

STUDIO TECNICO
di Architettura e Ingegneria



TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO N. 30/2019



GIUDICE DELEGATO
dott.ssa Caterina LAZZARA

PERIZIA TECNICA DI STIMA

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Caterina LAZZARA

FALLIMENTO N. 30/2019 [REDACTED]
[REDACTED]

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con autorizzazione del **17/10/2019** il sottoscritto dott. arch. [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. [REDACTED] e con studio in Foggia alla via [REDACTED], veniva nominato dall'Ill.mo G.D. dott.ssa Caterina Lazzara Esperto d'Ufficio nella procedura di cui all'oggetto.

Durante l'udienza del **07/11/2019** lo scrivente, previo giuramento di rito, accettava l'incarico di Esperto e si impegnava a rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti postigli:

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

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

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

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

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

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

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

Veniva assegnato il termine di **gg. 120** per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

OPERAZIONI PERITALI

Verbale di sopralluogo n.1 (Allegato 1 – pagine 1, 2, 3, 4, 5)

Il giorno **18/12/2019** alle ore **9.00**, come concordato con la sig.na [REDACTED], lo scrivente si recava in agro di Torremaggiore (FG) alla contrada [REDACTED] km 1, ora via [REDACTED], km 1, presso l'ex unità locale della [REDACTED] per procedere alle operazioni peritali.

Ivi giunto trovava presente il sig. [REDACTED], consulente della [REDACTED], il qual consentiva l'accesso ai luoghi.

Si procedeva ad effettuare foto e misurazioni dei macchinari di proprietà della [REDACTED], non numerati dal curatore:

- foto 1: tramoggia (individuata con il numero 1) in acciaio inox per carico olive – capacità 10/12 quintali – delle dimensioni di cm (170 x 185) x altezza massima cm 250;
- foto 2: tramoggia (individuata con il numero 2) in acciaio inox per carico olive – capacità 10/12 quintali – delle dimensioni di cm (170 x 185) x altezza massima cm 250;
- foto 3: tramoggia (individuata con il numero 3) in acciaio inox per carico olive – capacità 5/6 quintali – delle dimensioni di cm (152 x 185) x altezza massima cm 108;

- foto 4 – nastro trasportatore olive (individuato con il numero 1) in acciaio inox: lunghezza cm 500, larghezza cm 19;
- foto 5 – nastro trasportatore olive (individuato con il numero 2) in acciaio inox: lunghezza cm 350, larghezza cm 19;
- foto 6 – nastro trasportatore olive (individuato con il numero 3) in acciaio inox: lunghezza cm 200, larghezza cm 19;
- foto 7 – nastro trasportatore olive (individuato con il numero 4) in acciaio inox: lunghezza cm 350, larghezza cm 45;
- defogliatore per olive in acciaio inox delle dimensioni di cm (330 x 130) x altezza massima cm 257 (foto 8, 9, 10);
- defogliatore per olive in acciaio inox delle dimensioni di cm (252 x 114) x altezza massima cm 245 (foto 11, 12, 13);
- lavatrice olive in acciaio inox delle dimensioni di cm (240 x 123) x altezza massima cm 190 (foto 14, 15, 16);
- lavatrice olive in acciaio inox delle dimensioni di cm (177 x 110) x altezza massima cm 190 (foto 17, 18, 19);
- frantoio per macinare le olive in acciaio inox delle dimensioni di cm (300 x 235) x altezza massima cm 210 (foto 20, 21);
- n. 4 gramole per olive in acciaio inox delle dimensioni di cm (284 x 222) x altezza massima cm 195 (foto 22, 23);
- gramola per olive in acciaio inox: delle dimensioni di cm (209 x 69) x altezza massima cm 90 (foto 24);
- crivellatrice olive in legno e ferro delle dimensioni di cm (550 x 92) x altezza massima cm 180 (foto 25, 26, 27);
- decanter olive in acciaio inox delle dimensioni di cm (460 x 106) x altezza massima cm 165 (foto 28, 29 – non di proprietà GR.A.CO);
- nastro trasportatore olive (individuato con il numero 1) in acciaio inox: lunghezza cm 175, larghezza cm 60 (foto 30);

- nastro trasportatore olive (individuato con il numero 2) in acciaio inox: lunghezza cm 325, larghezza cm 45 (foto 31);
- nastro trasportatore olive (individuato con il numero 3) in acciaio inox: lunghezza cm 410, larghezza cm 50 (foto 32);
- riempi lattine (foto 33, 34);
- riempi lattine (foto 35, 36);
- riempi bottiglie (foto 37, 38);
- tavolo di sosta (foto 39, 40);
- etichettatrice (a riparare);
- n. 11 serbatoi stoccaggio olio in acciaio inox (foto 41/62);
- n. 4 serbatoi stoccaggio olio in acciaio inox da 5.000 kg (foto 63/70);
- serbatoio da 1800 kg in acciaio inox (foto 71, 72);
- n. 5 recipienti, di cui i primi tre da 300 kg, il quarto e quinto da 400 litri (foto 73, 74, 75, 76, 77);
- n. 20 cubi in plastica da 1000 litri (foto 78);
- n. 2 riempitrici bottiglie (foto 79, 80);
- n. 2 serbatoi in acciaio inox (foto 85, 86);
- n. 2 piscine da 1500 kg per la lavorazione olive da tavola (foto 81, 82, 83, 84);
- n. 3 tavoli in acciaio delle dimensioni m 0.92 x m 2.02 (foto 85, 86 87);
- centrifuga (foto 88, 89);
- tavolo lavaggio delle dimensioni m 0.80 x m 2.20 (foto 90, 91);
- robot per produzione creme (foto 92);
- n. 2 macchine per sottovuoto (foto 93, 94), di cui una mancante;
- n. 1 piastra elettrica – già mancante da inventario del curatore;

- n. 2 bilance elettroniche (foto 95, 96, 97, 98);
- bilancia ad ago rotta e dismessa;
- pentola pastorizzazione (foto 98, 99);
- braccio per carico e scarico pentola pastorizzazione (foto 100, 101);
- pastorizzatore non riparabile (foto 102);
- dosatrice automatica (foto 103, 104);
- SCANIA 143 500 STREAM LINE anno 1995, venduto, già non presente ai tempi del curatore;
- muletto MANITOU funzionante (foto 105, 106, 107, 108);
- muletto NISSAN funzionante (foto 109, 110, 111, 112);
- muletto NISSAN, non funzionante, in riparazione;
- pala meccanica BENATI (foto 113, 114, 115, 116, 117);
- rimorchio bilaterale (dismesso);
- scaffalature: n. 5 in legno marrone delle dimensioni di cm 60 x cm 200 di altezza, n. 9 in metallo grigi delle dimensioni cm 110 x cm, 240 e n. 2 in metallo nero delle dimensioni cm 80 x cm 180 e scrivanie delle dimensioni cm 160 x 80 + angolo cm 60 x cm 120, più otto sedie (foto 118, 119, 120, 121, 122);
- n. 4 PC HP PAVILLON (foto 123, 124, 125, 126);
- n. 12 condizionatori, di cui solo n. 2 funzionanti;
- stampanti di cui solo una funzionante (foto 127, 128, 129).

Alle ore **12.00** si procedeva ad inventariare i beni mobili siti nella villa alla via per km 1, sempre all'interno della proprietà.

Si procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici su foglio a parte, sulla scorta di quelli inventariati dal curatore fallimentare:

1) mobile da soggiorno in legno massello: m 0.42 x m 3.00 x h m 2.86;

- 2) cristalliera in legno: m 0.20 x m 1.44 x h m 2.36;
- 3) tavolo rettangolare in legno: m 1.20 x m 2.55 x h m 0.79;
- 4) n. 3 piantane in metallo: altezze m 1.88, m 1.80, m 1.86;
- 5) divano a due posti di stoffa color viola e verde; m 0.90 x m 1.80;
- 6) condizionatore ECOFLAN CLIMA;
- 7) divano in ecopelle bianco a tre posti;
- 8) divano letto ad "L" color beige a cinque posti: larghezza m 1.10 x m 2.80 + 2.40 (lati);
- 9) abat jour in plastica e metallo: altezza m 0.70;
- 10) mobile – madia con quattro ante e quattro cassette: m 0.50 x m 2.55 x h m 0.82;
- 11) tavolinetto in vetro: m 0.60 x m 1.20 x h m 0.43;
- 12) specchio appendi abiti: m 0.91 x h m 2.10;
- 13) appendi abiti in legno: m 0.55 x m 2.15;
- 14) tavolo in legno allungabile: m 0.90 x m 1.14 x h m 0.77;
- 15) climatizzatore ECOFLAN CLIMA;
- 16) carrellino in metallo nero con tostapane e piastra: m 0.45 x m 0.45 x h m 0.69;
- 17) camera da letto composta da letto matrimoniale (m 1.78 x m 2.10 x h m 0.35), armadio (m 0.46 x m 2.00 x h m 2.62) , due comodini (m 0.46 x m 0.57 x h m 0.56), un comò (m 0.57 x m 1.10 h m 0.73), una libreria (m 0.32 x m 1.50 x h m 2.20), tavolino (m 0.60 x m 1.14 x h m 0.77) ed un lampadario in ferro e vetro;
- 18) camera da letto composta da letto matrimoniale (m 1.70 x 2.10 x h 1.02 testiera), armadio (m 0.57 x m 2.76 x h m 2.55), due comodini (m 0.40 x m 0.80 x h m 0.36) ed un lampadario in ferro e vetro;
- 19) n. 9 applique in vetro (cm 15 x cm 30 x h cm15).

Alle **ore 13.15** veniva chiuso il verbale di sopralluogo n.1, letto e sottoscritto per conferma dagli astanti.

Verbale di sopralluogo n.2 (Allegato 1 – pagina 6)

Il giorno **08/01/2020** alle ore **9.00**, come concordato con la sig.na [REDACTED], lo scrivente si recava in agro di Torremaggiore (FG) alla contrada [REDACTED], ora via [REDACTED], km 1, presso l'ex unità locale della [REDACTED]. per poi recarsi, con sig.na [REDACTED], in Lesina al viale [REDACTED] n. 38, per procedere all'ispezione ed ai rilievi dell'abitazione, del posto auto ed all'inventario dei beni mobili.

Alle **ore 10.00**, dopo congrua attesa, la sig.ra [REDACTED] né si presentava né rispondeva al telefono cellulare, e lo scrivente, prendendone atto, chiudeva il presente verbale di sopralluogo n.2, letto e sottoscritto per conferma dal medesimo.

Verbale di sopralluogo n.3 (Allegato 1 – pagine 6, 7, 8)

Il giorno **10/01/2020** alle ore **11.00**, come concordato con la sig.na [REDACTED], lo scrivente si recava in località Marina di Lesina luogo dell'appuntamento, al viale [REDACTED] n. 38, per procedere all'ispezione ed ai rilievi dell'abitazione, del posto auto ed all'inventario dei beni mobili.

