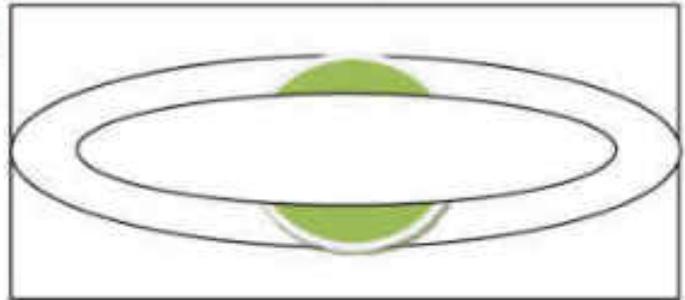



Studio di Ingegneria

dott. ing. Michele FESTA

via Penta, 12/A, 72029 - TROIA (FG)
 tel. fax: 0881/970848
 cell: 340-6874604 e 331-6500841
 P.I. 02360290728 - C.F. FST MHL 68L25 D643A
ing.michelefesta@gmail.com
ing.michelefesta@pec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZIONE FALLIMENTI

OGGETTO:
Fallimento

Sentenza n. 2/2021 R.F.

Elaborato:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Committente: Tribunale di FOGGIA (FG).

G.E.: dott.ssa LAZZARA Caterina

IL C.T.U.

data: 10/11/2021

(dott. ing. Michele FESTA)



INDICE GENERALE

1. PREMESSA	4
- Elencazione dei quesiti	
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
A. Elenco beni immobili in capo alla società fallita	7
B. Elenco beni immobili in capo al Socio Accomandatario responsabile	9
C. Elenco beni mobili	15
3. RISPOSTE AI QUESITI	22
- Risposta al Quesito n° 1 e 2 (Identificazione e descrizione dei beni)	22
A. Descrizione dei beni immobili in capo alla società fallita	22
A.1) Immobili relativi alla sede aziendale ex SS 89 e locali deposito ubicati in vicinanza alla sede aziendale. loc. "Ponte Caniglia" - Manfredonia	22
1) Immobili sede aziendale - F. 36, p.lla 150	23
2) Loc. deposito in vicinanza alla sede aziendale - F. 41, p.lla 157 sub.3	26
3) Loc. deposito in vicinanza alla sede aziendale - F. 41, p.lla 157 sub.4	27
A.2) Immobili inerenti un capannone abbandonato ubicati nell'ex Parco Industriale SOPIM in loc. "Coppa del Fascione" - Manfredonia	28
4) Capannone in disuso - F. 42, p.lla 381 sub. 1 graffiato a p.lla 390 sub. 2	29
5) Area urbana di pertinenza - F. 42, p.lla 391	30
A.3) Immobili inerenti un capannone in corso di costruzione ubicato nell'ex Parco Industriale SOPIM in loc. "Coppa del Fascione" - Manfredonia	30
6.1) Capannone in corso di costruzione - F. 42, p.lla 384 sub. 2	31
6.2) Capannone in corso di costruzione - F. 42, p.lla 384 sub. 3	31
6.3) Capannone in corso di costruzione - F. 42, p.lla 384 sub. 2	32
A.4) Immobili inerenti due aree edificabili ubicata nell'ex Parco Industriale Industriale SOPIM in loc. "Coppa del Fascione" - Manfredonia	32
7) Area edificabile - F. 42, p.lla 682	32
8) Area edificabile - F. 42, p.lla 683	33
B. Descrizione dei beni immobili in capo al socio accomandatario	34
B.1) Immobili ubicati in vico S. Ten. Antonio Troiano – zona CB3 loc. "Mezzanelle" - Manfredonia	34
1) Appartamento - F. 23, p.lla 1579 sub. 4	34
2) Box - F. 23, p.lla 1579 sub. 5	35
B.2) Immobile ubicato in via S. Rocco n. 23 - Manfredonia	36
3) Appartamento - F. 143, p.lla 839 sub. 7	36
B.3) Immobile ubicati in via U. Giordano n. 14 - Manfredonia	37
4) Appartamento - F. 143, p.lla 4626 sub. 23	37
B.4) Piccoli Immobili ubicati in via U. Giordano n. 14 - Manfredonia	38
5) Deposito - F. 143, p.lla 4626 sub. 12	38
6) Deposito - F. 143, p.lla 4626 sub. 13	39
7) Deposito - F. 143, p.lla 4626 sub. 14	39
8) Deposito - F. 143, p.lla 4626 sub. 15	39
9) Deposito - F. 143, p.lla 4626 sub. 16	39



10) Deposito - F. 143, p.lla 4626 sub. 17	40
B.5) Area ubicata vicino Istituto scolastico Omnicomprensivo loc. "Mezzanelle" - Manfredonia	40
11) Area - F. 21, p.lla 708	40
B.6) Aree in vicinanza alla sede aziendale ex SS 89 loc. "Ponte Caniglia" - Manfredonia	41
12) Area - F. 36, p.lla 439	41
13) Area - F. 36, p.lla 441	42
14) Area - F. 41, p.lla 297	42
15) Area - F. 41, p.lla 298	42
B.7) Immobili ubicati in loc. "Siponto", via delle Telline - Manfredonia	42
16) Appartamento - F. 38, p.lla 352 sub. 2 graffata alla p.lla 353 sub. 5	43
17) Appartamento - F. 38, p.lla 352 sub. 1 graffata alla p.lla 353 sub. 6	44
- Risposta al Quesito n° 3 (Stima dei Beni)	45
A. Stima dei beni immobili in capo alla società fallita	45
B. Stima dei beni immobili in capo al Socio Accomandatario	61
C.1 Stima dei beni mobili in capo alla società fallita	81
C.2 Stima dei beni mobili commerciabili presenti nella residenza del Socio Accomandatario	111
- Risposta al Quesito n° 4 (Ricostruzione delle vicende traslative)	112
A. Vicende traslative dei beni in capo alla società fallita	112
B. Vicende traslative dei beni in capo al Socio Accomandatario	116
- Risposta al Quesito n° 5 (Individuazione e descrizione dei Lotti)	121
Lotto N. 1	121
Lotto N. 2	121
Lotto N. 3	122
Lotto N. 4	122
Lotto N. 5	123
Lotto N. 6	123
Lotto N. 7	124
Lotto N. 8	124
Lotto N. 9	125
Lotto N. 10	126
Lotto N. 11	126
Lotto N. 12	127
- Risposta al Quesito n° 6 (Accertamento formalità pregiudizievoli)	128
- Risposta al Quesito n° 7 (Verifica regolarità urbanistica dei beni imm.)	134
A. Beni immobili in capo alla società fallita	134
B. Beni immobili in capo al Socio Accomandatario	137
- Risposta al Quesito n° 8 (Verifica sussistenza APE)	139
4. RIEPILOGO LOTTI E VALUTAZIONI	140
Beni Immobili	140
Beni Mobili	143
5. ELENCO ALLEGATI	145



TRIBUNALE DI FOGGIA (FG)

- Sezione Fallimentare -

SENTENZA N° 2/2021

**CURATORE FALLIMENTARE: dott. Fausto AQUILINO, via Zara n. 2 -
FOGGIA**

G.D. – dott. Caterina LAZZARA

C.T.U. – ing. Michele FESTA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

I. PREMESSA

Con incarico ricevuto dal G.D. dott.ssa Caterina LAZZARA del 08/05/2021, il sottoscritto dott. ing. Michele FESTA, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nel Fallimento di cui alla Sentenza del Tribunale Ordinario di Foggia – Sezione Fallimentare - N° **2/2021** del 26/01/2021

con sede societaria in



Manfredonia (FG), via ex S.S. 89 Km 170+100 - loc. Ponte di Caniglia, P.Iva 01489110716, e pertanto veniva invitato a prestare giuramento presso il Tribunale di Foggia in data 13/05/2021.

