

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO n° 11/2020

G.D. dr. Caterina LAZZARA

Curatore dott. Vincenzo PICCIRILLO

L'esperto per la stima geom. Nicola DI BITONTO

INDICE

Premessa	pag. 01
Individuazione dei beni	pag. 02
Consistenza e descrizione degli immobili	pag. 06
Apprezamenti generali e destinazione urbanistica	pag. 15
Scelta del criterio di stima	pag. 16
Valutazioni	pag. 18
Conclusioni	pag. 19
Indice degli allegati	pag. 20

PREMESSA

- In data 13.07.2020 su richiesta del Curatore Fallimentare dott. Vincenzo PICCIRILLO, il G.D. dott. Caterina LAZZARA procedeva alla nomina del sottoscritto, geom. Nicola Di Bitonto, poiché si rendeva necessario nel fallimento in epigrafe, dare assistenza al curatore fallimentare nell'inventariazione della massa fallimentare e inoltre redigere una relazione di stima per la valutazione sia dei beni mobili sia dei beni immobili di pertinenza della procedura fallimentare.

- Il sottoscritto, accettato l'incarico, ispezionato il compendio immobiliare acquisito al fallimento, dopo aver esperito indagini di carattere generale e reperito documentazione tecnica, sulla base degli accertamenti effettuati, redige la presente relazione in adempimento all'incarico ricevuto.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione dei beni;
- 2) Consistenza e descrizione degli immobili;
- 3) Apprezamenti generali, destinazione urbanistica;
- 4) Scelta del criterio di stima;
- 5) Valutazioni;
- 6) Conclusioni.

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Dall'analisi della documentazione agli atti, da quella fornita dal curatore fallimentare nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente, è emerso che la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è proprietaria di immobili ubicati nell'agro del Comune di Foggia (FG) in Via San Severo Km 1.

Il complesso edilizio in questione costruito nel 1969, è costituito da 4 edifici identificati catastalmente al F° 49 mappale 823 sub 1 e 2, costituenti un impianto di betonaggio per la produzione di calcestruzzo, dotato di impianto fognario, idrico ed elettrico, di seguito meglio descritto e illustrato nei grafici di seguito riportati:

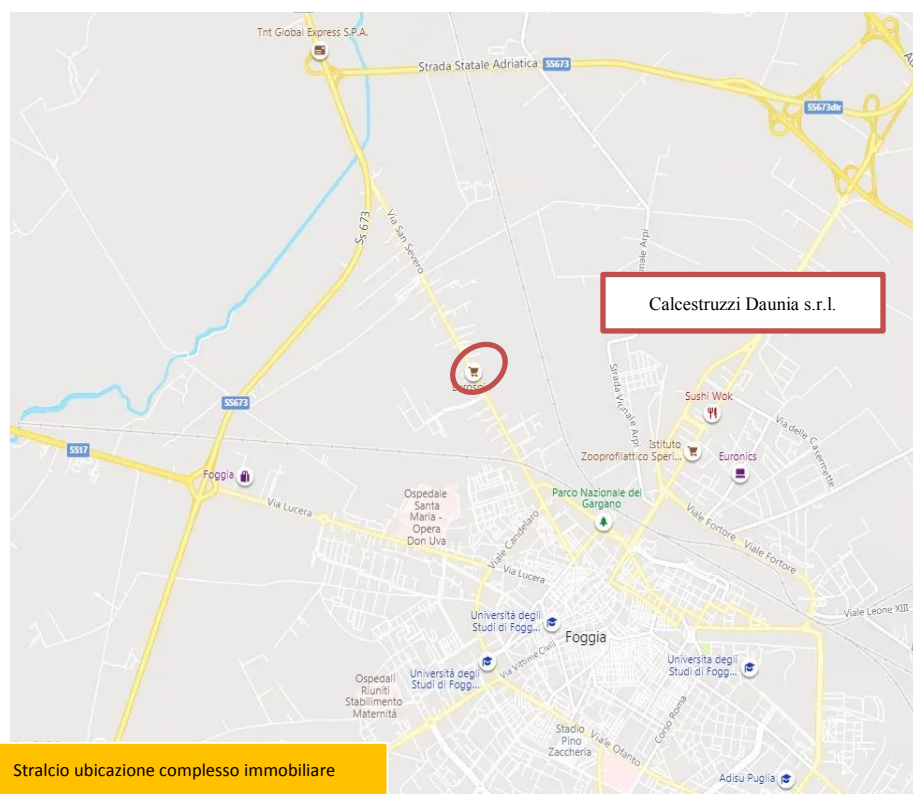
- Edificio 1, palazzina in cui hanno sede gli uffici, i laboratori e l'abitazione del custode;
- Edificio 2, deposito attrezzi, che si distacca dall'edificio 1 e sorge in

adiacenza all'edificio 3;

- Edificio 3, tettoia per il ricovero mezzi adiacente all'edificio 2;
- Edificio 4, rimessa adiacente all'edificio 3 con accesso dal piazzale;
- Piazzale manovre per impianto di betonaggio e ingresso abitazione custode e palazzina uffici.