Alle **ore 11.30** sopraggiungeva la sig.na [REDACTED], la quale consentiva l'accesso ai luoghi.

L'appartamento fa parte di un immobile di quattro piani fuori terra (piano rialzato, primo, secondo e terzo).

La struttura è in cemento armato.

Le sue caratteristiche intrinseche sono: pareti pitturate di bianco, pavimenti in piastrelle di ceramica 30" x 30".

Gli infissi interni ed esterni sono in legno con vetro semplice.

Vi è la presenza di due bagni, di cui uno con vasca ed uno con doccia.

Non vi è la presenza dell'impianto di riscaldamento.

Non vi sono condizionatori d'aria.

I due bagni forniscono acqua calda tramite due boiler elettrici, uno in ognuno di essi.

La planimetria catastale è corrispondente, tranne che per un muro del bagno che è stato portato a filo esterno ed è stato eliminato il camino nell'angolo in fondo a destra della cucina.

L'entrata è rialzata di cm 71 per una superficie di m 3.79 x m 4.33.

Questa zona con il sottostante gazebo non è mai stata autorizzata dal Comune, seppur sia stato presentato un permesso di costruire.

Il posto auto si trova su un lato dell'abitazione ed è individuato catastalmente alla via XXXXXXXXXX – interno 13.

Si procedeva a fotografare i beni mobili, seguendo quelli individuati dal curatore fallimentare alle pagine 14 e 15 del suo inventario (le misure sono state prese su fogli a parte) e che consistono in:

- a) cucina componibile composta da frigorifero, forno, lavello, cappa, lavastoviglie, quattro pensili, il tutto in legno chiaro: m 0.60 x m 3.00 x h m 2.10 e m 2.60 x m 0.60 più parte superiore di m 0.35 x h m 2.40);

- b) tavolo tondo in legno chiaro (diametro m 1.25 ed altezza m 0.76) con quattro sedie;
- c) tavolo rettangolare in legno chiaro: m 0.80 x m 1.60 x h m 0.77;
- d) mobile soggiorno in legno chiaro: m 2.25 x m 0.43 x h m 1.04;
- e) divano di stoffa color arancio: m 1.50 x m 0.95;
- f) cinque ventilatori a pala da soffitto, di cui due grandi dal diametro di circa m 1.10 e due piccoli dal diametro di circa m 0.70;
- g) camera da letto completa di letto matrimoniale (m 1.70 x m 2.10 x h m 1.20), due comodini (m 0.40 x m 0.40 x h m 0.74), un armadio (m 0.85 x m 0.89 x h m 1.95), un comò (m 0.46 x m 1.03 x h m 0.90), uno specchio del diametro di m 0.75;
- h) cameretta con due letti singoli (m 0.85 x m 2.00), un armadio (m 3.10 x m 0.60 x h m 2.65);
- i) camera da letto completa di letto matrimoniale (m 1.70 x m 2.00 x h m 0.37), un comò (m 0.60 x m 1.00 x h m 0.64), un armadio (m 1.00 x m 0.57 x h m 1.49), due comodini ed uno specchio (m 1.07 x m 1.07).

Alle **ore 13.05** veniva chiuso il verbale di sopralluogo n.3, letto e sottoscritto per conferma dagli astanti.

Verbale di sopralluogo n.4 (Allegato 1 – pagine 9, 10)

Il giorno **19/01/2020** alle ore **16.00**, come concordato con la sig.na XXXXXXXXXX, lo scrivente si recava in Torremaggiore alla via XXXXXXXXXX civico 32, per procedere all'ispezione dell'appartamento in piano rialzato e del box auto a piano seminterrato.

Ivi giunto trovava presente il sig. [REDACTED], padre di [REDACTED]
[REDACTED], il quale consentiva l'accesso ai luoghi.

Si procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici dei luoghi ed a prendere misura di tutti gli infissi esterni per la redazione dell'attestato di prestazione energetica per il nuovo Catasto Energetico della Regione Puglia.

Il sig. [REDACTED] dichiara:

“di non essere in possesso del libretto della caldaia perché smarrito”

L'immobile è costituito da un piano rialzato con piano seminterrato dotato di box ed altri due vani più bagno.

La struttura è in cemento armato con muratura costituita da mattoni forati.

Le pareti sono pitturate di color tortora, tranne nel salone in cui sono di color giallo chiaro.

I pavimenti sono in gres porcellanato, tranne nel salone che è in graniglia di marmo lucidata.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, tranne i due del salone che sono in legno ed alluminio anodizzato all'esterno.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario, nonché quella dell'impianto di riscaldamento autonomo a gas metano.

Vi sono due bagni dotati di tazza, lavabo, bidet; nel più grande c'è la vasca, nel più piccolo la doccia.

Il nome della caldaia è “Salvaspazio Eco RIELLO”.

Il sig. [REDACTED] non faceva effettuare foto delle stanze ritenendolo inopportuno in quanto trattasi di privacy.

Alle ore **17.30** veniva chiuso il verbale di sopralluogo n.4, letto e sottoscritto per conferma dagli astanti.

LOTTO 3

- **abitazione** sita in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori n.32 – identificata catastalmente al **foglio 50, particella 337 subalterno 6 e particella 338 subalterno 6;**
- **box auto** sito in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori n.32/A – identificato catastalmente al **foglio 50, particella 337 subalterno 5.**

LOTTO 4

- **beni mobili** siti nella villa in Torremaggiore (FG) alla via per San Paolo km 1.

LOTTO 5

- **beni mobili** siti nell'abitazione in località Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura n.38 – identificata catastalmente al **foglio 1, particella 2358 subalterni 122, 132, 133.**

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO

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

LOTTO 1

Arredi, attrezzature ed altri beni indicati nell'istanza n. 6 depositata il 10/10/2019 e macchinari facenti parte dell'oleificio sito in Torremaggiore (FG) alla contrada Pagliavecchia km 1, ora via Augusto Daolio, km 1, presso l'ex unità locale della [REDACTED]
[REDACTED]

Premessa

Detti beni, sono rappresentati nelle foto della documentazione fotografica commentata (All.18).

Per la loro valutazione si farà riferimento a considerazioni di carattere generale e di carattere particolare.

La **vita utile** del macchinario e della attrezzatura viene generalmente divisa in **quattro diverse fasi**:

- ❖ **1^a fase: il macchinario o l'attrezzatura è in grado di fornire il massimo dell'efficienza.**

Dura circa un terzo della vita utile prevedibile con un decremento di valore valutabile in ragione del **20 ÷ 25%** del suo costo iniziale;

- ❖ **2^a fase: il macchinario o l'attrezzatura è in grado di fornire una accettabile efficienza.**

Ha una durata equivalente alla precedente, ma la svalutazione del bene è maggiore e raggiunge il **60 ÷ 80%** del valore iniziale;

- ❖ **3^a fase: dura fino alla fine del ciclo di vita utile del macchinario/attrezzatura cui è attribuibile un valore residuo che varia dal 40% al 20% del valore iniziale;**

- ❖ **4^a fase: consente, nel caso di un macchinario/attrezzatura che non sia obsoleto e che sia ancora in buono stato di manutenzione,**

una sua **utilizzazione oltre il ciclo di vita utile** nel qual caso conserva ancora un valore residuo valutabile nel **10%** del suo valore iniziale.

Si può ipotizzare che gli impianti generici (impianti centrali termiche e idriche, ecc. e che nel caso che ci occupa vengono valutate con l'immobile) e **le attrezzature generiche (muletti elettrici e a gasolio, transpalletts, argani, ecc.) abbiano una vita utile di circa 20 ÷ 25 anni, le attrezzature specifiche** (lavatrici, banchi di selezione e confezionamento, friggitrices, asciugatrici, **confezionatrici**, etichettatrici, ecc.) **una vita media dai 6 ai 15 anni**, le dotazioni generiche a servizio dell'impianto di lavorazione (nastri elevatori e trasportatori, tavoli, tramogge, **attrezzature da officina**, ecc.), facilmente logorabili, **una vita media oscillante tra i 2 e 5 anni**, i **mobili e gli arredi** in generale una **vita media stimabile in 15 anni** e, infine, le macchine per ufficio, computer, registratori di cassa, ecc. una vita media dai 3 ai 5 anni.

Altresì, ai fini della valutazione viene presa in considerazione la caratteristica specifica del macchinario o dell'attrezzatura di poter essere utilizzato in attività lavorative diverse.

In base a tali considerazioni, un carrello elevatore con motore elettrico, potendo essere utilizzato, ad esempio, sia in una industria alimentare che in una meccanica, in virtù di ciò aumenta la sua commerciabilità e, quindi, il suo valore rispetto ad una lavatrice per carote utilizzabile solo nell'industria di trasformazione di prodotti orticoli.

Nel caso, poi, dei macchinari e delle attrezzature oggetto della presente valutazione, vi sono ulteriori, ma non meno importanti, considerazioni

che influiscono sul valore di stima.

Trattandosi di attrezzature e macchinari per trasformazione, confezionamento e commercializzazione di prodotti enologici (nello specifico vino), **le normative igienico-sanitarie sulle lavorazioni prescrivono l'utilizzo di macchinari realizzati in acciaio inox, di nastri trasportatori ed elevatori realizzati con gomme atossiche, di impianti di lavaggio e sterilizzazione particolarmente efficienti, ecc.**

E' evidente che alcuni **macchinari oggetto di stima**, sono stati costruiti negli anni 1990/2000 con materiali non conformi alle attuali normative, **allo stato in sufficienti condizioni d'uso, risultano – a distanza di 30 anni - oramai obsoleti, anche se quasi tutti funzionanti ed utilizzati.**

Per quanto sopra, ai fini della valutazione **si sono ipotizzate le seguenti percentuali di decremento del prezzo a nuovo di macchinari e attrezzature uguali o simili a quelli di stima:**

- attrezzature generiche: - **60%**
- attrezzature specifiche: - **80%**
- dotazioni generiche a servizio dell'impianto di lavorazione: - **75%**

La valutazione si riferisce ai beni così come visibili e comprende, per ognuno, anche tutte le spese, a carico dell'acquirente, necessarie per il passaggio di proprietà, la movimentazione, lo smontaggio, il carico, il trasporto, la redazione ed il rispetto di eventuali piani di sicurezza che dovessero essere richiesti per lo smontaggio e l'allontanamento dei macchinari e delle attrezzature, i conferimenti a discarica di ogni materiale rinveniente dallo smontaggio ed allontanamento dei macchinari e delle attrezzature, il reperimento dei

manuali d'uso e dei libretti di manutenzione, ecc., il tutto per lasciare indenne la curatela da qualsiasi onere e spesa inerente la vendita all'asta di quanto stimato.