In data 13/05/2021, a seguito dell'accettazione dell'incarico e del relativo giuramento, il sottoscritto tecnico prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati.

L'esperto nominato, previa effettuazione del sopralluogo e dell'ispezione dei beni oggetto di stima, proceda a:

QUESITO N. 1: *Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

QUESITO N. 2: *descrizione dei beni anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;*

QUESITO N. 3: *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;*

QUESITO N. 4: *ricostruzione delle vicende traslative degli immobili nel ventennio anteriore alla dichiarazione di Fallimento;*

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;*

QUESITO N. 6: *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, gravanti sui beni;*

QUESITO N. 7: *alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

QUESITO N. 8: *alla verifica della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio di stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.*

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati;

b) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia 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.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto CTU, dopo aver ricevuto incarico formale dal Giudice Delegato, procedeva con lo studio del fascicolo della Procedura Fallimentare disponibile e le opportune verifiche preliminari sui beni oggetti di valutazione.

Contattata telefonicamente la sede aziendale della società fallita, provvedeva ad effettuare numerosi sopralluoghi accompagnato da personale fiduciario della stessa società, al fine di visionare e poter valutare i beni inseriti nella massa fallimentare nonché per rispondere ai quesiti del G.D..

Inoltre provvedeva ad effettuare numerosi sopralluoghi presso il Comune di Manfredonia per verificare la documentazione urbanistica che ha interessato i beni immobili inseriti nella massa fallimentare, nonché per le certificazioni inerenti la destinazione urbanistica dei terreni.

Di seguito si provvede ad elencare sinteticamente i beni immobili (fabbricati e terreni) inseriti nella massa fallimentare ed oggetto di **Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 2/2021 del 26/01/2021, trascritta il 12/05/2021, RG 10726 e RP 8648** rispettivamente in capo alla società fallita di [REDACTED]

[REDACTED] nonché i beni mobili inventariati dall'Ufficio Fallimentare.



A. BENI IMMOBILI IN CAPO ALLA SOCIETA' FALLITA: i beni immobili in

capo alla società fallita " [REDACTED] " oggetto della presente relazione, sono rappresentati da:

A1) Proprietà di immobili per la quota di 1/1 siti nel Comune di Manfredonia (FG) località "Ponte Caniglia", costituenti la sede aziendale della società fallita in via ex S.S. 89 Km 170+100, aventi intestazione catastale " [REDACTED] C.", Piva 01489110716 con sede in Manfredonia, proprietà per 1/1, con i seguenti dati catastali:

- 1) Fabbricati costituenti la sede aziendale vera e propria** completamente recintata, costituiti da 2 corpi di fabbrica separati ubicati frontalmente tra di loro ed adibiti rispettivamente il primo blocco ad uffici – alloggio custode – deposito ed il secondo blocco ad officina – depositi, tutto distinto in catasto fabbricati al **F. 36, p.lla 150**, cat. D/8, R.C. € 6.684,00 composto parzialmente da piano interrato, piano terra e piano primo;
- 2) Locale adibito a deposito** ubicato a piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, sito a poca distanza dalla sede aziendale di cui al punto 1), distinto in catasto fabbricati al **F. 41, p.lla 157 sub. 3**, cat. D/8, R.C. € 1.278,23 composto da solo piano terra;
- 3) Locale adibito a deposito** ubicato a piano terra di un fabbricato di maggior consistenza coincidente con quello di cui al punto 2), sito a poca distanza dalla sede aziendale di cui al punto 1), distinto in catasto fabbricati al **F. 41, p.lla 157 sub. 4**, cat. D/8, R.C. € 3.540,83 composto da solo piano terra.

A2) Proprietà di immobili per la quota di 1/1 siti nel Comune di Manfredonia (FG) in zona industriale località "Coppa del Fascione" (ex Parco SOPIM), costituiti da un capannone abbandonato con palazzina uffici e relative aree di pertinenza, un tempo



utilizzato per la produzione/stoccaggio di fertilizzanti agricoli, aventi intestazione catastale
 on sede in
 Manfredonia, proprietà per 1/1, con i seguenti dati catastali:

- 4) Capannone in disuso** quasi totalmente privo di copertura, con struttura portante in c.a. e parzialmente prefabbricata, con palazzina uffici ubicata in vicinanza ma separata dal capannone, distinti in catasto fabbricati al **F. 42, p.lla complessa 381 sub. 1 e p.lla 390 sub. 2**, cat. D/7, R.C. € 15.920,82 piano terra;
- 5) Area urbana di pertinenza del capannone** ubicata perimetralmente ad esso, della estensione catastale di mq 3.856, distinta in catasto fabbricati al **F. 42, p.lla 391**, cat. Area Urbana.

A3) Proprietà di immobili per la quota di **1/1** siti nel Comune di Manfredonia (FG) in zona industriale località *"Coppa del Fascione"* (ex Parco SOPIM), costituiti da un capannone in corso di costruzione diviso in tre unità immobiliari, aventi intestazione catastale *"Pasquale Vitulano s.a.s. di Vitulano Michele & C."*, Piva 01489110716 con sede in Manfredonia, proprietà per 1/1, con i seguenti dati catastali:

- 6.1) Porzione di capannone prefabbricato in corso di costruzione** con area di pertinenza recintata, costituito da capannone prefabbricato all'interno di capannone di maggior consistenza costituito da sola struttura portante, copertura e pareti perimetrali, distinto in catasto fabbricati al **F. 42, p.lla 684 sub. 2**, cat. in corso di costruzione, costituito da solo piano terra;
- 6.2) Porzione di capannone prefabbricato in corso di costruzione** con area di pertinenza recintata, costituito da capannone prefabbricato all'interno di capannone di maggior consistenza costituito da sola struttura portante,



copertura e pareti perimetrali, distinto in catasto fabbricati al **F. 42, p.IIa 684 sub. 3**, cat. in corso di costruzione, costituito da solo piano terra;

6.3) Porzione di capannone prefabbricato in corso di costruzione con area di pertinenza recintata, costituito da capannone prefabbricato all'interno di capannone di maggior consistenza costituito da sola struttura portante, copertura e pareti perimetrali, distinto in catasto fabbricati al **F. 42, p.IIa 684 sub. 4**, cat. in corso di costruzione, costituito da solo piano terra.