Oltre gli immobili sopra descritti, sono anche di proprietà della [REDACTED] due terreni identificati catastalmente al F° 49 p.lle 218 e 244, di superficie complessiva di mq. 13.378,00; gli stessi risultano essere adiacenti all'impianto di betonaggio sopra descritto.

Il complesso immobiliare è ubicato a Nord-Ovest della città di Foggia, meglio evidenziato nella planimetria sotto riportata, ricevendo accesso da Via San Severo al Km 1+00, tramite una strada di larghezza pari a mt. 4,00 che per un tratto è di proprietà esclusiva della [REDACTED] e per la restante avuta in concessione dalla Regione Puglia – Ufficio Demanio e Patrimonio, in quanto facente parte del Regio Tratturo l'Aquila - Foggia.

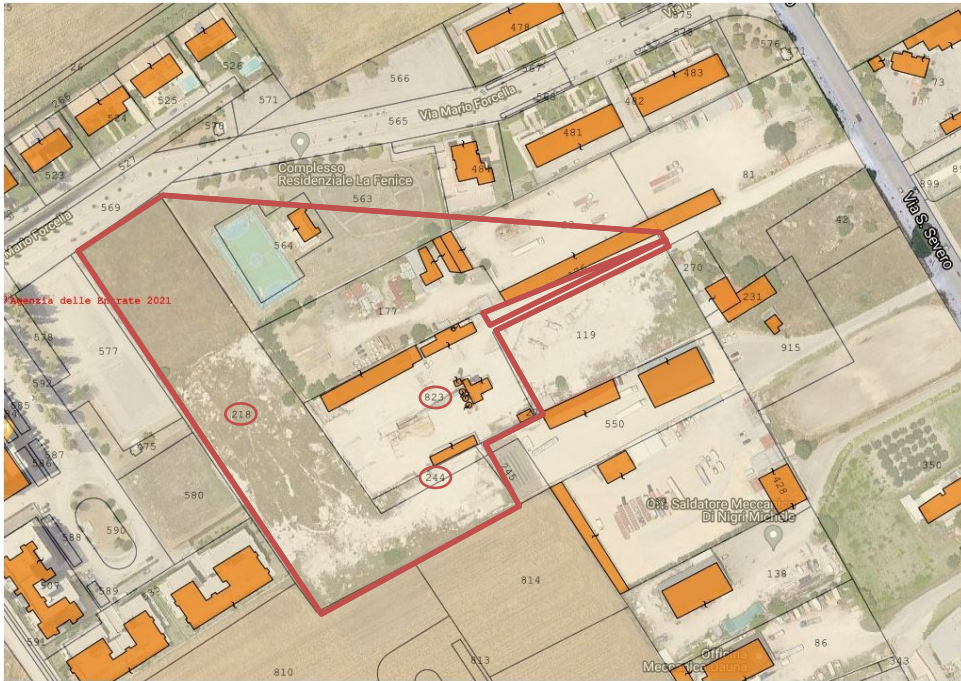




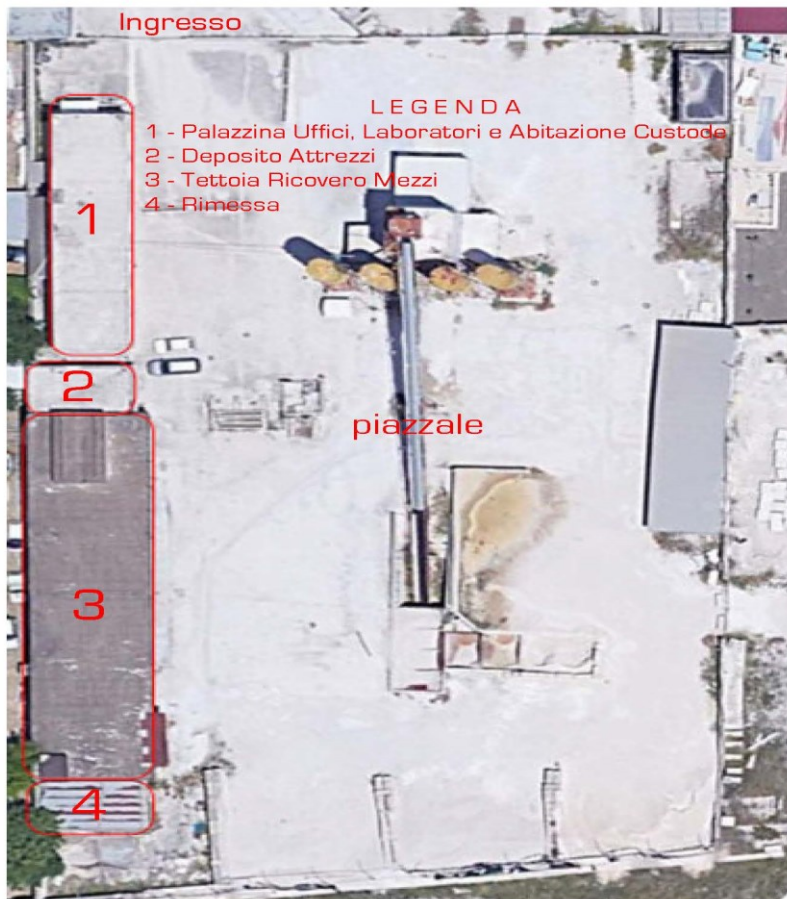
Stralcio aereo complesso immobiliare



Stralcio ubicazione complesso immobiliare



Stralcio estratto catastale (su base ortofotogrammetrica)