Alla luce di tutto quanto è stato possibile accertare dai documenti forniti al sottoscritto, dai sopralluoghi, dalle indagini eseguite e dalle valutazioni effettuate, **i serbatoi ed i macchinari** della fallita società riscontrati con inventario redatto dal Curatore fallimentare **in Torremaggiore alla contrada Pagliavecchia km 1, ora via Augusto Daolio, km 1, presso l'ex unità locale della [REDACTED]**, così come visibili e alla condizione che per ognuno tutte le spese così come innanzi descritte rimangano esclusivamente a carico dell'acquirente, vengono così stimati.

Detti macchinari, facenti parte dell'ex azienda olearia [REDACTED] ed evidenziati nella documentazione fotografica (All.18), saranno ora analizzati e stimati in maniera specifica con loro caratteristiche principali.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



LOTTO 1

Impianto oleario, stoccaggio e confezionamento, laboratorio e mezzi consistente in tra tramogge; sette nastri trasportatori; due defogliatori; due lavatrici; una mola frantoio; cinque gramole; una macchina crivellatrice; diciotto serbatoi; due muletti; una pala meccanica; attrezzature varie da laboratorio; scaffalature e quattro PC funzionanti.

1) Tramoggia (individuata con il numero 1) in acciaio inox per carico olive – capacità 10/12 quintali – delle dimensioni di cm (170 x 185) x altezza massima cm 250 – anno di costruzione 2000 (foto 1):

Prezzo base = € 600,00

2) Tramoggia (individuata con il numero 2) in acciaio inox per carico olive – capacità 10/12 quintali – delle dimensioni di cm (170 x 185) x altezza massima cm 250 – anno di costruzione 2000 (foto 2):

Prezzo base = € 600,00

3) Tramoggia (individuata con il numero 3) in acciaio inox per carico olive – capacità 5/6 quintali – delle dimensioni di cm (152 x 185) x altezza massima cm 108 – anno di costruzione 2000 (foto 3):

Prezzo base = € 500,00

4) Nastro trasportatore olive (individuato con il numero 1) in acciaio inox: lunghezza cm 500, larghezza cm 19 (foto 4):

Prezzo base = € 900,00

5) Nastro trasportatore olive (individuato con il numero 2) in acciaio inox: lunghezza cm 350, larghezza cm 19 (foto 5):

Prezzo base = € 700,00

6) Nastro trasportatore olive (individuato con il numero 3) in acciaio inox: lunghezza cm 200, larghezza cm 19 (foto 6):

Prezzo base = € 500,00

7) Nastro trasportatore olive (individuato con il numero 4) in acciaio inox: lunghezza cm 350, larghezza cm 45 (foto 7):

Prezzo base = € 900,00

8) Defogliatore per olive in acciaio inox delle dimensioni di cm (330 x 130) x altezza massima cm 257 – targa identificativa del comando – matricola 2319 – 10 – 11 – anno di costruzione 2018 (foto 8, 9, 10).

Prezzo base = € 3.000,00

9) Defogliatore per olive in acciaio inox delle dimensioni di cm (252 x 114) x altezza massima cm 245 – targa identificativa del comando – matricola 3455 – 08 - 16 – anno di costruzione 2018 (foto 11, 12, 13).

Prezzo base = € 3.000,00

10) Lavatrice olive in acciaio inox delle dimensioni di cm (240 x 123) x altezza massima cm 190 – targa identificativa: modello 5LV/10X – matricola 5557 – anno costruzione 2018 (foto 14, 15, 16).

Prezzo base = € 3.500,00

11) Lavatrice olive in acciaio inox delle dimensioni di cm (177 x 110) x altezza massima cm 190 – targa identificativa: modello 5LV/10X – matricola 5555 – anno costruzione 2018 (foto 17, 18, 19).

Prezzo base = € 3.500,00

12) Frantoio per macinare le olive delle dimensioni di cm (300 x 235) x altezza massima cm 210 con base fissa in cemento (foto 20, 21).

Prezzo base = € 5.000,00

13) N. 4 gramole per olive in acciaio inox delle dimensioni di cm (284 x 222) x altezza massima cm 195 (foto 22, 23).

Prezzo base = € 12.000,00

14) Gramola per olive in acciaio inox delle dimensioni di cm (209 x 69) x altezza massima cm 90 (foto 24).

Prezzo base = € 3.000,00

15) Macchina crivellatrice (storica) per olive in legno e ferro delle dimensioni di cm (550 x 92) x altezza massima cm 180 (foto 28, 29).

Prezzo base = € 4.000,00

16) Nastro trasportatore olive (individuato con il numero 1) in acciaio inox: lunghezza cm 175, larghezza cm 60 (foto 30).

Prezzo base = € 500,00

17) Nastro trasportatore olive (individuato con il numero 2) in acciaio inox: lunghezza cm 325, larghezza cm 45 (foto 31).

Prezzo base = € 800,00

18) Nastro trasportatore olive (individuato con il numero 3) in acciaio inox: lunghezza cm 410, larghezza cm 50 (foto 32).

Prezzo base = € 1.500,00

19) Riempi lattine (pesa lattine) "Officine Pesce" matricola 4436 – anno di costruzione 2003 (foto 33, 34)

Prezzo base = € 1.500,00

20) Riempi lattine semiautomatica OLIMATIC – A.T.E. ELETTRONICA (foto 35, 36)

Prezzo base = € 1.500,00

21) Riempi bottiglie “Officine Pesce” – modello PG 97/m5 – matr. 1440 – anno 2005 (foto 37, 38).

Prezzo base = € 1.200,00

22) Tavolo di sosta (foto 39).

Prezzo base = € 250,00

23) Serbatoio (numero registro cantina **1**) di marca **STEEL TECH** è in **acciaio inox**, ha una capacità di **50 ettolitri**, matricola **UN 01**, ha un’**altezza** complessiva di **cm 301** ed un **diametro** di **cm 160**.

L’anno di costruzione è il **2011** (foto 60, 61).

Prezzo base = € 1.000,00

24) Serbatoio (numero registro cantina **2**) di marca **METART** è in **acciaio inox**, ha una capacità di **55,75 ettolitri**, ha un’**altezza** complessiva di **cm 290** ed un **diametro** di **cm 162**.

L’anno di costruzione è il **2004** (foto 40, 41).

Prezzo base = € 1.000,00

25) Serbatoio (numero registro cantina **3**) di marca **FRACCHIOLLA** è in **acciaio inox**, ha una capacità di **50 ettolitri**, matricola **2870/3**, ha un’**altezza** complessiva di **cm 300** ed un **diametro** di **cm 160**.

L’anno di costruzione è il **2009** (foto 42, 43).

Prezzo base = € 900,00

26) Serbatoio (numero registro cantina **4**) di marca **METART** è in **acciaio inox**, ha una capacità di **55,75 ettolitri**, ha un'altezza complessiva di **cm 290** ed un **diametro di cm 162**.

L'anno di costruzione è il **2004** (foto 44, 45).

Prezzo base = € 900,00

27) Serbatoio (numero registro cantina **5**) di marca **METART** è in **acciaio inox**, ha una capacità di **110 ettolitri**, ha un'altezza complessiva di **cm 300** ed un **diametro di cm 226**.

L'anno di costruzione è il **2004** (foto 46, 47).

Prezzo base = € 1.700,00

28) Serbatoio (numero registro cantina **6**) di marca **CAI** è in **acciaio inox**, ha una capacità di **110 ettolitri**, matricola **346**, ha un'altezza complessiva di **cm 408** ed un **diametro di cm 210**.

L'anno di costruzione è il **2011** (foto 48, 49).

Prezzo base = € 1.700,00

29) Serbatoio (numero registro cantina **7**) di marca **METART** è in **acciaio inox**, ha una capacità di **80 ettolitri**, ha un'altezza complessiva di **cm 229** ed un **diametro di cm 218**.

L'anno di costruzione è il **2004** (foto 50, 51).

Prezzo base = € 1.200,00

30) Serbatoio (numero registro cantina **8**) di marca **CAI** è in **acciaio inox**, ha una capacità di **110 ettolitri**, matricola **379**, ha un'altezza complessiva di **cm 408** ed un **diametro di cm 210**.

L'anno di costruzione è il **2012** (foto 52, 53).

Prezzo base = € 1.800,00

31) Serbatoio (numero registro cantina **9**) di marca **METART** è in **acciaio inox**, ha una capacità di **80 ettolitri**, ha un'altezza complessiva di **cm 229** ed un **diametro di cm 218**.

L'anno di costruzione è il **2004** (foto 54, 55).

Prezzo base = € 1.200,00

32) Serbatoio (numero registro cantina **10**) di marca **CAI** è in **acciaio inox**, ha una capacità di **55 ettolitri**, matricola **530**, ha un'altezza complessiva di **cm 267** ed un **diametro di cm 163**.

L'anno di costruzione è il **2004** (foto 56, 57).

Prezzo base = € 450,00

33) Serbatoio (numero registro cantina **11**) di marca **CAI** è in **acciaio inox**, ha una capacità di **55 ettolitri**, matricola **529**, ha un'altezza complessiva di **cm 267** ed un **diametro di cm 163**.

L'anno di costruzione è il **2004** (foto 58, 59).

Prezzo base = € 450,00

34) Serbatoio (numero registro cantina **12**) di marca **STEEL TECH** è in **acciaio inox**, ha una capacità di **50 ettolitri**, matricola **UN 02**, ha un'altezza complessiva di **cm 301** ed un **diametro di cm 160**.

L'anno di costruzione è il **2010** (foto 62, 63).

Prezzo base = € 600,00

35) Serbatoio (numero registro cantina **14**) di marca **METART** è in **acciaio inox**, ha una capacità di **55 ettolitri**, ha un'altezza complessiva di **cm 270** ed un **diametro di cm 165**.

L'anno di costruzione è il **2004** (foto 64, 65).

Prezzo base = € 450,00

36) Serbatoio (numero registro cantina **15**) di marca **METART** è in **acciaio inox**, ha una capacità di **55 ettolitri**, ha un'altezza complessiva di **cm 225** ed un **diametro di cm 140**.

L'anno di costruzione è il **2004** (foto 66).

Prezzo base = € 450,00

37) Serbatoio (numero registro cantina **16**) di marca **METART** è in **acciaio inox**, ha una capacità di **17 ettolitri**, ha un'altezza complessiva di **cm 190** ed un **diametro di cm 115**.

L'anno di costruzione è il **2004** (foto 68, 69).

Prezzo base = € 150,00

38) Serbatoio (numero registro cantina **17**) di marca **FRACCHIOLLA** è in **acciaio inox**, ha una capacità di **30 ettolitri**, matricola **2869/2**, ha un'altezza complessiva di **cm 221** ed un **diametro di cm 140**.

L'anno di costruzione è il **2009** (foto 70, 71).

Prezzo base = € 400,00

39) Recipiente in acciaio inox da 300 kg – contrassegnato con il numero 1 – (foto 72).

Prezzo base = € 110,00

40) Recipiente in acciaio inox da 300 kg – contrassegnato con il numero 2 – (foto 73).

Prezzo base = € 110,00

41) Recipiente in acciaio inox da 300 kg – contrassegnato con il numero 3 – (foto 74).