A.4) Proprietà di immobili per la quota di **1/1** siti nel Comune di Manfredonia (FG) in zona industriale località "Coppa del Fascione" (ex Parco SOPIM) ed ubicati di fronte al capannone in corso di costruzione di cui al punto precedente, costituenti aree edificabili, aventi intestazione catastale "██████████", Piva ██████████ con sede in Manfredonia, proprietà per 1/1, con i seguenti dati catastali:

7) Area edificabile in zona industriale-artigianale ex Parco Sopim (Zona D3E), costituita da terreno nudo con fronte strada di piano, distinto in catasto fabbricati al **F. 42, p.IIa 682**, cat. Area urbana, consistenza mq 2.878;

8) Area edificabile in zona industriale-artigianale ex Parco Sopim (Zona D3E), costituita da terreno nudo con fronte strada di piano, distinto in catasto fabbricati al **F. 42, p.IIa 683**, cat. Area urbana, consistenza mq 2.879;

B. BENI IMMOBILI IN CAPO AL SOCIO ACCOMANDATARIO

RESPONSABILE ██████████ i beni immobili in capo al socio accomandatario ██████████ illimitatamente responsabile della società fallita ██████████ oggetto della presente relazione, sono rappresentati da:



B.1) Proprietà di immobili per la quota di **1/1** siti nel Comune di Manfredonia (FG) località "Strada vicinale Delle Quote – loc. Mezzanelle" ora via vico S.Ten. Antonio Troiano, formati da un appartamento per civile abitazione e box, aventi intestazione catastale "Vitulano Michele nato a Manfredonia il 10/02/1947", C.F.: VTLMHL47B10E885F, proprietà per 1/1, con i seguenti dati catastali:

1) Appartamento per civile abitazione ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato a piano primo con accesso tramite scalinata esterna privata dal giardino recintato di pertinenza di piano terra, formato da un ingresso-soggiorno, cucina, Wc e n. 2 camere da letto oltre a n. 2 balconi, con possibilità di accesso al terrazzo di copertura, distinto in catasto fabbricati al **F. 23, p.lla 1579 sub. 4**, cat. A/2, cl. 2^a, Cons. 5 vani, Sup. Cat. Mq 103, R.C. € 632,66 composto da piano terra (giardino e scala) e piano primo; ubicazione via vico S.Ten A. Troiano n. 11/B;

2) Locale adibito a box ubicato a piano interrato dello stesso fabbricato di maggior consistenza dell'appartamento di cui al punto precedente, formato da un monocale con rampa privata per l'accesso carrabile dalla strada pubblica, distinto in catasto fabbricati al **F. 23, p.lla 1579 sub. 5**, cat. C/6, cl. 2^a, Cons. 90 mq, Sup. Cat. Mq 99, R.C. € 251,00 composto da piano Seminterrato e Piano Terra (rampa di accesso); ubicazione via vico S.Ten. A. Troiano n. 11.

B.2) Comproprietà di immobile per la quota di **3/12 = 1/4** sito nel Comune di Manfredonia (FG), via S. Rocco n. 23, avente intestazione catastale:

- [REDACTED] Proprietà per 3/12;
- [REDACTED], proprietà per 3/12;
- [REDACTED], proprietà per 1/12;
- [REDACTED], proprietà per 1/12;
- [REDACTED] N, propr. per 1/12;
- [REDACTED] proprietà per 3/24;



[REDACTED] proprietà per 3/24;

con i seguenti dati catastali:

- 3) Appartamento per civile abitazione** ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, formato da una abitazione piano terra, composta da ingresso, cucina, wc, camera da letto e camera, distinto in catasto fabbricati al **F. 143, p.lla 839 sub. 7**, cat. A/6, cl. 4[^], Cons. 2 vani, Sup. Cat. Mq 97, R.C. € 185,92 composto da solo piano terra; ubicazione via San Rocco n. 23.

B.3) Proprietà di immobile per la quota di 1/1 sito nel Comune di Manfredonia (FG), via Umberto Giordano n. 14, piano terzo, avente intestazione catastale:

[REDACTED] Proprietà per 1/1;

con i seguenti dati catastali:

- 4) Appartamento per civile abitazione** ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, formato da soggiorno – pranzo, cucina, ripostiglio, n. 2 camere da letto, disimpegno e n. 2 wc, balcone-veranda su via Giordano e balcone su via La Marmora, distinto in catasto fabbricati al **F. 143, p.lla 4626 sub. 23**, cat. A/2, cl. 4[^], Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. Mq 141, R.C. € 695,93 composto da solo piano terzo; ubicazione via Umberto Giordano n. 14.

B.4) Comproprietà di piccoli immobili adibiti a deposito per la quota di 3/12 = 1/4 siti nel Comune di Manfredonia (FG), via U. Giordano n. 14, ubicati uno a piano terra e tutti gli altri a piano quarto sul terrazzo di copertura, aventi intestazione catastale:

[REDACTED] Proprietà per 3/12;

[REDACTED] proprietà per 3/12;

[REDACTED] proprietà per 1/12;

[REDACTED] A, proprietà per 1/12;

[REDACTED] propr. per 1/12;

[REDACTED] proprietà per 3/24;



proprietà per 3/24;

con i seguenti dati catastali:

- 5) **Piccolo Locale Deposito** ubicato all'interno dello stesso fabbricato di maggior consistenza dell'appartamento, ubicato in adiacenza al vano scala condominiale a piano terra, distinto in catasto fabbricati al **F. 143, p.lla 4626 sub. 12**, cat. C/2, cl. 4^a, Cons. 5 mq, Sup. Cat. Mq 12, R.C. € 16,27 composto da solo piano terra; ubicazione via Umberto Giordano n. 14;
- 6) **Piccolo Locale Deposito** ubicato all'interno dello stesso fabbricato di maggior consistenza dell'appartamento, ubicato a piano terrazzo (P.4°) in adiacenza al torrino vano scala condominiale, distinto in catasto fabbricati al **F. 143, p.lla 4626 sub. 13**, cat. C/2, cl. 3^a, Cons. 4 mq, Sup. Cat. Mq 5, R.C. € 11,16 composto da solo piano quarto; ubicazione via U. Giordano n. 14;
- 7) **Piccolo Locale Deposito** ubicato all'interno dello stesso fabbricato di maggior consistenza dell'appartamento, ubicato a piano terrazzo (P.4°) in vicinanza al torrino vano scala condominiale, distinto in catasto fabbricati al **F. 143, p.lla 4626 sub. 14**, cat. C/2, cl. 3^a, Cons. 3 mq, Sup. Cat. Mq 4, R.C. € 8,37 composto da solo piano quarto; ubicazione via Umberto Giordano n. 14;
- 8) **Piccolo Locale Deposito** ubicato all'interno dello stesso fabbricato di maggior consistenza dell'appartamento, ubicato a piano terrazzo (P.4°) in vicinanza al torrino vano scala condominiale, distinto in catasto fabbricati al **F. 143, p.lla 4626 sub. 15**, cat. C/2, cl. 3^a, Cons. 3 mq, Sup. Cat. Mq 4, R.C. € 8,37 composto da solo piano quarto; ubicazione via Umberto Giordano n. 14;
- 9) **Piccolo Locale Deposito** ubicato all'interno dello stesso fabbricato di maggior consistenza dell'appartamento, ubicato a piano terrazzo (P.4°) in vicinanza al torrino vano scala condominiale, distinto in catasto fabbricati al **F.**



143, p.lla 4626 sub. 16, cat. C/2, cl. 3^a, Cons. 3 mq, Sup. Cat. Mq 5, R.C. € 8,37 composto da solo piano quarto; ubicazione via Umberto Giordano n. 14;

10) Piccolo Locale Deposito ubicato all'interno dello stesso fabbricato di maggior consistenza dell'appartamento, ubicato a piano terrazzo (P.4^o) in vicinanza al torrino vano scala condominiale, distinto in catasto fabbricati al F.

143, p.lla 4626 sub. 17, cat. C/2, cl. 3^a, Cons. 3 mq, Sup. Cat. Mq 4, R.C. € 8,37 composto da solo piano quarto; ubicazione via Umberto Giordano n. 14.