Ortofoto con ubicazione edifici descritti in relazione

2. CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI

EDIFICIO 1

L'edificio 1, trattasi di una palazzina in cemento armato intelaiata che si sviluppa su tre livelli, di cui un piano interrato e due piani fuori terra (piano terra e primo piano). L'edificio, di dimensioni planimetriche pari a mt 26,00 x 6,00, si estende su una superficie complessiva di mq. 156,00. Il Piano terra, è costituito da 3 immobili adiacenti: l'abitazione del custode, gli uffici con annesso deposito e due ambienti destinati rispettivamente uno a laboratorio e l'altro a deposito.

- **(Abitazione Custode)**

L'abitazione del custode, sopraelevata dal piano campagna, posta a quota 1,10, si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 46,00.

Ad essa vi si accede tramite un pianerottolo esterno composto da 6 gradini. L'ingresso, di dimensioni 3,90 x 4,32 mt, è adibito anche a soggiorno ed angolo cottura.



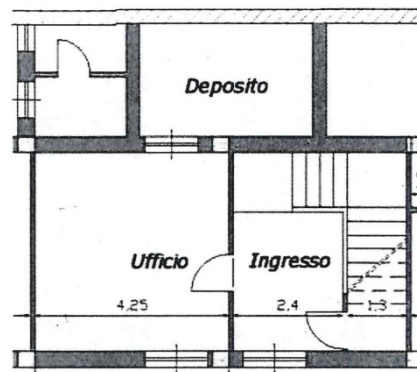
L'ambiente è pavimentato e dotato di una finestra in metallo anticorrosione che affaccia sul piazzale esterno. Tutte le pareti sono intonacate a civile tranne la parete in cui è ubicato l'angolo cottura che è rivestita con piastrelle di gres porcellanato lavabili per una altezza di 2,40 mt. Dalla porta posta di fronte all'ingresso, si accede in un piccolo disimpegno di dimensioni 1,25 x 1,25 mt, il quale conduce da un lato alla camera da letto, di dimensioni mt. 4,70 x 3,05, dall'altro al bagno di dimensioni mt. 3,30 x 1,20. Il bagno, pavimentato e rivestito in gres porcellanato, presenta un lavabo, un bidet, un water, una vasca da bagno e una finestra che si affaccia sulla parte posteriore

dell'edificio. L'intera abitazione non è dotata d'impianto di riscaldamento, mentre l'acqua calda è garantita dalla presenza di un boiler posto sulla parete dove è posizionato il bidet. L'altezza utile interna dell'immobile è pari a mt. 2,80.

- **(Ufficio Piano Terra)**

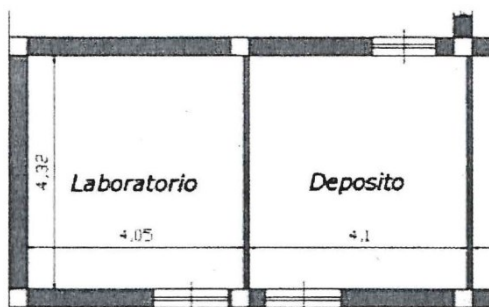
L'ufficio a piano terra si estende su una superficie complessiva di mq. 53,00. Ha ingresso indipendente direttamente dal piazzale dell'impianto, ed è diviso in 3 ambienti: ingresso, uffici e un piccolo deposito.

L'ingresso, di dimensioni mt. 3,75 x 4,38, da accesso sulla destra alla scala a due rampe che conduce al piano interrato, frontalmente alla scala che conduce al piano superiore e



sulla sinistra all'ufficio. L'ufficio, di dimensioni mt. 4,35 x 4,25 ha una altezza utile interna di mt. 3,80, presenta una finestra che affaccia direttamente sul piazzale dell'impianto ed una porta/saracinesca che conduce ad un piccolo annesso deposito, posto nella parte posteriore, di dimensioni mt. 3,80 x 2,10 con una altezza utile pari a mt. 2,00.

- **(Laboratori e deposito Piano Terra)**



Nella parte terminale dell'edificio 1 sono presenti due ambienti con accesso indipendente dal piazzale, con una superficie coperta di mq. 44,00, adibiti

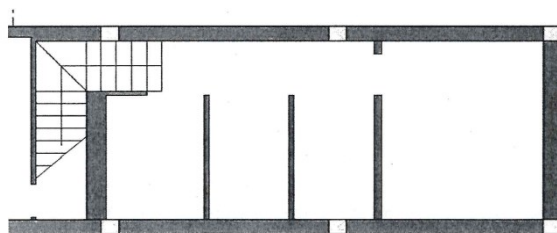
rispettivamente uno a deposito e uno a laboratorio per effettuazione prove su cubetti di calcestruzzo.