Prezzo base = € 110,00

42) Recipiente in acciaio inox da 400 kg – contrassegnato con il numero 4 – (foto 75).

Prezzo base = € 130,00

43) Recipiente in acciaio inox da 400 kg – contrassegnato con il numero 5 – (foto 76, 77).

Prezzo base = € 130,00

44) N. 20 cubi in plastica da 1000 litri (foto 78).

Prezzo base = € 600,00

45) Riempitrice manuale per bottiglie ENOLMATIC (foto 79).

Prezzo base = € 50,00

46) Riempitrice manuale per bottiglie ENOLMATIC (foto 80).

Prezzo base = € 50,00

47) Serbatoio da kg 170 – capacità 16 hl, AISI 304, matricola 391, anno di costruzione 2012 (foto 81, 82).

Prezzo base = € 800,00

48) Serbatoio da kg 170 – capacità 16 hl, AISI 304, matricola 392 anno di costruzione 2012 (foto 83, 84).

Prezzo base = € 800,00

49) Bidone in acciaio inox (foto 85).

Prezzo base = € 150,00

50) Bidone in acciaio inox (foto 86).

Prezzo base = € 150,00

51) Tavolo in acciaio delle dimensioni m 0.92 x m 2.02
contrassegnato con il numero 1 (foto 87).

Prezzo base = € 200,00

52) Tavolo in acciaio delle dimensioni m 0.92 x m 2.02
contrassegnato con il numero 2 (foto 88).

Prezzo base = € 200,00

53) Tavolo in acciaio delle dimensioni m 0.92 x m 2.02
contrassegnato con il numero 3 (foto 89).

Prezzo base = € 200,00

54) Centrifuga non funzionante (foto 90).

Prezzo base = € 10,00

55) Tavolo lavaggio delle dimensioni m 0.80 x m 2.20 (foto 91).

Prezzo base = € 200,00

56) Robot per produzione creme (foto 92).

Prezzo base = € 700,00

57) Macchina per sottovuoto GHIZZONI – anno di costruzione 2017
(foto 93, 94).

Prezzo base = € 1.200,00

58) Bilancia elettronica SCALE HOUSE – capacità massima kg 6
(foto 95).

Prezzo base = € 250,00

59) Bilancia elettronica SCALE HOUSE – capacità massima kg 6
(foto 96, 97).

Prezzo base = € 250,00

60) Pentola pastorizzazione FIREX – modello PFIE150A, numero
251E – anno 2002 (foto 98, 99).

Prezzo base = € 500,00

61) Braccio per carico e scarico pentola pastorizzazione STARTEK –
anno 2002 (foto 100, 101).

Prezzo base = € 700,00

62) Pastorizzatore per prodotti artigianali non funzionante (foto 102).

Prezzo base = € 10,00

63) Dosatrice automatica TENCO modello DOSAMATIC DS912 –
matricola 388 – anno 2003 (foto 103, 104).

Prezzo base = € 400,00

64) Muletto MANITOU funzionante – Targa identificativa: tipo MSI 30 D, telaio n. 1157894, omologazione n. OM40833MO (foto 105, 106, 107, 108).

Prezzo base = € 500,00

65) Muletto NISSAN funzionante con targa identificativa (foto 109, 110, 111, 112).

Prezzo base = € 500,00

66) Pala meccanica BENATI 16S – anno 1979/80 (foto 113, 114, 115, 116, 117, 118).

Prezzo base = € 4.000,00

67) Scaffalature: n. 5 in legno marrone delle dimensioni di cm 60 x cm 200 di altezza, n. 9 in metallo grigi delle dimensioni cm 110 x cm, 240 e n. 2 in metallo nero delle dimensioni cm 80 x cm 180 e scrivanie delle dimensioni cm 160 x 80 + angolo cm 60 x cm 120, più otto sedie (foto 119, 120, 121, 122).

Prezzo base = € 400,00

68) N. 12 condizionatori Airwell, di cui solo n. 2 funzionanti (foto 123).

Prezzo base = € 100,00

69) PC HP PAVILLON 23 AIO funzionante – numero di serie CZC2456L4Y (foto 124, 125).

Prezzo base = € 200,00

70) PC HP PAVILLON 23 AIO funzionante – numero di serie CZC30804NH (foto 126).

Prezzo base = € 200,00

71) PC HP PAVILLON 20 All-in-One funzionante – numero di serie 4CH33004CG (foto 127, 128).

Prezzo base = € 200,00

72) PC HP ENVY 23 TouchSmart AIO funzionante – numero di serie CZC3074YL4 (foto 129, 130).

Prezzo base = € 300,00

73) Stampante SAMSUNG non funzionante

Prezzo base = € 20,00

74) Stampante EPSON non funzionante

Prezzo base = € 20,00

75) Stampante BROTHER funzionante

Prezzo base = € 200,00

76) N. 2 scrivanie delle dimensioni cm 160 x 80 + angolo cm 60 x cm 120 più due sedie (foto 134, 135).

Prezzo base = € 300,00

77) N. 2 scrivanie delle dimensioni cm 160 x 80 + angolo cm 60 x cm 120 più due sedie (foto 136, 137).

Prezzo base = € 300,00

78) Coppia di sedie in pelle color nero

Prezzo base = € 20,00

79) Coppia di sedie in pelle color beige

Prezzo base = € 10,00

LOTTO 1 – Prezzo base = € 78.580,00

(IVA esclusa)

LOTTO 2

Abitazione sita in località Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura n. 38 – Residence “Lagomare”, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al foglio 1, particella 2358 sub 122, 132, 133 e posto auto scoperto sito in Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura interno 13, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al foglio 1, particella 2358 sub 209

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

Il Lotto 2 è sito in Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura ed è costituito da:

- **abitazione** a piano terreno con ingresso da viale Pietra Maura civico 38; confinante con viale Pietra Maura, su due lati, viale Saturno e vano scala Condominio viale Pietra Maura n.40; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Lesina l’immobile è censito al **foglio 1, particella 2358 sub 122, 132, 133, categoria A/7, classe 2**, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 121 (escluse aree scoperte mq 97) e rendita € 464,81; si allega visura storica catastale (All.2).

- **posto auto scoperto** a piano terreno con ingresso da viale Pietra Maura civico tra il civico 38 ed il civico 36 e contraddistinto catastalmente come interno 13; confinante con viale Pietra Maura, piazzale parcheggio su tre lati; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Lesina l'immobile è censito al **foglio 1, particella 2358 sub 209, categoria C/6**, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale mq 13 e rendita € 24,17; si allega visura storica catastale (All.4).

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

L'immobile, costituito da un'abitazione in piano terreno con accesso da cancelletto su viale Pietra Maura civico 38, è evidenziato nelle foto 140, 141, 142, 143, 144, 145 della documentazione fotografica (All.18) e nella planimetria catastale (All.3).

L'appartamento fa parte di un immobile di quattro piani fuori terra (piano rialzato, primo, secondo e terzo) risalente all'anno 1990.

La struttura è in cemento armato.

L'altezza utile interna è di metri 2.70.

L'accesso all'appartamento è costituito da un portone, salendo una rampa di scale.

Le sue caratteristiche intrinseche sono: pareti pitturate di bianco, pavimenti in piastrelle di ceramica 30” x 30”.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno con vetro semplice.

L'appartamento comprende una zona d'ingresso con soggiorno – cucina (foto 146, 147, 148), tra camere da letto, di cui due matrimoniali (foto 149, 150) ed una con letti singoli (foto 151).

Vi è la presenza di due bagni, di cui uno con vasca ed uno con doccia (foto 152, 153).

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

Non vi è la presenza dell'impianto di riscaldamento.

Non vi sono condizionatori d'aria.

I due bagni forniscono acqua calda tramite due boiler elettrici, uno in ognuno di essi.

La planimetria catastale è corrispondente, tranne che per la il camino situato nell'angolo in fondo a sinistra della cucina, evidenziato in verde nella planimetria catastale (All.3bis).

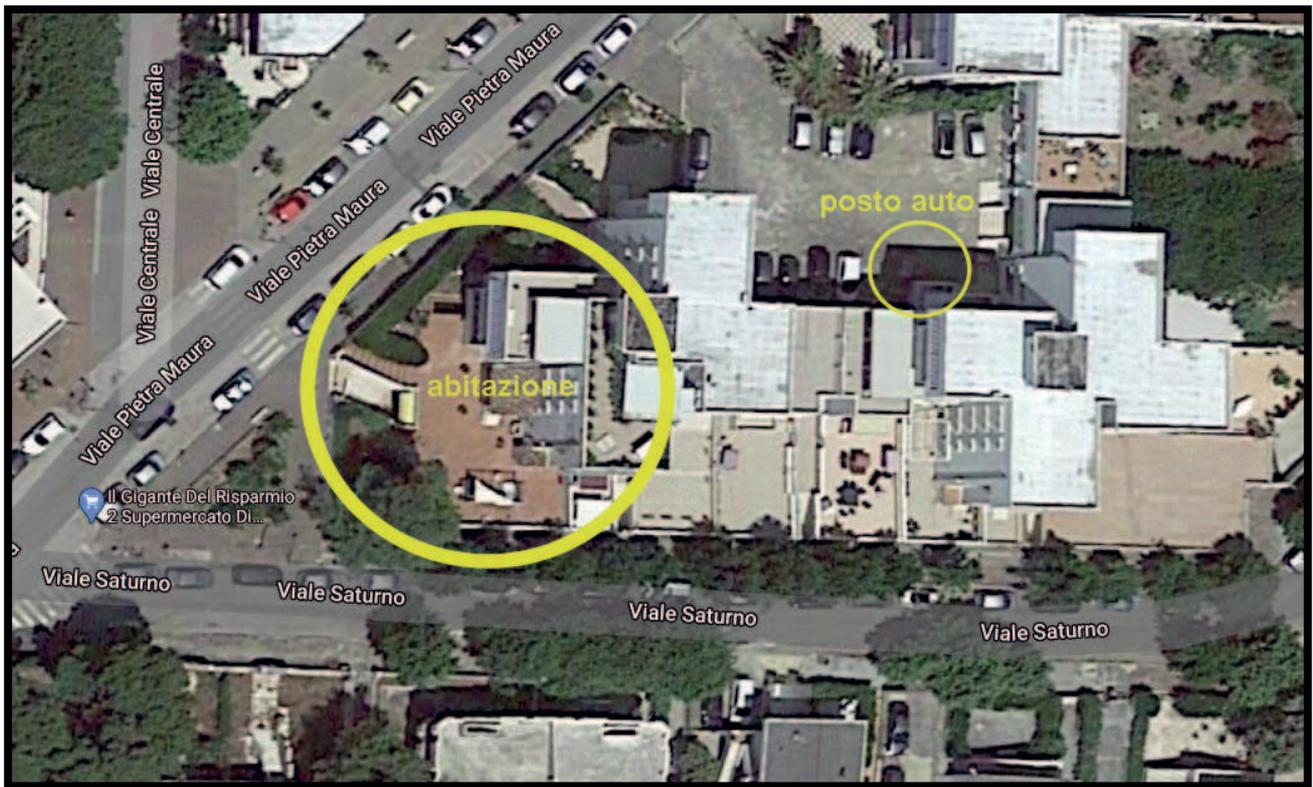
L'entrata è rialzata di cm 71 per una superficie di m 3.79 x m 4.33.