B.5) Comproprietà di area edificabile a destinazione pubblica, per la quota di $252/12.600 = 1/50$ sita nel Comune di Manfredonia (FG), località Mezzanelle, in adiacenza alla sede di un Istituto Scolastico Omnicomprensivo, avente intestazione catastale:

- [REDACTED], Proprietà 252/12.600;
- [REDACTED] proprietà 180/12.600;
- [REDACTED], proprietà per 84/12.600;
- [REDACTED] proprietà per 84/12.600;
- [REDACTED] N, propr. per 84/12.600;
- [REDACTED] proprietà per 90/12.600;
- [REDACTED], proprietà per 90/12.600;
- [REDACTED] prop. per 720/12.600;
- [REDACTED] prop. per 864/12.600;

con i seguenti dati catastali:

11) Area edificabile per scuole pubbliche e parcheggi (Zona F*54) ubicata in Manfredonia loc. Mezzanelle, distinta in catasto terreni al **F. 21, p.lla 708**, pascolo cl.3^a, Sup. Ha 0.20.14, R.D. € 2,60 e R.A. € 1,56.

B.6) Comproprietà di aree agricole ed industriali-artigianali per la quota di $3/6 = 1/2$ site nel Comune di Manfredonia (FG), confinanti tra di loro ed in adiacenza e vicinanza alla sede aziendale della società fallita, località "Ponte Caniglia", avente intestazione catastale:

- [REDACTED], Proprietà per 3/6;



proprietà per 1/6;

proprietà per 1/6;

propr. per 1/6;

con i seguenti dati catastali:

12) Area agricola fronte strada ubicata in Manfredonia loc. Ponte Caniglia, recintata ed ubicata in prosecuzione alla sede aziendale (p.lla 150) e prospiciente per un lato la ex SS 89 ora v.le Giuseppe di Vittorio, distinta in catasto terreni al **F. 36, p.lla 439**, seminativo cl. 2^a, Sup. Ha 1.29.41, R.D. € 53,47 e R.A. € 33,42;

13) Area agricola con piccolo fronte strada ubicata in Manfredonia loc. Ponte Caniglia, distinta in catasto terreni al **F. 36, p.lla 441**, prospiciente per un piccolo lato la ex SS 89 ora v.le Giuseppe di Vittorio seminativo cl. 2^a, Sup. Ha 0.10.44, R.D. € 4,31 e R.A. € 2,70;

14) Area edificabile in zona industriale-artigianale (Zona D3E), ubicata in Manfredonia loc. Ponte Caniglia, confinante con l'area dove è ubicato il depuratore comunale, distinta in catasto terreni al **F. 41, p.lla 297**, seminativo cl. 3^a, Sup. Ha 1.09.26, R.D. € 33,86 e R.A. € 25,39;

15) Area edificabile in zona industriale-artigianale (Zona D3E), ubicata in Manfredonia loc. Ponte Caniglia, confinante con l'area dove è ubicato il depuratore comunale, distinta in catasto terreni al **F. 41, p.lla 298**, seminativo cl. 3^a, Sup. Ha 0.18.33, R.D. € 5,68 e R.A. € 4,26.

B.7) Usufrutto di due appartamenti adiacenti, per la quota di 1/1 siti "via Delle Telline":

16) Appartamento per civile abitazione - F. 38, p.lla complessa 352 sub. 2 e p.lla 353 sub. 5, cat. A/3, cl. 2^a, Cons. 8 vani, Sup. Cat. Mq 162, R.C. € 681,72 P.T-P.1°-P.2°, via Delle Telline n. 8;



- [REDACTED], Usufrutto per 1/1;
 - [REDACTED], Nuda propr. 1/1;

17) Appartamento per civile abitazione - F. 38, p.IIIa complessa 352 sub. 1 e p.IIIa 353 sub. 6, cat. A/7, cl. U, Cons. 8 vani, Sup. Cat. Mq 143, R.C. € 1.053,57 P.T.-P.1°, via Delle Telle n. 6 e n. 6/A.

- [REDACTED], Usufrutto per 1/1;
 - [REDACTED], Nuda propr. per 1/1;

C. BENI MOBILI IN CAPO ALLA SOCIETA' FALLITA; i beni mobili in capo alla

società fallita [REDACTED] oggetto della presente relazione e riportati nell'inventario dei beni della massa fallimentare, sono rappresentati da:

C.1) Mezzi d'opera utilizzati dalla società per la esecuzione delle lavorazioni oggetto della propria attività d'impresa:

- 1) Autogrù marca Bendini (A32MC), targa [REDACTED] di colore bianco e rosso, in pessimo stato d'uso;**
- 2) Escavatore cingolato Caterpillar Maia, modello 215 DLC, n. identificativo 9TF2010, funzionante;**
- 3) Escavatore cingolato marca Fiat Allis, di colore rosso, non funzionante;**
- 4) Pala gommata marca Caterpillar Maia, targata [REDACTED] di colore gialla, funzionante;**
- 5) Rullo compattatore Ingersoll Rand, matricola n. 753815, funzionante;**
- 6) Rullo compattatore Sicom SV12HDT, matricola n. 12727 e 2961919, non funzionante;**
- 7) Ruspa marca Caterpillar Maia D6C, matricola n. 47J4640/47G4877, funzionante;**



8) Carrello elevatore marca Komatsu F030, mod. T0230Y1260a a gasolio (n. 147135), funzionante;

C.2) Autocarri ed Autovetture utilizzati dalla società per la esecuzione delle lavorazioni oggetto della propria attività d'impresa:

9) Furgone marca Fiat Ducato, targa [REDACTED] 7 posti, non marciante;

10) Auto marca Mercedes A180 Elegance, targa [REDACTED] di colore nero, in buone condizioni generali tranne il funzionamento del motore in quanto non marciante;

11) Furgone marca Iveco Daily, targa [REDACTED] 3 posti con cassone, di colore bianco, non marciante;

12) Furgone marca Iveco Daily, targa [REDACTED] 7 posti con cassone, di colore bianco, marciante in pessimo stato;

13) Furgone marca Iveco Daily, targa [REDACTED] 7 posti con cassone, di colore bianco, funzionante;

14) Furgone marca Ford Transit, targa [REDACTED] 7 posti con cassone, di colore bianco, in pessimo stato;

15) Furgone marca Iveco turbo Daily, targa [REDACTED] 3 posti con cassone, di colore bianco, non marciante in pessimo stato;

16) Autocarro marca Fiat Punto Van, targa [REDACTED] 4 posti, 3 porte, di colore bianco, marciante in buono stato;

17) Autocarro marca Fiat Punto Van, targa [REDACTED] 2 posti, 3 porte, di colore bianco, non in buono stato con danni alla carrozzeria;

18) Auto marca Rover 75, targa [REDACTED] di colore verde british, marciante in discrete condizioni;

C.3) Attrezzatura varia utilizzata dalla società per la esecuzione delle lavorazioni oggetto della propria attività d'impresa:



- 19) **Motosaldatrice Gen Set**, priva di elementi identificativi, non funzionante;
- 20) **Motosaldatrice Gen Set**, mod. MPM 15/400, ICL, LWA99db, ubicata su carrello, funzionante;
- 21) **n. 2 Semafori portatili**, funzionanti;
- C.4) Mobili ed attrezzature presenti nella sede aziendale** utilizzati dalla società per la esecuzione delle attività di ufficio per la propria attività d'impresa:
Mobili ed attrezzature presenti nell'Ufficio Segreteria a Piano Primo, zona ingresso della Palazzina Uffici
- 22) **Mobile basso a giorno**, laccato bianco con angolo nero, top verde in vetro, dim. 3,00 x 0,50 x 1,00 (h) circa;
- 23) **Mobile basso con 4 ante e 2 cassetti**, laccato bianco con top verde in vetro, dim. 2,00 x 0,50 x 1,00 (h) circa;
- 24) **Mobile basso con ruote**, bianco, per supporto fotocopiatrice, con antine e maniglie nere;
- 25) **n. 4 Scrivanie**, grigie di cui n. 3 unite in unico blocco, con angolare e n. 1 scrivania singola;
- 26) **Divanetto 2 posti**, in similpelle;
- 27) **n. 2 Poltroncine ergonomiche**, colore celeste di cui una in similpelle e l'altra in tessuto;
- 28) **Fotocopiatrice marca Sharp**, mod. AR 5520D, matr. 0303581X, funzionante;
- 29) **Multifunzione marca Brother MFC**, mod. GPF 7420, matr. E63239A7J681137;
- 30) **PC unità fissa**, matr. CZC2073DFY, con tastiera e mouse marca HP, monitor marca Benq mod. T90 2HDA da 15 pollici;



- 31) Macchina da scrivere elettronica**, marca Olivetti ET 116;
- 32) Mobile con antine in vetro**, zona centrale e due antine laterali chiuse a tre ripiani, di colore noce chiaro, dim. circa mt 2,00 x 0,50 x 1,50 (h);
- 33) Mobile alto di colore rovere**, senza vetrina a 3 ante inferiori e 3 ante superiori, dim. circa mt 1,50 x 2,20 (h);
- 34) Porta PC di colore rovere**;

Mobili ed attrezzature presenti nel primo Ufficio di fronte all'ingresso a Piano Primo, formato da 2 stanze comunicanti tra di loro della Palazzina Uffici

- 35) n. 3 Scrivanie in legno**, colore nero e top verde, con doppia cassetiera da 3 cassetti con profili di color oro;
- 36) n. 3 Mobili alti**, colore nero, di cui uno con due ante superiori e due inferiori,, uno con due ante inferiori e due ripiani a giorno superiori e l'ultimo con due ante nella parte superiore e tre ripiani a giorno nella parte inferiore;
- 36bis) n. 1 Mobile basso**, colore nero, con 2 ripiani a giorno;
- 37) n. 1 Mobile porta PC**, colore nero, con 3 cassetti con profili di colore oro;
- 38) n. 2 PC**, di cui uno con unità fissa senza elementi identificativi e l'altro di marca Acer, mod Extensa E261, matr. PSE 26E3J017440DE6E2701, con 2 monitor marca Asus da 15 pollici, non funzionanti;
- 39) n. 2 poltrone ergonomiche**, in similpelle di colore nero con braccioli e ruote;

Mobili ed attrezzature presenti nel secondo Ufficio a destra, a Piano Primo della Palazzina Uffici

- 40) n. 1 Scrivania direzionale**, colore noce con cristallo, con tre cassetti, con allungo porta PC basso e quattro cassetti con maniglie color acciaio;
- 41) n. 1 Mobile alto con vetrina**, top di colore noce, con 4 ante e 2 ripiani;



42) n. 1 Mobile basso, colore noce, con 2 ante chiuse;

43) n. 1 Poltrona in similpelle, di colore marrone chiaro, con ruote, in pessime condizioni;

44) n. 2 sedie in similpelle, con seduta e spalliera imbottite di colore marrone chiaro;

45) n. 1 Divanetto in similpelle, a 2 posti di colore nero;

Mobili ed attrezzature presenti nella sala riunioni, a Piano Primo Palazzina Uffici

46) n. 1 Tavolo da riunione, in legno radica, lunghezza circa mt 3, con sovrastante ripiano in vetro;

47) n. 7 Poltrone similpelle, di colore nero con ruote e braccioli;

Mobili ed attrezzature presenti nel terzo ufficio a sinistra dell'ingresso della sala riunioni, a Piano Primo della Palazzina Uffici

48) n. 2 Mobili alti, con 2 vetrine e tre ripiana giorno nella parte superiore, mentre nella parte inferiore dotati di 2 ante chiuse e 4 cassetti con profili di colore oro;

49) Scrivania direzionale, colore legno radica con sovrastante ripiano in vetro, mobiletto porta PC con cassettera a 4 cassetti di colore nero;

50) PC, con unità fissa Executive, monitor marca Benq da 15 pollici, tastiera marca IBM, mouse marca Trust;

51) Poltrona in similpelle, di colore nero dotata di braccioli e ruote;

52) n. 2 Poltroncine in similpelle, di colore nero dotate di braccioli;

Mobili ed attrezzature presenti nell'Ufficio Tecnico a Piano terra della Palazzina Uffici



- 53) n. 2 Scrivanie, di colore grigio, ad angolo con 2 cassettiere da tre cassetti;
- 54) n. 2 Sedie ergonomiche, in similpelle di colore nero, con braccioli e ruote;
- 55) n. 2 PC, non funzionanti, di cui uno con unità fissa marca HP, matr. CZX60123X0 e l'altra priva di elementi identificativi;
- 56) n. 1 Stampante HP Office Jet 7000, matr. MY050111RJ;
- 57) n. 1 Mobile a giorno, con tre cassetti laterali, colore marrone chiaro con ruote;

C.5) Altri Autocarri ed Autovetture, Mezzi d'opera utilizzati dalla società

per la esecuzione delle lavorazioni oggetto della propria attività d'impresa:

- 58) Autovettura marca Ford Fiesta, targa [REDACTED] di colore grigio scuro metallizzato, in discrete condizioni e con qualche piccolo danno alla carrozzeria, a benzina, marciante;
- 59) Auto marca Fiat Punto, targa [REDACTED] di colore nero, in buono stato, marciante di proprietà del sig. [REDACTED];
- 60) Terna marca Maja mod. 428 serie II, targa [REDACTED] n. identificativo 6T009282 ubicata nel comparto D32 della zona artigianale di Manfredonia dove la società Vitulano srl sta eseguendo lavorazioni;
- 61) Autocarro marca Fiat Iveco mod. 330-35, targa [REDACTED], marciante;
- 62) Gruppo elettrogeno da 6 Kw, con motore Lombardini, non funzionante e privo di altri elementi identificativi;
- 63) Compressore Trainato marca AXECO, mod. VSS44, non funzionante;
- 64) Idropulitrice marca FAIP super Indy, elettrica, funzionante;
- 65) Betoniera da cantiere, con motore a scoppio, non funzionante;
- 66) Macchina piegaferro marca E.Ili Messersì, mod. PCT 26/32, matricola 911L/003, di cui non si conosce la funzionalità;



- 67) Rimorchio per trasporto mezzi movimento terra, privo di sponde, targa
- 68) Autocarro Fiat Iveco 330-35, targa dotato di gru marca PM, marciante del 1980;
- 69) Autocarro Fiat, targa marciante;
- 70) Martellone marca Montalbert, mod. 501, funzionante;
- 71) Casseformi metalliche per circa 200 mq, in pessimo stato d'uso e manutenzione;
- 72) PC marca XXX-CTK, non funzionante;
- 73) PC marca XXX-CTK, non funzionante;

C.6) Beni commerciabili presenti nell'abitazione di residenza del socio accomandatario in via delle Telline:

- 74) Biliardo da gioco marca MARI, in buone condizioni generali delle dimensioni ingombro circa mt 2 x 3, posizionato nel salone dell'abitazione di via delle Telline – loc. Siponto - Manfredonia (FG);
- 75) Pianoforte marca TOYO, funzionante e in buone condizioni generali, compreso di sgabello, posizionato nel salone dell'abitazione di via delle Telline – loc. Siponto - Manfredonia (FG);



3. RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver visionato la documentazione della procedura fallimentare messa a disposizione dal Curatore, eseguite le opportune verifiche, rilievi e approfondimenti ritenuti necessari presso i competenti uffici, il sottoscritto CTU provvede di seguito, alla risposta ai quesiti indicati nel verbale di giuramento.