Il deposito ha dimensioni mt. 4,30 x 4,10 per un'altezza utile di mt. 3,80 e presenta una finestra sulla parete posteriore. Il laboratorio, invece, ha dimensioni 4,20 x 4,30 con una altezza utile di mt. 3,80 mt ed è totalmente privo di finestre.

- (Piano Interrato)

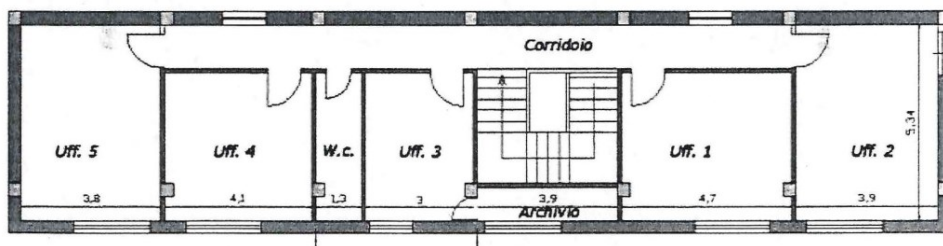
Il piano interrato riceve accesso da una scala a due rampe, posta all'ingresso.

Tutto il piano interrato è adibito a deposito, con



dimensioni di mt. 10,40 x 4,20 (differente con quanto riportato sulla scheda catastale di mt. 8,70 x 4,20), una altezza utile di mt. 3,15 e una superficie coperta pari a mq. 46,00. L'ambiente è suddiviso a sua volta in quattro ambienti tutti con destinazione a deposito, delimitati da tre pareti di altezza inferiore all'altezza del soffitto.

- (Uffici Piano Primo)



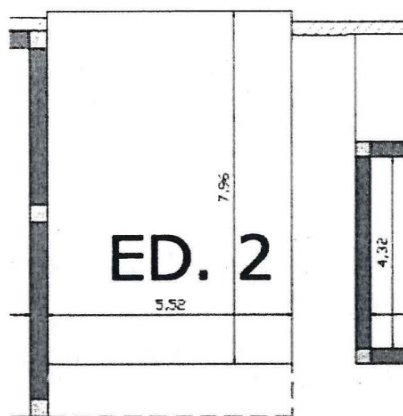
Il primo piano, interamente destinato ad uffici di circa mq. 158,00, riceve accesso dalla scala che posta all'ingresso a piano terra. La scala a tre rampe, conduce ad un lungo corridoio di dimensioni di mt. 17,20 x 1,25 dal quale è possibile accedere a cinque uffici così individuati:

- Ufficio 1, adiacente al vano scala, di dimensioni mt. 4,05 x 4,70 dotato di finestra che affaccia sul piazzale dell'impianto;
- Ufficio 2, di dimensioni mt. 5,34 x 3,90 dotato di due finestre di cui una affaccia sul piazzale mentre l'altra sulla testata della palazzina verso la stradina d'ingresso al piazzale;
- Ufficio 3, adiacente al vano scala, di dimensioni mt. 3,00 x 4,05, è a sua volta comunicante con un altro ambiente di dimensioni mt. 3,90 x 0,90 adibito ad archivio. Sia l'ufficio 3 che l'archivio sono dotati di finestra con affaccio diretto sul piazzale;
- Ufficio 4, di dimensioni mt. 4,10 x 4,05 anch'esso dotato di finestra con affaccio sul piazzale;
- Ufficio 5, di dimensioni mt. 3,95 x 5,45 dotato di finestra che affaccia sul piazzale.

Dal corridoio è possibile raggiungere anche un w.c. di dimensioni 4,05 x 1,30 mt interposto tra l'ufficio 3 e l'ufficio 4.

Il w.c. è arredato con un lavabo, un bidet, un water ed è rivestito in piastrelle di gres porcellanato lavabile fino ad una altezza di 1,60 mt., dotato, inoltre, anche di una finestra che affaccia sul piazzale. L'altezza interna dell'intero piano è pari a mt. 3,00.

EDIFICIO 2

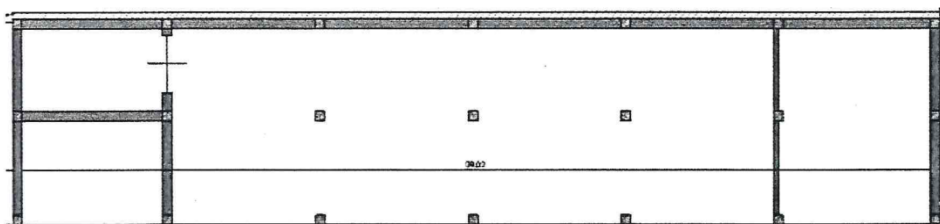


L'edificio 2 è realizzato in adiacenza all'edificio 3, di dimensioni mt. 7,95 x 5,50, si sviluppa unicamente a piano terra, con una superficie coperta di mq. 44,00, adibito a deposito. L'altezza utile interna è pari a 4,30 mt.

L'ingresso è costituito da una saracinesca metallica alla quale si accede dal piazzale principale dell'impianto di betonaggio.