Questa zona con il sottostante gazebo, evidenziata in viola nella planimetria catastale (All.3bis), non è mai stata autorizzata dal Comune, seppur sia stato presentato un permesso di costruire (foto 145).

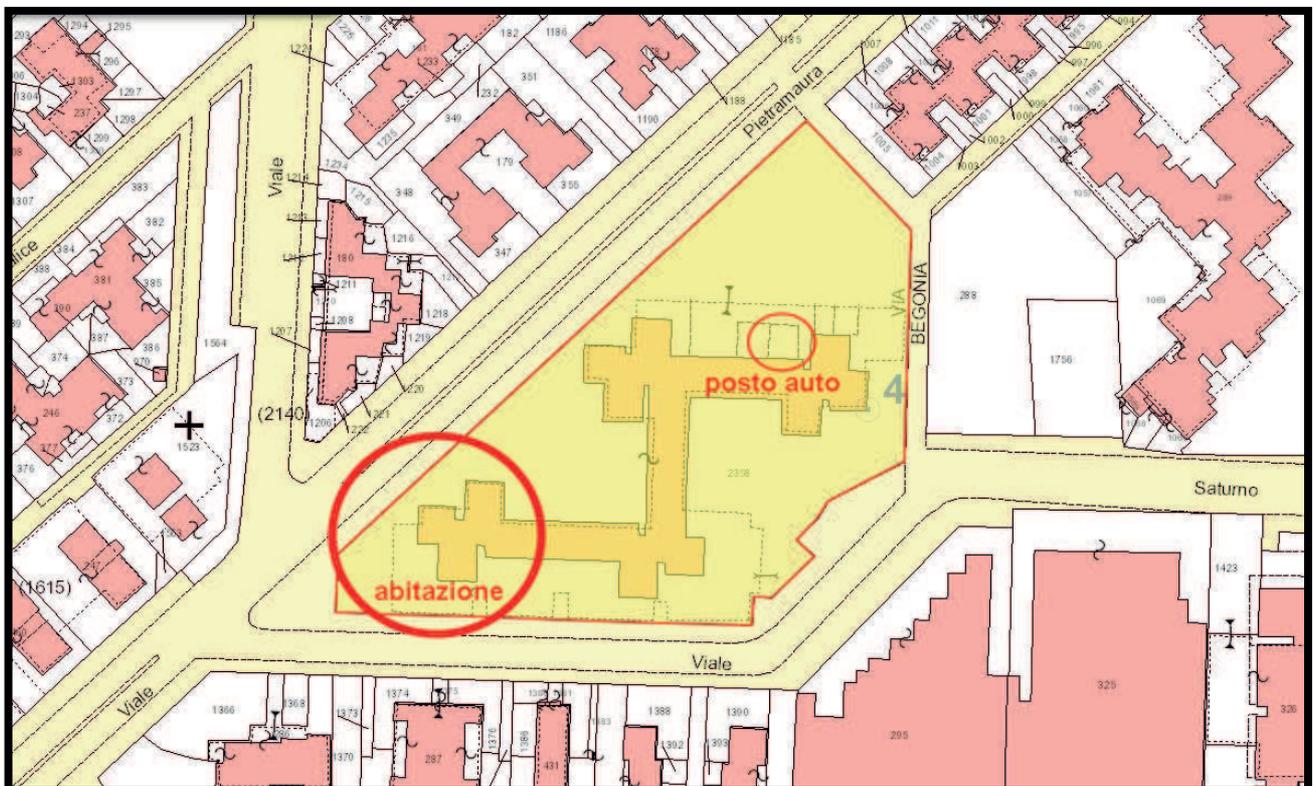
Lo stato di manutenzione e conservazione è più che sufficiente.

Il posto auto, evidenziato nelle foto 154 e 155 e nella planimetria catastale (All.5), si trova su un lato dell'abitazione, uscendo dal cancelletto, sulla destra si entra in un piazzale, ed è individuato catastalmente alla via Pietra Maura – **interno 13**.

Entrambe le proprietà sono intestate alla sig.na [REDACTED], che ne detiene il possesso.



Vista satellitare



Individuazione catastale

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

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

Per quanto concerne l’abitazione:

effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Marina di Lesina, consultate le tabelle dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Lesina – anno 2019 – Semestre 1 (All.10), sentito pareri di Agenzie Immobiliari *in loco*, tenuto conto della consistenza del bene, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

L’immobile ha una superficie netta di mq 73 circa, ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, della metà di quelli di confine, nonché quella delle logge calcolate nella misura del 50% pari a mq 97 a cui va sommato la superficie esterna calcolata nella misura del 10% per la terrazza e nella misura del 2% per i due giardini, **pari a mq 121.**

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	71,40
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	2,50
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	6,90
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 30	2,80
Logge	35%	-	3,60
Terrazza	35% fino a mq 25	10% eccedenza	23,80
Giardini	15% fino a mq 25	5% eccedenza	10,00
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			121,00

Il valore al metro quadrato è coerente con quello estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Lesina – anno 2019 – Semestre 1 (All.10), che per le abitazioni nella **zona E2** dà un parametro che va da un minimo di € 600,00/mq ad un massimo di € 750,00/mq.

Visto le buone condizioni dell'abitazione (anno 1990), si prenderà come valore di riferimento quello massimo di € **750,00** al metro quadrato che andremo a mediare con il valore di vendita per abitazioni similari nella stessa zona che è pari a € **1.150,00** al metro quadrato (secondo agenzie immobiliari *in loco*) ed avremo:

○ $€ 750,00 + € 1.150,00 / 2 = € 950,00$

Quindi:

• $mq 121,00 \times € 950,00/mq = € 114.950,00$

A questo valore di stima andremo a sottrarre € 2.000,00 per la demolizione della volumetria di mc 11,65 dell'entrata rialzata all'appartamento (foto 145) ed € 500,00 per la realizzazione del nuovo accatastamento poiché andrà eliminata questa alzata, un muro del bagno è stato portato a filo esterno ed è stato eliminato il camino nell'angolo in fondo a destra della cucina.

Quindi avremo che il valore di stima sarà:

$$\blacksquare \text{ € } 114.950,00 - \text{ € } 2.500,00 = \text{ € } \mathbf{112.450,00}$$

Per quanto riguarda il posto auto scoperto:

esso ha una **superficie lorda commerciale pari a mq 13.**

Si prenderà un'incidenza del 20% sul prezzo al metro quadrato dell'abitazione.

Quindi avremo:

$$\circ \text{ 20\% di € } 950,00 = \text{ € } 190,00$$

Quindi:

$$\bullet \text{ mq } 13,00 \times \text{ € } 190,00/\text{mq} = \text{ € } \mathbf{2.470,00}$$

Il valore del Lotto 2 sarà pari ad Euro 114.920,00

$$\text{ € } 112.450,00 \text{ (abitazione)} + \text{ € } 2.470,00 \text{ (posto auto scoperto)}$$

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

Proprietà per **1/1** in favore della sig.na [REDACTED], nata a Foggia il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], dell'**abitazione** a piano terreno sita in Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura n. 38 – Residence “Lagomare” e del posto auto scoperto sito in Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura n. 38 con accesso da piazzale condominiale cui si accede da via Pietramaura, contraddistinto con il numero 7 (catastalmente interno 13).

Detti beni immobili risultano essere a tutt’oggi di proprietà della sig.na [REDACTED].

L’immobile è pervenuto alla sig.na [REDACTED] con **atto di compravendita per Notar [REDACTED]** di San Severo il **12 settembre 2007**, repertorio n. **143088**, raccolta n. 36074 (**All.11**) – trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera il **12/10/2007** al numero **6548**.

In detto atto il sig. [REDACTED], nato a Torremaggiore (FG) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] residente in Torremaggiore alla via [REDACTED], coniugato in regime di separazione patrimoniale dei beni **vende ed aliena in favore della sig.na [REDACTED]**, nata a Foggia il [REDACTED], codice fiscale N[REDACTED], residente in Torremaggiore alla via [REDACTED] libera di stato, **la proprietà dei seguenti beni immobili**, siti in abitato di Lesina (FG) – località Marina di Lesina, che così descrivono:

- **appartamento** al piano rialzato, con accesso dal civico 38 di viale Pietramaura, con annesso terrazzo a livello antistante l'appartamento della superficie di mq 172 e giardino di pertinenza della superficie di mq 180, composto da quattro vani e doppio servizio della superficie netta di mq 73,22, oltre due verande prospicienti terrazzo, della superficie complessiva pari a mq 10,19, confinante con via Pietramaura, viale Saturno, vialetto e vano scala del Condominio di via Pietramaura n.40;
- **posto auto** scoperto al piano terra, con accesso da piazzale condominiale cui si accede da via Pietramaura, contraddistinto con il numero 7 ed avente superficie di mq 10,53.

Detti immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lesina, al foglio 1 particelle:

- 483 sub 122 viale Pietra Maura n.38 p.t. cat. A/7 cl 2 vani 6 Rc. Euro 464,81, cui sono aggraffate le particelle 126 e 127;
- 1680 sub 7 – viale Pietra Maura, interno 13 categ. C/6 di 1^a classe, mq 13, RC Euro 24,17.

Quanto in oggetto viene trasferito nello stato in cui si trova e si possiede, ben noto alla parte acquirente, a corpo, in uno ad ogni altro diritto, ragioni ed azioni, pertinenze, dipendenze ed accessioni, servitù attive e passive ove esistenti, con la quota proporzionale delle parti comuni dell'intero stabile a norma di legge e per destinazione, libero da pesi ipotecari, oneri e trascrizioni sostanzialmente pregiudizievoli.

L'immobile suddescritto è pervenuto alla parte venditrice, con Decreto di Trasferimento di Immobili del Tribunale di Lucera, in data 3

maggio 2006, registrato a Foggia il 16 maggio 2006 ai numeri 29063/1V e trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia – Sezione Staccata di Lucera – in data 8 maggio 2006 ai numeri 3490 di R.G. e 2492 di R.P., che qui abbiasi per integralmente riportato e trascritto.

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

LOTTO 2

- **Abitazione** sita in località Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura n. 38 – Residence “Lagomare”, piano terreno con annesso terrazzo e giardino, con accesso da cancelletto privato al civico 38; confinante con viale Pietra Maura, su due lati, viale Saturno e vano scala Condominio viale Pietra Maura n.40; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Lesina l’immobile è censito al **foglio 1, particella 2358 sub 122, 132, 133, categoria A/7**, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 121 (escluse aree scoperte mq 97) e rendita € 464,81.

