIA PARCHEGGIO				Proprietà srl 1/1
4	CABINA ELETTRICA				Proprietà srl 1/1
5	CABINA GAS				Proprietà srl 1/1
6	N. 2 DEPOSITI				Proprietà srl 1/1
7	DEPOSITO AUTCLAVE				Proprietà srl 1/1
8	PALA EOLICA				Proprietà srl 1/1
9	DEPOSITO (EX SUB. 1)				Proprietà srl 1/1
10	AREA ESTERNA				Proprietà srl 1/1
11	CAPANNONE "5"	173	61	4	Proprietà srl 1/1
12	CABINA ENEL	173	61	3	Proprietà srl 1/1
13	CABINA ENEL	173	61	2	Proprietà srl 1/1
14	AREA URBANA	173	971		Proprietà srl 1/1

15	FOTOVOLTAICO PANNELLI	173	61	7	Proprietà per l'area srl 1/1 Proprietà Superficiaria srl 1/1
16	LOCALI ELETTRICI (N.3)	173	61	8	Proprietà per l'area srl 1/1 Proprietà Superficiaria srl 1/1
17	LOCALI ELETTRICI (N.2)	173	61	9	Proprietà per l'area srl 1/1 Proprietà Superficiaria srl 1/1
18	FOTOVOLTAICO PANNELLI	173	970	1	Proprietà per l'area srl 1/1 Proprietà Superficiaria rl 1/1
19	LOCALI ELETTRICI (N.3/4)	173	970	2	Proprietà per l'area srl 1/1 Proprietà Superficiaria srl 1/1
20	CABINA ELETTRICA	NON ACCATASTATO			Proprietà srl 1/1

VALUTAZIONE DEL BENE

Segue la valutazione del lotto unico costituito dai beni immobili facenti parte del complesso industriale sito in Foggia località Incoronata – Strada Statale 16 s.n.c., ed attualmente di proprietà

ID BENE	DESTINAZIONE	PIANO	FG	PLLA	SUB
1	CAPANNONE OPIFICIO	T-Soppalco	173	61	6
2	PALAZZINA	T-1			
3	TETTOIA PARCHEGGIO	T			
4	CABINA ELETTRICA	T			
5	CABINA GAS	T			
6	N. 2 DEPOSITI METALLICI	T			
7	DEPOSITO AUTCLAVE	T			
8	PALA EOLICA	T			
9	DEPOSITO	T			
10	AREA ESTERNA	T			
11	CAPANNONE "5"	T	173	61	4
12	CABINA ENEL	T	173	61	3
13	CABINA ENEL	T	173	61	2
14	AREA URBANA	T	173	971	
15	FOTOVOLTAICO PANNELLI	1-2	173	61	7
16	LOCALI ELETTRICI (N.3)	T	173	61	8
17	LOCALI ELETTRICI (N.2)	T	173	61	9
18	FOTOVOLTAICO PANNELLI	T	173	970	1

19	LOCALI ELETTRICI (N.3/4)	T	173	970	2
20	CABINA ELETTRICA	T	NON ACCATASTATO		

Si rappresentano di seguito le superfici dei beni utili ai fini della stima:

Id bene	Destinazione	Piano	Superficie Lorda	Coeff. di ponderazione	Valore ponderato
n. 1	<u>Capannone opificio</u>	1	9.138,92 mq	1,00	9.138,92 mq
		soppalco	450,00 mq	0,30	135,00 mq
		tot.			9.273,92 mq
n. 2	<u>Palazzina Uffici</u>	1	625,85 mq	1,00	625,85 mq
		2	595,83	1,00	595,83
		tot.			1.221,69 mq
n. 6	<u>n.2 Depositi metallici</u>	T	422 mq	1,00	422,00 mq
n. 11	<u>Capannone "5"</u>	T	1.568,76 mq	1,00	1.568,76 mq

STIMA

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Data la destinazione d'uso degli ambienti unitamente alla constatazione dello stato dei luoghi, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo sintetico comparativo. Pertanto dallo studio dei valori Borsino Immobiliare, da informazioni acquisite da agenzie specializzate nel settore ed attuali annunci di vendita, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è possibile applicare un valore unitario differenze per ciascun bene:

		<u>VALORE UNITARIO</u> <u>(€/mq) di superficie</u>
Bene n. 1	Capannone opificio	240,00 €/mq
Bene n. 2	Palazzina Uffici	700,00 €/mq
Bene n. 6	n.2 Depositi metallici	200,00 €/mq

Bene n.11	Capannone "5"	260,00 €/mq
-----------	---------------	-------------

Tali valori scaturiscono dall'analisi concreta del mercato immobiliare per beni di questo tipo e dalle caratteristiche intrinseche del bene riguardo alla regolarità urbanistica dello stesso.