EDIFICIO 3

Trattasi di una tettoia in cemento armato con travatura a sbalzo, adibita a deposito e ricovero mezzi e attrezzi. Ha dimensioni totale di mt. 40,00 x 10,00. e si suddivide in sei campate ciascuna di dimensioni 6,50 x 8,70 mt., di cui la prima e

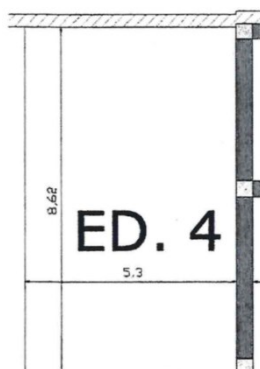


l'ultima sono separate mediante tramezzi in blocchi di tufo, mentre le restanti quattro campate centrali sono fra loro comunicanti con la sola presenza dei pilastri che sostengono le travi e la copertura.

L'altezza della tettoia è h min. mt. 4,60 e h max. mt. 5,70. Nella parte posteriore dell'ultima campata, è stato ricavato un ambiente chiuso di dimensioni mt. 6,40 x 4,00 al quale si accede tramite una porta metallica scorrevole. La superficie complessiva è di mq. 408,00.

EDIFICIO 4

L'edificio 4, si realizza in adiacenza alla parte finale della tettoia



e assolve alla funzione di rimessa attrezzi.

Esso è realizzato in muratura di tufo e ha dimensioni mt. 8,70 x 5,30 con un'altezza utile netta interna di mt.2,20.

L'accesso alla rimessa avviene tramite una serranda in lamiera metallica ondulata. La superficie totale è pari a mq. 46,00.

PIAZZALE

Trattasi di piazzale in battuto di cemento di circa mq. 506,00 a servizio e manovre dell'impianto di betonaggio, dell'ingresso all'abitazione custode e dell'accesso alla palazzina uffici.

Di seguito si riportano le tabelle analitiche dei singoli immobili:

DESCRIZIONE ANALITICA – EDIFICIO 1		
Generali	tipologia del bene	Abitazione Custode
	altezza interna utile	Piano terra mt. 2,80
	composizione interna	Abitazione
	SUPERFICIE LORDA	
	PIANO TERRA	mq 46,00
	SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 46,00
	ESPOSIZIONE	
Abitazione	triplo affaccio con ingresso verso nord/est	
Caratteristiche strutturali	Tipo di fondazioni	ordinario
	Solai	latero/cemento
	Copertura	piana non praticabile
	Manto di copertura	guaina impermeabile
	Scale	non presente
	Pareti esterne dell'edificio	mattoncino faccia vista -N-
caratteristiche interne leggenda: stato di manutenzione B=buono N=normale S=scarso	Infissi esterni	metallo -N-
	Infissi interni	metallo -N-
	Tramazzature interne	mattoncino forato – N -
	Pavimentazione	marmette in cls -N-
	Rivestimenti	piastrelle in ceramica -N-
	Porta d'ingresso	metallo -N-
	Scale interne	non presente
	Impianto elettrico	sottotraccia -N-
	Impianto idrico	presente – N -
	Impianto termico	non presente

DESCRIZIONE ANALITICA – EDIFICIO 1		
Generali	tipologia del bene	Ingresso – Ufficio con Deposito -
	altezza interna utile	Piano terra mt. 3,80
	composizione interna	Ufficio - Deposito
	SUPERFICIE LORDA	
	PIANO TERRA	mq 53,00
	SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 53,00
	ESPOSIZIONE	
Ufficio - Deposito	affaccio su piazzale ingresso	
Caratteristiche strutturali	Tipo di fondazioni	ordinario
	Solai	latero/cemento
	Copertura	piana non praticabile
	Manto di copertura	guaina impermeabile
	Scale	non presente
	Pareti esterne dell'edificio	mattoncino faccia vista -N-
caratteristiche interne leggenda: stato di manutenzione B=buono N=normale S=scarso	Infissi esterni	metallo -N-
	Infissi interni	metallo -N-
	Tramazzature interne	mattoncino forato – N -
	Pavimentazione	marmette in cls -N-
	Rivestimenti	piastrelle in ceramica -N-
	Porta d'ingresso	metallo -N-
	Scale interne	non presente
	Impianto elettrico	sottotraccia -N-
	Impianto idrico	presente
	Impianto termico	

DESCRIZIONE ANALITICA – EDIFICIO 1		
Generali	tipologia del bene	Deposito - Laboratorio
	altezza interna utile	Piano terra mt. 3,80
	composizione interna	Deposito - Laboratorio
	SUPERFICIE LORDA	
	PIANO TERRA	mq 44,00
	SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 44,00
	ESPOSIZIONE	
Deposito - Laboratorio	affaccio su piazzale ingresso	
Caratteristiche strutturali	Tipo di fondazioni	ordinario
	Solai	latero/cemento
	Copertura	piana non praticabile
	Manto di copertura	guaina impermeabile
	Scale	
	Pareti esterne dell'edificio	mattoncino faccia vista -N-
metallo -N- metallo -N- mattone forato - N - marmette in cls -N- piastrelle in ceramica -N- metallo -N- non presente sottotraccia -N- presente	Infissi esterni	metallo -N-
	Infissi interni	metallo -N-
	Trammezzature interne	mattone forato - N -
	Pavimentazione	marmette in cls -N-
	Rivestimenti	piastrelle in ceramica -N-
	Porta d'ingresso	metallo -N-
	Scale interne	non presente
	Impianto elettrico	sottotraccia -N-
	Impianto idrico	presente
	Impianto termico	