- **Posto auto scoperto** sito in Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura interno 13, con ingresso da piazzale su viale Pietra Maura tra il civico 38 ed il civico 36 e contraddistinto catastalmente come interno 13; confinante con viale Pietra Maura, piazzale parcheggio su tre lati; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Lesina l’immobile è censito al **foglio 1, particella 2358 sub 209, categoria C/6**, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale mq 13 e rendita € 24,17.

Prezzo base = Euro 114.920,00

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

Elenco sintetico delle formalità (All.12)

- **Iscrizione del 30/08/2016** – Registro Particolare n. 549 Registro Generale n. 7173, Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia, repertorio 3038 del 12/07/2016; **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** (capitale € 62.382,59, totale € 75.000,00) **a favore di** [REDACTED], con sede in San Severo (FG) – codice fiscale 00148520711, domicilio ipotecario eletto presso avv. S [REDACTED] – via P. [REDACTED] 22 [REDACTED] **contro** [REDACTED], nata a Foggia il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] **per la quota di 1/1 dei seguenti beni:**

- 1) **abitazione** sita nel Comune di Lesina al viale Pietra Maura n. 38, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 1, particella 2358 sub 122, 132, 133**, categoria **A/7**, vani **6**;
- 2) **posto auto scoperto** sito in Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura interno 13, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 1, particella 2358 sub 209**, categoria **C/6**, mq **13**;
- 3) **box auto** sito in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori civico 32/A, piano seminterrato, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al **foglio 50, particella 337 sub 5**, categoria **C/6**, mq **94**;
- 4) **abitazione** sita in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori civico 32, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al **foglio 50, particelle 337, 338 sub 6**, categoria **A/2**, vani **8,5**.

- **Iscrizione del 16/01/20167** – Registro Particolare n. 21 Registro Generale n. 327, Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Biella, repertorio 1826/2016 del 10/09/2016; **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** (capitale € 135.652,86, totale € 180.000,00) **a favore di** [REDACTED], con sede in Biella (BI) – codice fiscale [REDACTED] **contro** [REDACTED], nata a Foggia il 30 novembre 1988, codice fiscale [REDACTED] **per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:**

- 1) **abitazione** sita nel Comune di Lesina al viale Pietra Maura n. 38, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 1, particella 2358 sub 122, 132, 133**, categoria **A/7**, vani **6**;
- 2) **posto auto scoperto** sito in Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura interno 13, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 1, particella 2358 sub 209**, categoria **C/6**, mq **13**;
- 3) **box auto** sito in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori civico 32/A, piano seminterrato, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al **foglio 50, particella 337 sub 5**, categoria **C/6**, mq **94**;
- 4) **abitazione** sita in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori civico 32, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al **foglio 50, particelle 337, 338 sub 6**, categoria **A/2**, vani **8,5**.

- **Iscrizione del 28/09/2017** – Registro Particolare n. 560 Registro Generale n. 7182, Pubblico ufficiale Giudice del Tribunale di Foggia, repertorio 631 del 13/02/2017; **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** (capitale € 526.223,35, spese € 8.809,00, totale € 100.000,00) **a favore di** [REDACTED], con sede in Roma (RM) – codice fiscale [REDACTED], domicilio ipotecario eletto presso avv. M. [REDACTED] – via [REDACTED], **contro** [REDACTED], nata a Foggia il 30 novembre 1988, codice fiscale [REDACTED] **per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:**

- 1) **abitazione** sita nel Comune di Lesina al viale Pietra Maura n. 38, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 1, particella 2358 sub 122, 132, 133**, categoria **A/7**, vani **6**;
- 2) **posto auto scoperto** sito in Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura interno 13, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 1, particella 2358 sub 209**, categoria **C/6**, mq **13**;
- 3) **box auto** sito in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori civico 32/A, piano seminterrato, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al **foglio 50, particella 337 sub 5**, categoria **C/6**, mq **94**;
- 4) **abitazione** sita in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori civico 32, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al **foglio 50, particelle 337, 338 sub 6**, categoria **A/2**, vani **8,5**.

- **Trascrizione del 19/03/2018** – Registro Particolare n. 2009 Registro Generale n. 2469, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Foggia, repertorio 15/2018 del 08/01/2018; **atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di** [REDACTED], con sede in [REDACTED] – codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] **per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:**

- 1) **abitazione** sita nel Comune di Lesina al viale Pietra Maura n. 38, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 1, particella 2358 sub 122, 132, 133**, categoria **A/7**, vani **6**;
- 2) **posto auto scoperto** sito in Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura interno 13, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 1, particella 2358 sub 209**, categoria **C/6**, mq **13**.

Si trascrive il pignoramento immobiliare per la somma di Euro 109.878,34, oltre ad interessi e spese occorse ed occorrente sino al totale soddisfo.

- **Trascrizione del 06/02/2020** – Registro Particolare n. 845 Registro Generale n. 1038, Pubblico ufficiale: Tribunale di Foggia, repertorio 30/19 del 10/07/2019; atto giudiziario – **sentenza dichiarativa di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA** [REDACTED] [REDACTED] **contro** [REDACTED], nata a Foggia il 3 [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] **per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:**

- 1) **abitazione** sita nel Comune di Lesina al viale Pietra Maura n. 38, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 1, particella 2358 sub 122, 132, 133**, categoria **A/7**, vani **6**;
- 2) **posto auto scoperto** sito in Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura interno 13, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 1, particella 2358 sub 209**, categoria **C/6**, mq **13**;
- 3) **box auto** sito in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori civico 32/A, piano seminterrato, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al **foglio 50, particella 337 sub 5**, categoria **C/6**, mq **94**;
- 4) **abitazione** sita in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori civico 32, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al **foglio 50, particelle 337, 338 sub 6**, categoria **A/2**, vani **8,5**.

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

Ne è stata verificata la regolarità urbanistica.

La regolarità edilizia sarà ripristinata con la demolizione, come già detto, della zona antistante l’entrata all’appartamento che è stata abusivamente rialzata di cm 71 per una superficie di m 3.79 x m 4.33.

Questa zona con il sottostante gazebo non è mai stata autorizzata dal Comune, seppur sia stato presentato un permesso di costruire (foto 145).

Lo stabile è stato dichiarato abitabile giusta certificazione rilasciata in data 17 giugno 1991.

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

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

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

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

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

Non essendo presente l'attestato di prestazione energetica relativo al compendio staggito, lo scrivente ha provveduto alla predisposizione della medesima certificazione (All. 15).

a) L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato, ma **dovrà essere nuovamente accatastato** perché presenta due difformità: un muro del bagno che è stato portato a filo esterno e l'eliminazione del camino nell'angolo in fondo a destra della cucina. Oltre la succitata alzata con gazebo all'ingresso.

b) E' stato costruito nell'anno 1990.

La costruzione dell'intero fabbricato del quale fanno parte gli immobili è stata effettuata giusta **Concessione Edilizia n. 63 del 1° ottobre 1979** e successive varianti autorizzate con **Concessioni Edilizie del 22 gennaio 1981 e 30 gennaio 1984.**

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

La regolarità edilizia sarà ripristinata con la demolizione, come già detto, della zona antistante l'entrata all'appartamento che è stata abusivamente rialzata di cm 71 per una superficie di m 3.79 x m 4.33.

Questa zona con il sottostante gazebo non è mai stata autorizzata dal Comune, seppur sia stato presentato un permesso di costruire (foto 145).

Come già detto, andremo a sottrarre € **2.000,00** per la **demolizione della volumetria di mc 11,65** dell'entrata rialzata all'appartamento (foto 145) ed € **500,00** per la **realizzazione del nuovo accatastamento** poiché andrà eliminata questa alzata, un muro del bagno è stato portato a filo esterno ed è stato eliminato il camino nell'angolo in fondo a destra della cucina.

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

LOTTO 3

Abitazione sita in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori n. 32, piano rialzato, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al foglio 50, particelle 337 - 338 sub 6 e locale garage sito in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori n. 32/A, piano seminterrato, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al foglio 50, particella 337 sub 5

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

Il Lotto 3 è sito in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori ed è costituito da:

- **abitazione** a piano rialzato con annesso giardino, con ingresso da via Maria Montessori civico 32; confinante con via Maria Montessori, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore l’immobile è censito al **foglio 50, particelle 337-338 sub 6 categoria A/2**, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq 195 (escluse aree scoperte mq 172) e rendita € 790,18; si allega visura storica catastale (All.6).

- **locale garage** a piano seminterrato con ingresso da via Maria Montessori civico 32/A; confinante con via Maria Montessori, proprietà [REDACTED]a e proprietà [REDACTED]; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore l'immobile è censito al **foglio 50, particelle 337 sub 5 categoria C/6**, classe 1, consistenza mq 94, superficie catastale mq 115 e rendita € 281,57; si allega visura storica catastale (All.8).

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

L'immobile, costituito da un'abitazione in piano seminterrato (in Catasto indicato piano terreno e primo) con accesso da cancelletto su via Maria Montessori civico 32, è evidenziato nelle foto 156, 157 della documentazione fotografica (All.18) e nella planimetria catastale (All.7).

L'appartamento fa parte di un immobile di tre piani fuori terra (piano rialzato, primo e secondo) risalente all'anno 1999.

La struttura è in cemento armato con muratura costituita da mattoni forati.

L'altezza utile interna è di metri 2.80.

L'accesso all'appartamento è costituito da un portone, salendo una rampa di scale.

L'appartamento è composto da un ampio soggiorno – cucina, un disimpegno – corridoio, tra camere, un bagno ed un ripostiglio.

Sul lato sinistro della rampa di scale e retrostante all'appartamento vi è la presenza di un giardino privato, così come sul retro vi è la presenza di un gazebo.

Le pareti sono pitturate di color tortora, tranne nel salone in cui sono di color giallo chiaro.

I pavimenti sono in gres porcellanato, tranne nel salone che è in graniglia di marmo lucidata.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, tranne i due del salone che sono in legno ed alluminio anodizzato all'esterno.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario, nonché quella dell'impianto di riscaldamento autonomo a gas metano.

Vi sono due bagni dotati di tazza, lavabo, bidet; nel più grande c'è la vasca, nel più piccolo la doccia.

Il nome della caldaia è "Salvaspazio Eco RIELLO".

Il sig. [REDACTED] dichiara:

"di non essere in possesso del libretto della caldaia perché smarrito"

Il sig. Angeloro non faceva effettuare foto delle stanze ritenendolo inopportuno in quanto trattasi di privacy.

Lo stato di manutenzione e conservazione è più buono.

Il locale garage, con accesso da cancello su via Maria Montessori civico 32/A, è evidenziato nelle foto 158 e 159 e nella planimetria catastale (All.9).

Esso è costituito da un primo grande vano che funge da vero e proprio box auto e da due vani più bagno.