QUESITO N. 1 e 2: *Identificazione e descrizione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali anche mediante l'allegazione di planimetrie e fotografie degli stessi.*

A. BENI IMMOBILI IN CAPO ALLA SOCIETA' FALLITA.

I beni immobili inseriti nella massa fallimentare ed oggetto della presente relazione, di proprietà della società fallita, sono costituiti essenzialmente da:

A1) Immobili costituenti il primo blocco formato dalla sede aziendale e il secondo blocco formato n. 2 locali utilizzati come deposito in vicinanza, tutti ubicati nell'area industriale del Comune di Manfredonia a distanza di circa 5 km dal centro abitato, in località "Ponte Caniglia", in via ex S.S. 89 Km 170+100, ora viale G. Di Vittorio.



In particolare quindi il primo blocco di immobili è formato appunto da:



1) Fabbricati costituenti la sede azienda vera e propria recintata per 3 lati, costituiti da 2 corpi di fabbrica separati ubicati frontalmente tra di loro, ed adibiti rispettivamente ad uffici, alloggio custode e deposito il primo corpo di fabbrica, ad officina e deposito il secondo corpo di fabbrica. Inoltre, tra i due corpi di fabbrica, vi è un'ampia area pertinenziale esterna adibita ad area di manovra, al parcheggio e deposito dei mezzi di impresa.

Gli immobili sono stati realizzati in epoche diverse e a partire dal 1974.

Dal punto di vista catastale, sono censiti con un'unica unità immobiliare al catasto fabbricati del Comune di Manfredonia al **F. 36, p.lla 150**, cat. D/8, R.C. € 6.684,00.

Il complesso aziendale, come si evince anche dalla planimetrie allegate (All. n. 6), trova accesso da una strada comune alla quale a sua volta si accede dalla strada pubblica ex S.S. 89, ora viale Giuseppe Di Vittorio del Comune di Manfredonia (FG).

Esso è formato da:

a) Palazzina con struttura portante in cemento armato con solai in latero cemento e chiusura verticale esterna realizzata con muratura intonacata e tinteggiata al civile, ubicata nella parte destra entrando nel complesso aziendale, formata da:

- **PIANO INTERRATO** che occupa parzialmente solo una piccola porzione di fabbricato multipiano, destinato a deposito e cantinola collegato al piano terra tramite scalinata interna. Le rifiniture delle pareti sono realizzate con intonaco a sguazzo tinteggiato di colore bianco, la pavimentazione è in gres porcellanato in sufficiente stato. L'altezza netta è pari a circa mt 2,05; la superficie netta è pari a circa mq 55,00, quella lorda è pari a circa mq 58,00.

- **PIANO TERRA** destinato in parte ad abitazione del custode (in stato di abbandono), archivio e ad uffici e in parte a deposito per l'attività di impresa della società fallita. La parte utilizzata come alloggio custode, uffici ed archivio è totalmente intonacata e rifinita con pittura al civile e con pavimentazione in gres e in marmette di cemento a



scaglie di marmo; la parte utilizzata come deposito a servizio dell'attività di impresa ha le pareti allo stato grezzo con sguazzo di calce e la pavimentazione in battuto di cemento.

L'accesso ai depositi avviene tramite classiche serrande metalliche; gli infissi esterni dell'ufficio sono in alluminio anodizzato colorato, mentre quelli dell'alloggio del custode sono in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Inoltre a piano terra, dallo stesso lato dell'accesso all'alloggio del custode (lato corto parallelo alla recinzione fronte strada), è ubicato il portoncino in legno di accesso al vano scala che porta al piano primo adibito ad uffici.

L'impianto di riscaldamento dell'ufficio di piano terra, è collegato a quello del piano primo a sua volta formato da caldaia a gas gpl e con radiatori in ghisa.

Le superfici determinate per la zona adibita ad abitazione del custode, archivio e ad Uffici nonché del vano scala di accesso al piano primo, sono pari a:

superficie netta mq 155, superficie lorda mq 172;

Le superfici determinate per la zona adibita a deposito sono pari a:

superficie netta mq 219, superficie lorda mq 240;

- PIANO PRIMO destinato ad uffici per l'attività di impresa della società fallita, con ingresso dalla scalinata che collega i vari piani della palazzina. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile, gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato con vetrocamera, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato; la pavimentazione è in gres porcellanato. In genere il grado di rifinitura può essere considerato discreto.

L'impianto di riscaldamento, è realizzato con caldaia autonoma a gas gpl e con corpi scaldanti realizzati in ghisa.

La superficie netta è pari a mq 178, la superficie lorda è pari a mq 201.

Dai locali di piano primo, si accede ad terrazzo a livello che funge da copertura alla zona deposito di piano terra; inoltre a piano primo vi è un balcone perimetrale con affaccio sui tre lati liberi del fabbricato. La superficie complessiva del terrazzo a livello e del balcone perimetrale è di circa mq 243.



La copertura del piano primo è del tipo piana a terrazzo accessibile dal torrino del vano scala con superficie di circa mq 190.

Dai sopralluoghi effettuati, si è notata la non corrispondenza tra le planimetrie catastali presenti in atti e la situazione riscontrata.

In particolare le principali difformità riguardano:

- a piano terra nella zona destinata a deposito, è stato ricavato un vano destinato ad archivio nella parte posteriore ed un vano destinato a ufficio tecnico;

- a piano primo destinato ad uffici, è stata effettuata una diversa distribuzione degli ambienti interni.

b) Palazzina adibita a deposito-officina con struttura portante in cemento armato con solai in latero cemento e chiusura verticale esterna realizzata con muratura intonacata e tinteggiata al civile, ubicata nella parte sinistra entrando nel complesso aziendale, formata solo Piano Terra.

La palazzina è divisa in due zone, la prima è utilizzata come officina per la riparazione dei mezzi utilizzati per l'attività di impresa con annesso locale Wc e spogliatoio, la seconda è utilizzata come deposito di automezzi e di attrezzature da lavoro con annesso locale ripostiglio.

Le pareti sono allo stato grezzo e la pavimentazione è in battuto di cemento.

Gli infissi esterni sono in metallo con vetro singolo mentre gli ampi accessi dal piazzale di manovra, sono realizzati tramite serrande metalliche.

La superficie netta è pari a mq 663, la superficie lorda è pari a mq 710.

Dai sopralluoghi effettuati, si è notata la non corrispondenza tra le planimetrie catastali presenti in atti e la situazione riscontrata.

In particolare le principali difformità riguardano:

- nella zona destinata a deposito, è stato eliminato uno dei due locali adibiti a ripostiglio ubicato nella zona posteriore rispetto all'accesso;



- nell'area esterna della palazzina, tra il manufatto e la recinzione esterna verso la strada comune di accesso, è stato realizzato un manufatto in muratura destinato a spogliatoio per le maestranze;

- nella zona antistante lo spogliatoio di cui al punto precedente, è presente un piccolo manufatto in lamiera di acciaio ancorato a terra, di valore economico modesto.

c) Fabbricato adibito ad ex Cabina Enel con annesso locale spogliatoio ed area esterna di pertinenza, ormai in disuso ed ubicato in adiacenza alla Palazzina precedente.