DESCRIZIONE ANALITICA – EDIFICIO 1		
Generali	tipologia del bene	Depositi piano Interrato
	altezza interna utile	Piano Interrato mt. 3,15
	composizione interna	Deposito
	SUPERFICIE LORDA	
	PIANO INTERRATO	mq 46,00
	SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 46,00
	ESPOSIZIONE	
Deposito	interrato	
Caratteristiche strutturali	Tipo di fondazioni	ordinario
	Solai	latero/cemento
	Copertura	piana non praticabile
	Manto di copertura	guaina impermeabile
	Scale	in c.a. con rivestimento in pietra
	Pareti esterne dell'edificio	mattoncino faccia vista -N-
caratteristiche interne leggenda: stato di manutenzione B=buono N=normale S=scarso	Infissi esterni	metallo -N-
	Infissi interni	metallo -N-
	Trammezzature interne	mattone forato - N -
	Pavimentazione	marmette in cls -N-
	Rivestimenti	piastrelle in ceramica -N-
	Porta d'ingresso	metallo -N-
	Scale interne	non presente
	Impianto elettrico	sottotraccia -N-
	Impianto idrico	presente
	Impianto termico	



DESCRIZIONE ANALITICA – EDIFICIO 1		
Generali	tipologia del bene	Uffici
	altezza interna utile	Piano primo mt. 3,00
	composizione interna	Uffici
	SUPERFICIE LORDA	
	PIANO PRIMO	mq 158,00
	SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 158,00
ESPOSIZIONE		
Uffici	affaccio su piazzale ingresso	
Caratteristiche strutturali	Tipo di fondazioni	ordinario
	Solai	latero/cemento
	Copertura	piana non praticabile
	Manto di copertura	guaina impermeabile
	Scale	in c.a. con rivestimento in pietra
	Pareti esterne dell'edificio	mattoncino faccia vista -N-
caratteristiche interne leggenda: stato di manutenzione B=buono N=normale S=scarso	Infissi esterni	metallo -N-
	Infissi interni	metallo -N-
	Tramezzature interne	mattonne forato – N -
	Pavimentazione	marmette in cls -N-
	Rivestimenti	piastrelle in ceramica -N-
	Porta d'ingresso	metallo -N-
	Scale interne	non presente
	Impianto elettrico	sottotraccia -N-
	Impianto idrico	presente
	Impianto termico	

DESCRIZIONE ANALITICA – EDIFICIO 2		
Generali	tipologia del bene	Deposito
	altezza interna utile	Piano terra mt. 4,30
	composizione interna	Deposito
	SUPERFICIE LORDA	
	PIANO TERRA	mq 44,00
	SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 44,00
ESPOSIZIONE		
Deposito	affaccio su piazzale ingresso	
Caratteristiche strutturali	Tipo di fondazioni	ordinario
	Solai	latero/cemento
	Copertura	piana non praticabile
	Manto di copertura	guaina impermeabile
	Scale	in c.a. con rivestimento in pietra
	Pareti esterne dell'edificio	mattoncino faccia vista -N-
caratteristiche interne leggenda: stato di manutenzione B=buono N=normale S=scarso	Infissi esterni	metallo -N-
	Infissi interni	metallo -N-
	Tramezzature interne	mattonne forato – N -
	Pavimentazione	marmette in cls -N-
	Rivestimenti	piastrelle in ceramica -N-
	Porta d'ingresso	metallo -N-
	Scale interne	non presente
	Impianto elettrico	sottotraccia -N-
	Impianto idrico	presente
	Impianto termico	



DESCRIZIONE ANALITICA – EDIFICIO 3		
Generali	tipologia del bene	Tettoie
	altezza interna utile	Piano terra h min. mt. 4,60 h max mt. 5,70
	composizione interna	Piano terra: sei campate destinate a deposito e ricovero automezzi
	SUPERFICIE LORDA	
	PIANO TERRA	mq 408,00
	SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 408,00
	ESPOSIZIONE	
Tettoie	affaccio su piazz. impianto di betonaggio	
Caratteristiche strutturali	Tipo di fondazioni	Ordinario
	Solai	latero/cemento
	Copertura	a una falda
	Manto di copertura	guaina impermeabilizzante
	Scale	non presente
	Pareti esterne dell'edificio	muratura in tufo – S -
caratteristiche interne leggenda: stato di manutenzione B=buono N=normale S=scarso	Infissi esterni	
	Infissi interni	
	Tramezzature interne	laterizio forato sp. cm 10 completo di intonaco e tinteggiatura -N-
	Pavimentazione	battuto in cemento
	Rivestimenti	
	Porta d'ingresso	
	Scale interne	
	Impianto elettrico	-
	Impianto idrico	
	Impianto termico	