Entrambe le proprietà sono intestate alla sig.na [REDACTED]

Ad oggi l'abitazione è abitata dai coniugi [REDACTED], genitori della sig.na [REDACTED].

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

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

Per quanto concerne l’abitazione:

effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Torremaggiore, consultate le tabelle dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Torremaggiore – anno 2019 – Semestre 1 (All.14), sentito pareri di Agenzie Immobiliari *in loco*, tenuto conto della consistenza del bene, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

L’immobile ha una superficie netta di mq 132 circa, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, della metà di quelli di confine, nonché quella del portico e del gazebo calcolati nella misura del 35% a cui va sommato la superficie esterna calcolata nella misura del 2% per i due giardini, **pari a mq 195.**

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	149,90
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	6,00
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	10,20
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 30	5,70
Portico	35% fino a mq 25	-	5,80
Gazebo	35% fino a mq 25	10% eccedenza	9,60
Giardini	15% fino a mq 25	5% eccedenza	7,80
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			195,00

Il valore al metro quadrato è coerente con quello estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Torremaggiore – anno 2019 – Semestre 1 (All.14), che per le abitazioni di tipo civile A/2 nella **zona D2** – Microzona 1 (Periferica / Zona di nuova espansione) dà un parametro che va da un minimo di € 750,00/mq ad un massimo di € 1.000,00/mq.

Visto le buone condizioni dell’abitazione (anno 1999), si prenderà come valore di riferimento quello massimo di € **1.000,00** al metro quadrato che andremo a mediare con il valore di vendita per abitazioni simili nella stessa zona che è pari a € **1.500,00** al metro quadrato (secondo agenzie immobiliari *in loco*) ed avremo:

○ $€ 1.000,00 + € 1.500,00 / 2 = € 1.250,00$

Quindi:

• $mq 195,00 \times € 1.250,00/mq = € 243.750,00$

Per quanto riguarda il locale garage:

esso ha una **superficie lorda commerciale pari a mq 115.**

Il valore al metro quadrato è coerente con quello estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Torremaggiore – anno 2019 – Semestre 1 (All.14), che per i box auto nella **zona D2** – Microzona 1 (Periferica / Zona di nuova espansione) dà un parametro che va da un minimo di € 500,00/mq ad un massimo di € 750,00/mq.

Visto le più sufficienti condizioni del locale garage, che nei vani retrostanti presenta dei problemi di condensa dati dai ponti termici con il giardino esterno, si prenderà come valore di riferimento quello massimo minimo di € **500,00** al metro quadrato.

Quindi:

- $\text{mq } 115,00 \times \text{€ } 500,00/\text{mq} = \text{€ } \mathbf{57.500,00}$

Il valore del Lotto 3 sarà pari ad Euro 301.250,00

€ 243.750,00 (abitazione) + € 57.500,00 (locale garage e vani annessi)

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

Proprietà per **1/1** in favore della sig.na [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] dell'**abitazione** a piano rialzato sita in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori n. 32 e del **locale garage** sito in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori n. 32/A.

Le unità immobiliari risultano essere a tutt'oggi di proprietà della sig.na [REDACTED].

L'immobile è pervenuto alla sig.na [REDACTED] con **atto di compravendita per Notar [REDACTED]** di San Severo il **19 luglio 2010**, repertorio n. **153172**, raccolta n. 42044 (**All.16**).

In detto atto **la sig.ra [REDACTED]**, nata ad [REDACTED] [REDACTED] e residente in [REDACTED] [REDACTED], coniugata in regime di separazione patrimoniale dei beni **vende ed aliena in favore della di [REDACTED]**, nata a [REDACTED] [REDACTED], residente in [REDACTED] alla via [REDACTED], libera di stato, **la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari** facenti parte del lotto 8/3 nella lottizzazione AR.CA. 2000 S.r.l. in abitato di Torremaggiore e precisamente:

- a) **appartamento** ad uso civile abitazione, posto al primo piano, composto da soggiorno – cucina, disimpegno – corridoio, tra camere, bagno e ripostiglio, con annesso e pertinenziale giardino

latistante e retrostante l'appartamento , in parte porticato, della superficie complessiva di circa mq 50 e dal quale l'immobile prende accesso indipendente dal civico 32 di via Montessori, e sul quale giardino insiste un gazebo, comunicante con l'appartamento a mezzo porta che mena nel vano cucina,

confinante con via Montessori, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]; salvo altri e migliori confini;

* censito in catasto ditta della persona venditrice al foglio 50 particella 337 sub. 6 Cat. A/2 classe 5 vani 8,5, Rc euro 790,18, cui è graffata la particella 338 sub. 6 dello stesso foglio;

b) **locale garage** al piano terra con annessa cantina e locale di sgombero con accessori di w.c. e disimpegni, al retro ed antistante pertinenziale rampa di accesso segnata dal civico 32A di via Montessori e piccola corte di circa metri quadrati 6, della superficie complessiva di mq 94,

confinante con la detta via, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo altri e migliori confini;

* censito in catasto ditta della parte venditrice al foglio 50 particella 337 sub. 5 via Montessori n.32/A P.T. categ. C/6 cl. 1 mq 94, rc E. 281,57.

Le signore [REDACTED], ai sensi dell'art. 47 del DPR 20/12/2000 n.445, dichiarano la perfetta conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, precisandosi dagli stessi che comunque i dati catastali sono le risultanze delle planimetrie esibite in sede di accatastamento.

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

LOTTO 3

- **Abitazione** sita in Torremaggiore (FG) a piano rialzato con annesso giardino, con ingresso da via Maria Montessori civico 32; confinante con via Maria Montessori, proprietà ██████████, proprietà ██████████; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore l’immobile è censito al **foglio 50, particelle 337-338 sub 6 categoria A/2**, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq 195 (escluse aree scoperte mq 172) e rendita € 790,18.

- **Locale garage** sito in Torremaggiore (FG) a piano seminterrato con ingresso da via Maria Montessori civico 32/A; confinante con via Maria Montessori, proprietà ██████████ ██████████; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore l’immobile è censito al **foglio 50, particelle 337 sub 5 categoria C/6**, classe 1, consistenza mq 94, superficie catastale mq 115 e rendita € 281,57.

Prezzo base = Euro 301.250,00

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

Elenco sintetico delle formalità (All.12)

- **Iscrizione del 27/07/2010** – Registro Particolare n. 832 Registro Generale n. 6106, Pubblico ufficiale: Cassano Lorenzo, repertorio 153173/42045 del 19/07/2010; **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** (capitale € 229.000,00, tasso interesse annuo 1,69%, totale € 458.000,00 durata 25 anni) **a favore di** [REDACTED]. con sede in Milano (MI) – codice fiscale [REDACTED] **contro** [REDACTED] **per la** [REDACTED] **quota di 1/1 dei seguenti beni:**

- 1) **abitazione** sita in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori civico 32, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al **foglio 50, particelle 337, 338 sub 6**, categoria **A/2**, vani **8,5**.
- 2) **box auto** sito in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori civico 32/A, piano seminterrato, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al **foglio 50, particella 337 sub 5**, categoria **C/6**, mq **94**.

- **Iscrizione del 30/08/2016** – Registro Particolare n. 549 Registro Generale n. 7173, Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia, repertorio 3038 del 12/07/2016; **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** (capitale € 62.382,59, totale € 75.000,00) **a favore di** [REDACTED] con sede in San Severo (FG) – codice fiscale [REDACTED], domicilio ipotecario eletto presso [REDACTED] [REDACTED] Cerignola, **contro** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **R per la quota di 1/1 dei seguenti beni:**
- 1) **abitazione** sita nel Comune di Lesina al viale Pietra Maura n. 38, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 1, particella 2358 sub 122, 132, 133**, categoria **A/7**, vani **6**;
 - 2) **posto auto scoperto** sito in Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura interno 13, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 1, particella 2358 sub 209**, categoria **C/6**, mq **13**;
 - 3) **box auto** sito in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori civico 32/A, piano seminterrato, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al **foglio 50, particella 337 sub 5**, categoria **C/6**, mq **94**;
 - 4) **abitazione** sita in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori civico 32, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al **foglio 50, particelle 337, 338 sub 6**, categoria **A/2**, vani **8,5**.

- **Iscrizione del 16/01/20167** – Registro Particolare n. 21 Registro Generale n. 327, Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Biella, repertorio 1826/2016 del 10/09/2016; **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** (capitale € 135.652,86, totale € 180.000,00) **a favore di** [REDACTED]

per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- 1) **abitazione** sita nel Comune di Lesina al viale Pietra Maura n. 38, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 1, particella 2358 sub 122, 132, 133**, categoria **A/7**, vani **6**;
- 2) **posto auto scoperto** sito in Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura interno 13, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 1, particella 2358 sub 209**, categoria **C/6**, mq **13**;
- 3) **box auto** sito in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori civico 32/A, piano seminterrato, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al **foglio 50, particella 337 sub 5**, categoria **C/6**, mq **94**;
- 4) **abitazione** sita in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori civico 32, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al **foglio 50, particelle 337, 338 sub 6**, categoria **A/2**, vani **8,5**.

- **Iscrizione del 28/09/2017** – Registro Particolare n. 560 Registro Generale n. 7182, Pubblico ufficiale Giudice del Tribunale di Foggia, repertorio 631 del 13/02/2017; **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** (capitale € 526.223,35, spese € 8.809,00, totale € 100.000,00) **a favore di** [REDACTED], domicilio ipotecario eletto presso [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:**

- 1) **abitazione** sita nel Comune di Lesina al viale Pietra Maura n. 38, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 1, particella 2358 sub 122, 132, 133**, categoria **A/7**, vani **6**;
- 2) **posto auto scoperto** sito in Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura interno 13, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 1, particella 2358 sub 209**, categoria **C/6**, mq **13**;
- 3) **box auto** sito in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori civico 32/A, piano seminterrato, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al **foglio 50, particella 337 sub 5**, categoria **C/6**, mq **94**;
- 4) **abitazione** sita in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori civico 32, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al **foglio 50, particelle 337, 338 sub 6**, categoria **A/2**, vani **8,5**.

- **Trascrizione** del **09/11/2017** – Registro Particolare n. 6921
Registro Generale n. 8449, Pubblico ufficiale: Tribunale di Foggia,
repertorio 6954 del 03/10/2017; **atto esecutivo o cautelare –
verbale di pignoramento immobili a favore di** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] **per la quota di 1/1 dei
seguenti immobili:**

- 1) **abitazione** sita in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori civico 32, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al **foglio 50, particelle 337, 338 sub 6**, categoria A/2, vani **8,5**.
- 2) **box auto** sito in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori civico 32/A, piano seminterrato, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al **foglio 50, particella 337 sub 5**, categoria C/6, mq **94**.

Si precisa che la signora [REDACTED] è il legale
rappresentante della società [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

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

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

Il **certificato di abilità** è stato richiesto al Comune di Torremaggiore il **16 aprile 1999** protocollo **n. 5423**.