L'accesso al fabbricato ex Cabina Enel, avviene tramite l'area di pertinenza esterna, dalla stradina comune come evidente dalle planimetrie allegate (All. n. 6).

Le superfici della Cabina Enel, sono state incluse in quelle della palazzina deposito-officina di cui al punto b).

d) Piazzale di manovra esteso per circa mq 2.100, pavimentato in gran parte con bitume, in scarse condizioni manutentive.

e) Recinzione perimetrale, esistente lungo tre lati della sede aziendale, ed in particolare lungo il confine con la strada comune di accesso (lato Sud-Ovest), lungo il confine verso la strada pubblica ex SS 89 ora viale G. Di Vittorio (lato Sud-Est) e lungo il lato opposto (lato Nord-Ovest) a confine con la p.lla 297.

La tipologia della recinzione è in parte con muretto in muratura sormontata da rete metallica tra paletti metallici, e in parte sormontata con Orsogrill zincato.

Il secondo blocco di immobili è formato da:

2) Locale adibito a deposito ubicato a piano terra di un fabbricato di maggior consistenza in capo ad altri soggetti, sito a poca distanza dalla sede aziendale di cui al punto 1), dal lato opposto della strada comune di accesso, distinto in catasto fabbricati al **F. 41, p.lla 157 sub. 3**, cat. D/8, R.C. € 1.278,23 composto da solo piano terra.

La struttura portante è realizzata in c.a., mentre la chiusura verticale esterna è realizzata con muratura intonacata e tinteggiata al civile. L'altezza interna netta misurata è di circa mt 3,25.



L'ingresso avviene dalla strada comune tramite due ampie serrande metalliche di cui una è stata chiusa con muratura interna per ricavare un vano ripostiglio-spogliatoio e un piccolo wc.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al civile. La pavimentazione è in parte in battuto di cemento e in parte in gres. La superficie netta è pari a circa mq 168, la sup. lorda è pari a circa mq 176.

Dal sopralluogo effettuato, si è notata la non corrispondenza tra le planimetrie catastali presenti in atti e la situazione riscontrata.

In particolare le principali difformità riguardano:

- la realizzazione di un locale adibito a ripostiglio-spogliatoio e di un piccolo wc nella zona anteriore, attraverso la chiusura interna con muratura del secondo accesso dalla strada comune, come già detto in precedenza.

3) Locale adibito a deposito ubicato a piano terra di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in adiacenza al locale di cui al punto 2), sito a poca distanza dalla sede aziendale di cui al punto 1), distinto in catasto fabbricati al **F. 41, p.lla 157 sub. 4**, cat. D/8, R.C. € 3.540,83 composto da solo piano terra.

Il locale è dotato anche di area di pertinenza esterna priva di delimitazione fisica, della estensione catastale di mq 193 confinante con la strada comune.

La parte interna dell'immobile, è divisa in n. 3 aree utilizzate rispettivamente come area per ricovero mezzi di lavoro, area per deposito scorte aziendali e area per ricovero attrezzature da lavoro. Nelle prime due aree, con accesso indipendente dall'area esterna di pertinenza da singola serranda, delimitate tra di loro con muratura trasversale, sono ubicati anche dei servizi igienici per le maestranze.

La struttura portante è realizzata in c.a., mentre la chiusura verticale esterna è realizzata con muratura intonacata al civile. L'altezza interna netta è di circa mt 3,35.

L'ingresso avviene dalla strada comune tramite sei ampie serrande metalliche.



Le pareti interne delle prime due aree del locale sono allo stato rustico e con pavimentazione in battuto di cemento, mentre l'ultima area del locale è totalmente allo stato grezzo priva di intonaco e con pavimentazione in battuto di cemento più usurata.

La sup. netta è pari a circa mq 571, la superficie lorda è pari a circa mq 586.

Dal sopralluogo effettuato, si è notata la non corrispondenza tra le planimetrie catastali presenti in atti e la situazione riscontrata.

In particolare le principali difformità riguardano la realizzazione di due muri di separazione dei primi due locali rispetto al locale più grande lasciato al grezzo.

A2) Immobili siti nel Comune di Manfredonia (FG) in zona industriale-artigianale località "Coppa del Fascione" (ex Parco Sopim), costituiti da un capannone abbandonato con palazzina uffici e relative aree di pertinenza, un tempo utilizzato per la produzione/stoccaggio di fertilizzanti agricoli, con accesso dalla S.P.5 che rappresenta il prolungamento di viale Giuseppe Di Vittorio (ex S.S. 89).



In particolare quindi gli immobili in oggetto, sono formati appunto da:



4) **Capannone in disuso** di grandi dimensioni quasi totalmente privo di copertura, con struttura portante in c.a. e parzialmente prefabbricata, con palazzina uffici ubicata in vicinanza ma separata dal capannone, distinto in catasto fabbricati al **F. 42, p.lla complessa 381 sub. 1 e p.lla 390 sub. 2**, cat. D/7, R.C. € 15.920,82 piano terra;

Il fabbricato ha una notevole estensione ed altezza, un tempo era utilizzato come stoccaggio di fertilizzanti agricoli. La struttura portante principale è realizzata in opera in cemento armato, mentre la copertura ha l'ossatura prefabbricata, mentre i pannelli terminali sono quasi totalmente inesistenti. L'immobile ha una forma caratteristica ad arco che lo rende visibile a distanza, con altezza massima al colmo di circa mt 22,00.

In genere però, si notano fenomeni di degrado strutturale a causa della carbonatazione dello strato di copriferro dovuti allo stato di abbandono e alla mancanza di protezione, che impongono interventi di risanamento per il ripristino dello strato di calcestruzzo a contatto con l'esterno.

Inoltre, come evidente dalla documentazione fotografica allegata, all'interno dell'immobile sono presenti materiali di risulta provenienti probabilmente da demolizioni edili scaricati abusivamente, quantificabili in circa mc 2.200 che, considerato un peso unitario medio del materiale presente di circa 1.400 Kg/mc, danno un peso di circa 3.100 tonnellate di materiale da smaltire presso le pubbliche discariche.

La superficie netta è pari a circa mq 3.640, la sup. lorda è pari a circa mq 3.720.

La palazzina Uffici in completo stato di abbandono, catastalmente graffiata alla particella catastale del capannone, è formata da un edificio a pianta rettangolare di solo piano terra, con struttura portante in cemento armato e con muratura perimetrale esterna in mattoncini faccia vista.

Essa è ubicata in adiacenza alla strada di piano, in vicinanza all'ex capannone concimi sopra indicato, sul lato Est.

L'ingresso all'immobile avviene dal lato posteriore rispetto alla strada di piano, dove è ubicata anche un'area di pertinenza della superficie catastale di mq 36.



Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al civile; il pavimento è in gres porcellanato. Si sono riscontrati zone vandalizzate da ignoti, come ad esempio il vano Wc che ha ingresso dall'esterno rispetto alla palazzina uffici, oltre alla rotture degli infissi in genere e al degrado generalizzato dovuto allo stato di abbandono.

Lo stato di manutenzione in genere, può essere considerato scarso.

La superficie netta è pari a circa mq 67, la superficie lorda è pari a mq 77.

Superficie area di pertinenza esterna pari a mq 36,00.