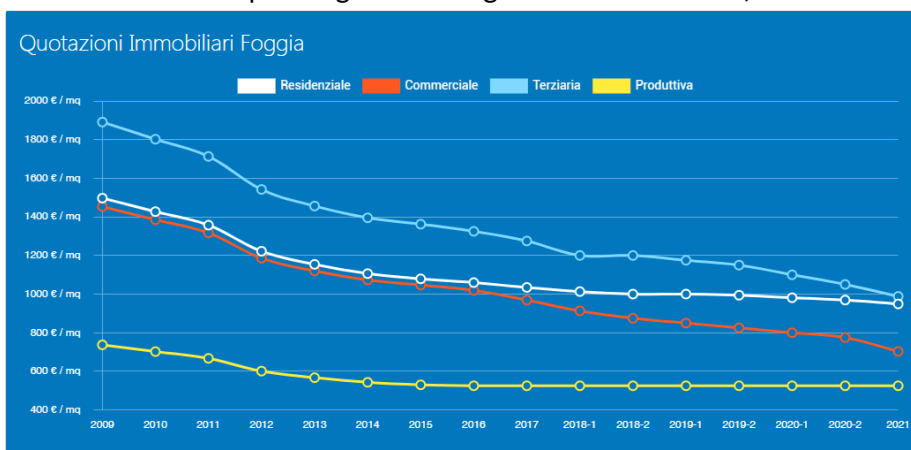
DESCRIZIONE ANALITICA – EDIFICIO 4		
Generali	tipologia del bene	Deposito
	altezza interna utile	Piano terra mt. 2,20
	composizione interna	Deposito
	SUPERFICIE LORDA	
	PIANO TERRA	mq 46,00
	SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 46,00
	ESPOSIZIONE	
Deposito	affaccio su piazzale ingresso	
Caratteristiche strutturali	Tipo di fondazioni	ordinario
	Solai	latero/cemento
	Copertura	piana non praticabile
	Manto di copertura	guaina impermeabile
	Scale	in c.a. con rivestimento in pietra
	Pareti esterne dell'edificio	mattoncino faccia vista -N-
caratteristiche interne leggenda: stato di manutenzione B=buono N=normale =scarso	Infissi esterni	metallo -N-
	Infissi interni	metallo -N-
	Tramezzature interne	mattonne forato – N -
	Pavimentazione	marmette in cls -N-
	Rivestimenti	piastrelle in ceramica -N-
	Porta d'ingresso	metallo -N-
	Scale interne	non presente
	Impianto elettrico	sottotraccia -N-
	Impianto idrico	presente
	Impianto termico	

3. APPREZZAMENTI GENERALI, DESTINAZIONE URBANISTICA

APPREZZAMENTI GENERALI

Gli immobili, sono ubicati nell'agro di Foggia, zona con tutti i servizi standard .

Preliminarmente bisogna rendere evidente i dati del mercato immobiliare che pervengono dall'Agenzia delle Entrate, dal sito



“requot.com” dove si può desumere che il mercato immobiliare nel comune di Foggia negli ultimi 12 mesi ha avuto un andamento lineare per gli immobili sia ad uso residenziale sia ad uso produttivo, mentre sia per gli immobili ad uso commerciale, sia per gli immobili ad uso terziario si nota un andamento negativo.

DESTINAZIONE URBANISTICA

All'attualità sia il lotto edificato sopra descritto (regolarmente accatastato) sia i terreni, hanno la seguente destinazione urbanistica:

STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE:

P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 1005 del 20.07.2001 ai sensi della L.R. n° 56 del 1980 (**Zona “E” Area agricola**), così come riportato nella **Tav_7_a** presente nel portale del comune di Foggia);

4. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare.

Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato.

Pertanto in questo caso, si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico.

Il parametro di base (mq. di superficie commerciale) è assunto con riferimento ad ideali immobili di paragone, ipotizzati in normali condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

Momento della stima: attualità (Novembre 2022). Il valore totale sarà approssimato per € 100.

I parametri indispensabili per stimare un bene immobile sono le superfici e i valori unitari da applicare in ogni singola zona delle città considerate. Per quanto attiene la determinazione della superficie commerciale complessiva, lo scrivente procede con l'applicazione di coefficienti correttivi utilizzati ed ottimizzati secondo le consuetudini locali, al fine di omogeneizzare la superficie commerciale dei singoli immobili descritti e riportati nella presente perizia.

Sulla base dei rilievi effettuati nel corso delle operazioni peritali e dei coefficienti correttivi, si determina la Superficie Commerciale Vendibile Totale (SCV) dell'immobile oggetto della presente relazione:

Piano - Destin.	Sup. Lorda	Coeff. di omogeneizzazione	SCV
P.T. - Abitaz. Custode	mq. 46,00	1,00	mq. 46,00
P.T. - Ufficio con deposito	mq. 53,00	1,00	mq. 53,00
P.Int. - Deposito	mq. 46,00	0,60	mq. 27,60
P.1° - Uffici	mq. 158,00	1,00	mq. 158,00
P.T - Depos. - Labor.	mq. 44,00	0,60	mq. 26,40
P.T. - Edificio 2 - Depos.	mq. 44,00	0,60	mq. 26,40
P.T. - Edificio 3 - Tettoie	mq. 408,00	0,40	mq. 163,00
P.T. - Edificio 4 - Depos.	mq. 46,00	0,60	mq. 27,60
P.T. - Piazzale in batt. cem.	mq. 5000,00	0.02	mq. 100,00
Superficie Commerciale Vendibile Totale Mq.		mq. 628,00	

Alla Superficie Commerciale Vendibile sopra determinata, dovrà essere applicato un valore unitario di mercato, espresso in €/mq., che tenga in debita considerazione tutte le condizioni dell'immobile da stimare.