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

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

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

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

Per gli immobili ad uso industriale, l’esperto dovrà accertare se gli

impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

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

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

a) Gli immobili oggetto della presente stima risultano regolarmente accatastati.

b) Sono stati costruiti nell'anno 1999.

La costruzione dell'intero complesso edilizio, cui fa parte il fabbricato in oggetto, è stata effettuata in virtù della **Concessione Edilizia n. 66 del 29 marzo 1997** e successiva **Concessione Edilizia** in variante del **n. 24 del 30 marzo 1999** rilasciata dal Sindaco del Comune di Torremaggiore.

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

Per la chiusura di una veranda al piano rialzato ed utilizzo del locale ricavato, nonché la realizzazione di un locale di sgombero con annessi wc e disimpegno al piano seminterrato e per il basamento in cemento armato del gazebo posizionato sul terrazzino è stato rilasciato dal Comune di Torremaggiore il **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 66 del 5 luglio 2010**, giusta pratica edilizia n. 5648 protocollo n. 8100. Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

LOTTO 4

Mobili e arredamento siti all'interno della villa in Torremaggiore (FG) alla via per San Paolo km 1 consistenti in due mobile, una cristalliera, uno specchio e due appendi abiti; quattro tavoli; tre piantane; due divani; due condizionatori; due camere da letto; nove applique da parete.

Sulla scorta di quelli inventariati dal curatore fallimentare alle pagine 8, 9, 10, 11 del suo inventario consistono in:

1) mobile da soggiorno in legno massello: m 0.42 x m 3.00 x h m 2.86 – foto 160.

Prezzo base = € 350,00

2) cristalliera in legno: m 0.20 x m 1.44 x h m 2.36 – foto 161.

Prezzo base = € 220,00

3) tavolo rettangolare in legno: m 1.20 x m 2.55 x h m 0.79 – foto 162.

Prezzo base = € 150,00

4) n. 3 piantane in metallo: altezze m 1.88, m 1.80, m 1.86 – foto 163, 164, 165.

Prezzo base = € 60,00

5) divano a due posti di stoffa color viola e verde; m 0.90 x m 1.80 – foto 166.

Prezzo base = € 90,00

- 6) condizionatore ECOFLAN CLIMA – foto 167, 168.
Prezzo base = € 50,00
- 7) divano in ecopelle bianco a tre posti – non rinvenuto
- 8) divano letto ad “L” color beige a cinque posti: larghezza m 1.10 x m 2.80 + 2.40 (lati) – foto 169.
Prezzo base = € 400,00
- 9) abat jour in plastica e metallo: altezza m 0.70 – foto 170.
Prezzo base = € 30,00
- 10) mobile – madia con quattro ante e quattro cassetti: m 0.50 x m 2.55 x h m 0.82 – foto 171.
Prezzo base = € 130,00
- 11) tavolinetto in vetro: m 0.60 x m 1.20 x h m 0.43 – foto 172.
Prezzo base = € 80,00
- 12) specchio appendi abiti: m 0.91 x h m 2.10 – foto 173.
Prezzo base = € 50,00
- 13) appendi abiti in legno: m 0.55 x m 2.15 – foto 174.
Prezzo base = € 30,00
- 14) tavolo in legno allungabile: m 0.90 x m 1.14 x h m 0.77 – foto 175.
Prezzo base = € 50,00

15) climatizzatore ECOFLAN CLIMA – foto 176.

Prezzo base = € 50,00

16) carrellino in metallo nero con tostapane e piastra: m 0.45 x m 0.45 x h m 0.69 – foto 177, 178, 179.

Prezzo base = € 60,00

17) camera da letto composta da letto matrimoniale (m 1.78 x m 2.10 x h m 0.35), armadio (m 0.46 x m 2.00 x h m 2.62) , due comodini (m 0.46 x m 0.57 x h m 0.56), un comò (m 0.57 x m 1.10 h m 0.73), una libreria (m 0.32 x m 1.50 x h m 2.20), tavolino (m 0.60 x m 1.14 x h m 0.77) ed un lampadario in ferro e vetro – foto 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186.

Prezzo base = € 250,00

18) camera da letto composta da letto matrimoniale (m 1.70 x 2.10 x h 1.02 testiera), armadio (m 0.57 x m 2.76 x h m 2.55), due comodini (m 0.40 x m 0.80 x h m 0.36) ed un lampadario in ferro e vetro – foto 187, 188, 189, 190, 191.

Prezzo base = € 250,00

19) n. 9 applique in vetro (cm 15 x cm 30 x h cm15) – foto 192.

Prezzo base = € 40,00

LOTTO 4 – Prezzo base = € 2.340,00

LOTTO 5

Mobili e arredamento siti all'interno dell'abitazione in località Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura n. 38 – Residence “Lagomare”, consistenti in una cucina componibile composta da frigorifero, forno, lavello, cappa, lavastoviglie, quattro pensili; tra tavoli; un mobile; un divano; cinque ventilatori e tre camere da letto.

I beni mobili, seguendo quelli individuati dal curatore fallimentare alle pagine 14 e 15 del suo inventario consistono in:

a) cucina componibile composta da frigorifero, forno, lavello, cappa, lavastoviglie, quattro pensili, il tutto in legno chiaro: m 0.60 x m 3.00 x h m 2.10 e m 2.60 x m 0.60 più parte superiore di m 0.35 x h m 2.40) – foto 193, 194.

Prezzo base = € 350,00

b) tavolo tondo in legno chiaro (diametro m 1.25 ed altezza m 0.76) con quattro sedie – foto 216.

Prezzo base = € 100,00

c) tavolo rettangolare in legno chiaro: m 0.80 x m 1.60 x h m 0.77 – foto 195.

Prezzo base = € 50,00

d) mobile soggiorno in legno chiaro: m 2.25 x m 0.43 x h m 1.04 – foto 196.

Prezzo base = € 60,00

e) divano di stoffa color arancio: m 1.50 x m 0.95 – foto 197.

Prezzo base = € 50,00

f) cinque ventilatori a pala da soffitto, di cui due grandi dal diametro di circa m 1.10 e due piccoli dal diametro di circa m 0.70 – foto 198, 199, 200, 201, 202.

Prezzo base = € 150,00

g) camera da letto completa di letto matrimoniale (m 1.70 x m 2.10 x h m 1.20), due comodini (m 0.40 x m 0.40 x h m 0.74), un armadio (m 0.85 x m 0.89 x h m 1.95), un comò (m 0.46 x m 1.03 x h m 0.90), uno specchio del diametro di m 0.75 – foto 203, 204, 205, 206, 207.

Prezzo base = € 90,00

h) cameretta con due letti singoli (m 0.85 x m 2.00), un armadio (m 3.10 x m 0.60 x h m 2.65) – foto 208, 209, 210, 211.

Prezzo base = € 80,00

i) camera da letto completa di letto matrimoniale (m 1.70 x m 2.00 x h m 0.37), un comò (m 0.60 x m 1.00 x h m 0.64), un armadio (m 1.00 x m 0.57 x h m 1.49), due comodini ed uno specchio (m 1.07 x m 1.07) – foto 212, 213, 214, 215.

Prezzo base = € 80,00

LOTTO 5 – Prezzo base = € 1.010,00

RIEPILOGO LOTTI

LOTTO 1

Impianto oleario, stoccaggio e confezionamento, laboratorio e mezzi consistente in tra tramogge; sette nastri trasportatori; due defogliatori; due lavatrici; una mola frantoio; cinque gramole; un decanter; una macchina crivellatrice; diciotto serbatoi; due muletti; una pala meccanica; attrezzature varie da laboratorio; scaffalature e quattro PC funzionanti.

Prezzo base = Euro 78.580,00

LOTTO 2

Abitazione sita in località Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura n. 38 – Residence “Lagomare”, piano terreno, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al foglio 1, particella 2358 sub 122, 132, 133 e posto auto scoperto sito in Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura interno 13, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al foglio 1, particella 2358 sub 209.

Prezzo base = Euro 114.920,00

LOTTO 3

Abitazione sita in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori n. 32, piano rialzato, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al foglio 50, particelle 337 - 338 sub 6 e locale garage sito in Torremaggiore (FG) alla via Maria Montessori n. 32/A, piano seminterrato, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al foglio 50, particella 337 sub 5

Prezzo base = Euro 301.250,00

LOTTO 4

Mobili e arredamento siti all'interno della villa in Torremaggiore (FG) alla via per San Paolo km 1 consistenti in due mobile, una cristalliera, uno specchio e due appendi abiti; quattro tavoli; tre piantane; due divani; due condizionatori; due camere da letto; nove applique da parete.

Prezzo base = € 2.340,00

LOTTO 5

Mobili e arredamento siti all'interno dell'abitazione in località Lesina Marina (FG) al viale Pietra Maura n. 38 – Residence “Lagomare”, consistenti in una cucina componibile composta da frigorifero, forno, lavello, cappa, lavastoviglie, quattro pensili; tra tavoli; un mobile; un divano; cinque ventilatori e tre camere da letto.

Prezzo base = € 1.010,00

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- ✓ verbali di sopralluogo (All.1);
- ✓ visura storica catastale abitazione foglio 1, particella 2358 sub 122, 132, 133 (All.2);
- ✓ planimetria catastale abitazione foglio 1, particella 2358 sub 122, 132, 133 (All.3);
- ✓ planimetria catastale abitazione foglio 1, particella 2358 sub 122, 132, 133 con modifiche (All.3bis);
- ✓ visura storica catastale posto auto foglio 1, particella 2358 sub 209 (All.4);
- ✓ planimetria catastale posto auto foglio 1, particella 2358 sub 209 (All.5);
- ✓ visura storica catastale abitazione foglio 50, particelle 337 - 338 sub 6 (All.6);
- ✓ planimetria catastale abitazione foglio 50, particelle 337 - 338 sub 6 (All.7);
- ✓ visura storica catastale garage foglio 50, particelle 337 sub 5 (All.8);
- ✓ planimetria catastale garage foglio 50, particelle 337 sub 5 (All.9);
- ✓ Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Lesina – anno 2019 – Semestre 1 (All.10);
- ✓ atto di compravendita per Notar ██████████ il 12 settembre 2007, repertorio n. 143088, raccolta n. 36074 (All.11);

- ✓ ispezioni ipotecarie (All.12);
- ✓ abitabilità abitazione Lesina (All.13);
- ✓ Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Torremaggiore – anno 2019 – Semestre 1 (All.14);
- ✓ attestato di prestazione energetica abitazione Lesina Marina (All. 15);
- ✓ atto di compravendita per [REDACTED] il 19 luglio 2010, repertorio n. 153172, raccolta n. 42044 (All.16);
- ✓ attestato di prestazione energetica abitazione Torremaggiore (All. 17);
- ✓ documentazione fotografica commentata (All.18).

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

Foggia, 9 marzo 2020

Con ossequi

L’Esperto d’Ufficio

[REDACTED]

Aut. Augusto Bardin