Di seguito di elencano i valori estrapolati:

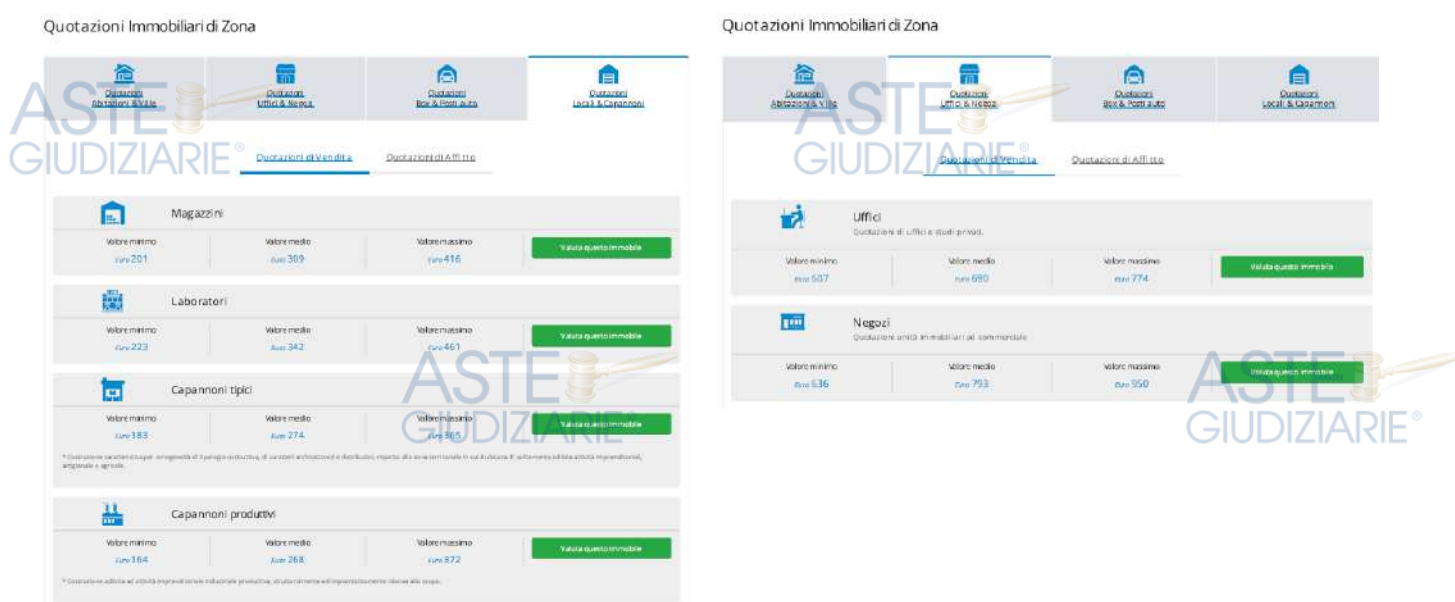


Figura 16. da <https://borsinoimmobiliare.it/> - Quotazioni di zona attuali

NOTA: i valori di stima individuati tengono conto di tutte le aree di pertinenza scoperte (verdi e asfaltate) che attualmente vengono gestite come parcheggio, area di manovra o deposito scoperto, del terreno adiacente sul quale attualmente insiste l'impianto fotovoltaico, di tutti i locali tecnici/cabine elettriche/cabine gas distribuite sul lotto. Si è altresì tenuto conto delle condizioni rappresentate dal contratto in essere riguardante i due impianti fotovoltaici.

Pertanto moltiplicando la superficie di ciascun bene per il valore unitario a metro quadro di riferimento si ottiene il seguente risultato:

Id bene	Destinazione	Superficie	Valore unitario €/mq	Valore €
Bene n. 1	Capannone opificio	9.273,92 mq	240,00 €/mq	2.225.740,80 €

Bene n. 2	Palazzina Uffici	1.221,69 mq	700,00 €/mq	855.183,00 €
Bene n. 6	n.2 Depositi metallici	422,00 mq	200,00 €/mq	84.400,00 €
Bene n.11	Capannone "5"	1.568,76 mq	260,00 €/mq	407.877,60 €
VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL LOTTO				3.573.201,40 €

Il valore di stima complessivo del bene è quindi pari a 3.573.201,40 €, arrotondabile a 3.570.000,00 €

Valore finale del Bene: € 3.570.000,00

NOTA: non può essere esclusa la possibilità, benché lo scrivente ipotizzi la vendita del complesso come unico lotto, di procedere ad una vendita distinta tra gli immobili presenti nel complesso ed in tal caso sarà necessario procedere ad un frazionamento delle aree esterne per consentire un parziale utilizzo esclusivo delle stesse. L'ipotesi suddetta costituirebbe due lotti di vendita, più precisamente creare un lotto distinto costituito dal "magazzino 5" (fg. 173 p.lla 61 sub.4) con relativa porzione di area esterna di pertinenza afferente al bene identificato come "area esterna" del fg. 173 p.lla 61 sub.6.



Tanto si doveva ad esaurimento dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per ogni necessario chiarimento.

Allegati:

1. Planimetrie catastali
2. Visure storiche per immobile
3. Pratiche Catastali
4. Pratiche Edilizie
5. Atti di provenienza
6. Valori comparativi
7. Planimetrie da rilievo
8. Documentazione fotografica
9. Verbale di sopralluogo

Con osservanza,

Triggiano, 27/07/2023

Il consulente dell'Ufficio

C.T.U. Arch. Rocco GUERRA