Si passa ora alla determinazione del valore dell'intero compendio immobiliare, oggetto della presente procedura.

Fonti informazioni

Lo scrivente, per individuare il più probabile valore unitario di mercato per beni simili a quello in esame, ha analizzato elementi desumibili da siti specializzati quali *Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI)*, e agenzie immobiliari tramite il *Borsinoimmobiliare.it*. Dall'analisi della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), si è desunto che il mercato immobiliare (settore produttivo) nel comune di Foggia nel primo semestre 2022, per immobili simili in condizioni normali, oscilla tra un



Valori OMI 2022/1

Comune FOGGIA
Zona OMI DS/Periferica/VIA NAPOLI, RIONE BICCARI, VIA LUCERA, VIA SAN SEVERO, VIALE CANDELARO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.050	1.150
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	800
Box	Normale	900	1.050
Capannoni industriali	Normale	450	700
Capannoni tipici	Normale	400	500
Laboratori	Normale	450	700
Magazzini	Normale	450	700
Negozi	Normale	800	1.100
Posti auto coperti	Normale	750	900
Posti auto scoperti	Normale	450	650
Uffici	Normale	1.050	1.200
Ville e villini	Normale	1.400	1.950

valore minimo di 400,00 €/mq. ad un valore massimo di 700,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima:

- *stato d'uso e manutenzione*

Al momento del sopralluogo lo stato di manutenzione generale degli immobili descritti può considerarsi scadente.

Pertanto si considera un coefficiente di correzione pari a 0.50.

- *bonifica terreno da impianto di betonaggio e tramogge.*

Al fine di poter bonificare tutto il piazzale da macchinari facenti parte dell'impianto di betonaggio, dovranno sostenersi spese per la rimozione degli stessi.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 0.95.

- *altri oneri o pesi*

Gli immobili risultano gravati da n. 6 ipoteche giudiziali.

5. VALUTAZIONI

Valutazione complesso edificato


In ragione dell'analisi della banca dati OMI e dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo anche informazioni circa l'andamento di

mercato nella zona interessata per beni simili, considerando inoltre i parametri oggettivi dello stesso bene, lo scrivente, ritiene congruo assegnare come valore unitario €. 525,00/mq. dal quale scaturisce un valore totale del complesso edificato riportato in catasto al **Comune di Foggia F° 49 mappali 823 sub 1 e sub 2 cat. D/8 Rendita €10.766,00, con una superficie commerciale pari a mq. 628,00 di €. 329.700,00 in cifra tonda €. 330.000,00 (trecentotrantamila/00).**

Valutazione terreni

In ragione dell'indagine di mercato, effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per beni simili a quello in esame, considerando inoltre i parametri oggettivi e soggettivi dei due terreni, lo scrivente ha ritenuto opportuno assegnare agli stessi, un valore di **€. 11,00/mq.** considerandoli agricoli come da destinazione urbanistica vigente nel Comune di Foggia e vista l'adiacenza degli stessi a zone residenziali già edificate, scaturisce pertanto che il più probabile valore di mercato dei due lotti identificati in catasto al **Comune di Foggia F° 49 p.lla 218 e p.lla 244 di terreno complessivamente di mq. 13.378,00 in cifra tonda €. 147.000,00 (centoquarantasettemila/00).**

6. CONCLUSIONI

Con la presente perizia si sono valutati i beni immobili di proprietà del fallimento 

Il sottoscritto, dopo aver provveduto alla precisa individuazione catastale degli immobili, verificato la legittimità urbanistica delle costruzioni, previa descrizione delle unità immobiliari, sulla scorta dell'analisi del mercato immobiliare, delle considerazioni economiche svolte ed alla luce della propria esperienza estimativa, ha effettuato la

valutazione delle unità immobiliari desumendone che il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare riportato in catasto:

Comune di Foggia:

Impianto di betonaggio - F° 49 mappali 823 sub 1 e sub 2 cat. D/8

€. 330.000,00 (trecentotrantamila/00);

Terreni - F° 49 p.lla 218 e p.lla 244

€. 147.000,00 (centoquarantasettemila/00).

.....

Con la presente relazione, che si compone di n. 20 facciate dattiloscritte e 5 allegati, lo scrivente ritiene di aver assolto totalmente l'incarico ricevuto, relativamente alla parte di stima dei beni immobili. Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e delucidazione.

.....

ALLEGATI

1. Visure catastali;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Planimetrie catastali;
4. Nomina.
5. Parcella onorario, indennità e spese .

Lucera lì 07.11.2022

Il tecnico estimatore
geom. Nicola Di Bitonto