5) Area industriale-artigianale di pertinenza del capannone che circonda l'immobile, della estensione catastale di mq 3.856, distinta in catasto fabbricati al **F. 42, p.lla 391**, cat. Area Urbana. L'area di pertinenza del capannone nella zona Est verso la strada di piano in adiacenza alla palazzina Uffici, è completamente aperta ed abbandonata; quella posteriore nella zona Ovest è invece occupata da una struttura metallica estesa per circa mq 1.000 e priva di titolo abilitativo urbanistico, con la presenza di ulteriori materiali di risulta provenienti probabilmente da demolizioni edili scaricati abusivamente, quantificabili in circa mc 270 che, considerato un peso unitario medio del materiale presente di circa 1.400 Kg/mc, danno un peso di circa 380 tonnellate di materiale da smaltire presso le pubbliche discariche.

La superficie catastale dell'area pari a mq 3.856.

A.3) Immobili siti nel Comune di Manfredonia (FG) in zona industriale-artigianale località *"Coppa del Fascione"* (ex Parco Sopim), costituiti da un capannone in corso di costruzione privo di pavimentazione, infissi, impianti ed allacci ai servizi; realizzato su un lotto di terreno avente estensione totale di circa mq 1.490 (porzione della p.lla 684 del F.42), diviso in tre unità immobiliari.





Le tre unità immobiliari sono formate da:

6.1) Porzione di capannone prefabbricato in corso di costruzione con area di pertinenza recintata solo con muretto in c.a., priva di pavimentazione e non divisa dalle altre unità immobiliari, costituito da porzione di capannone prefabbricato all'interno di capannone di maggior consistenza costituito da sola struttura portante, di copertura e pareti perimetrali, con altezza minima di mt 6,45 e massima al colmo di mt 8,00 , distinto in catasto fabbricati al **F. 42, p.la 684 sub. 2**, cat. in corso di costruzione, costituito da solo piano terra.

La superficie netta è pari a mq 249,90, la superficie lorda è pari a mq 258,94.

6.2) Porzione di capannone prefabbricato in corso di costruzione con area di pertinenza recintata solo con muretto in c.a., priva di pavimentazione e non divisa dalle altre unità immobiliari, costituito da porzione di capannone prefabbricato all'interno di capannone di maggior consistenza costituito da sola struttura portante e pareti perimetrali, con altezza minima di mt 6,45 e massima al colmo di mt 8,00 , distinto in catasto



fabbricati al F. 42, p.IIa 684 sub. 3, cat. in corso di costruzione, costituito da solo piano terra.

La superficie netta è pari a mq 249,90, la superficie lorda è pari a mq 258,94.

6.3) Porzione di capannone prefabbricato in corso di costruzione con area di pertinenza recintata solo con muretto in c.a., priva di pavimentazione e non divisa dalle altre unità immobiliari, costituito da porzione di capannone prefabbricato all'interno di capannone di maggior consistenza costituito da sola struttura portante e pareti perimetrali, con altezza minima di mt 6,45 e massima al colmo di mt 8,00 , distinto in catasto fabbricati al F. 42, p.IIa 684 sub. 4, cat. in corso di costruzione, costituito da solo piano terra.

La superficie netta è pari a mq 259,42, la superficie lorda è pari a mq 271,04.

A4) Immobili siti nel Comune di Manfredonia (FG) in zona industriale-artigianale località "Coppa del Fascione" (ex Parco Sopim), costituite da due aree edificabili:



7) Area urbana edificabile in zona industriale-artigianale, costituita da terreno nudo fronte strada di piano, distinto in catasto fabbricati al F. 42, p.IIa 682, cat. Area

urbana, consistenza mq 2.878. La destinazione attribuita dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Manfredonia (All. n. 13), è quello di Zona "D3E", con indice di fabbricabilità fondiaria di 3 mc/mq, distanza dai confini di mt 5, con capacità di sviluppare una volumetria di mc 8.634.

Superficie area edificabile, pari a mq 2.878.

Occorre comunque considerare che dal cdv, emerge che il terreno rientra nella perimetrazione del PAI in zona MP con limitazioni di edificazione da valutare in sede progettuale.

8) Area urbana edificabile in zona industriale-artigianale, costituita da terreno nudo fronte strada di piano, distinto in catasto fabbricati al **F. 42, p.lla 683**, cat. Area urbana, consistenza mq 2.879. La destinazione attribuita dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Manfredonia (All. n. 13), è quello di Zona "D3E", con indice di fabbricabilità fondiaria di 3 mc/mq, distanza dai confini di mt 5, con capacità di sviluppare una volumetria di mc 8.637.

Superficie area edificabile, pari a mq 2.879.

Occorre comunque considerare che dal cdv, emerge che il terreno rientra nella perimetrazione del PAI in parte in zona MP e parte in zona BP, con limitazioni di edificazione da valutare in sede progettuale.



B. BENI IMMOBILI IN CAPO AL SOCIO**ACCOMANDATARIO RESPONSABILE**

I beni immobili in capo al socio accomandatario
 illimitatamente responsabile della società fallita
 " " oggetto della presente relazione, sono rappresentati da:

B.1) Immobili sito nel Comune di Manfredonia (FG) località "Strada vicinale Delle Quote" ora via vico S.Ten. Antonio Troiano, formati da un appartamento per civile abitazione e box, come di seguito descritto:



1) Appartamento per civile abitazione ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, a piano primo con accesso tramite scalinata esterna privata dal giardino recintato di piano terra, formato da un vano soggiorno all'ingresso, cucina, Wc e n. 2 camere da letto oltre a n. 2 balconi, distinto in catasto fabbricati al **F. 23, p.lla 1579 sub. 4**, cat. A/2, cl. 2^a, Cons. 5 vani, Sup. Cat. Mq 103, R.C. € 632,66 composto da piano

terra (giardino e scala di accesso al P.1) e piano primo; ubicazione catastale via da denominare snc, ubicazione reale via vico S. Ten. A. Troiano n. 11/B;

L'appartamento è di recente costruzione ed è in buone condizioni con struttura portante in cemento armato; il giardino a piano terra è recintato e ben tenuto. L'accesso avviene da cancello pedonale dalla strada pubblica via vico S.Ten. A. Troiano n. 11/B da cui si raggiunge una scalinata privata esterna, che conduce ad un balcone di piano primo dove si accede all'appartamento vero e proprio.

La copertura dell'appartamento è a terrazzo con uso esclusivo e possibilità di accesso tramite scalinata esterna in ferro, ubicata sul balcone di piano primo a forma di L.

La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati al civile. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, mentre quelli interni sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni.

L'altezza interna è di mt 2,70, il grado di rifinitura, può essere considerato buono.

La superficie netta è pari a circa mq 70, la sup. lorda è pari a circa mq 81 oltre a un piccolo balcone sul lato ovest e ad un balcone ad L sul lato principale e sul lato est.

Superficie area di pertinenza esterna (giardino), pari a circa mq 66.

2) Locale adibito a box ubicato a piano interrato dello stesso fabbricato di maggior consistenza dell'appartamento di cui al punto precedente, formato da un monolocale con rampa privata per l'accesso carrabile dalla strada pubblica via vico S. Ten. A. Troiano n. 11, distinto in catasto fabbricati al **F. 23, p.lla 1579 sub. 5**, cat. C/6, cl. 2^a, Cons. 90 mq, Sup. Cat. Mq 99, R.C. € 251,00 composto da piano Seminterrato e Piano Terra (rampa di accesso); ubicazione: via vico S. Ten. A. Troiano n. 11.

L'accesso al box avviene dalla rampa carrabile privata tramite una serranda manuale che consente l'accesso diretto. La pavimentazione è in cemento a scaglie di marmo, le pareti e il soffitto sono intonacati al civile. L'altezza netta è di circa mt 2,70.

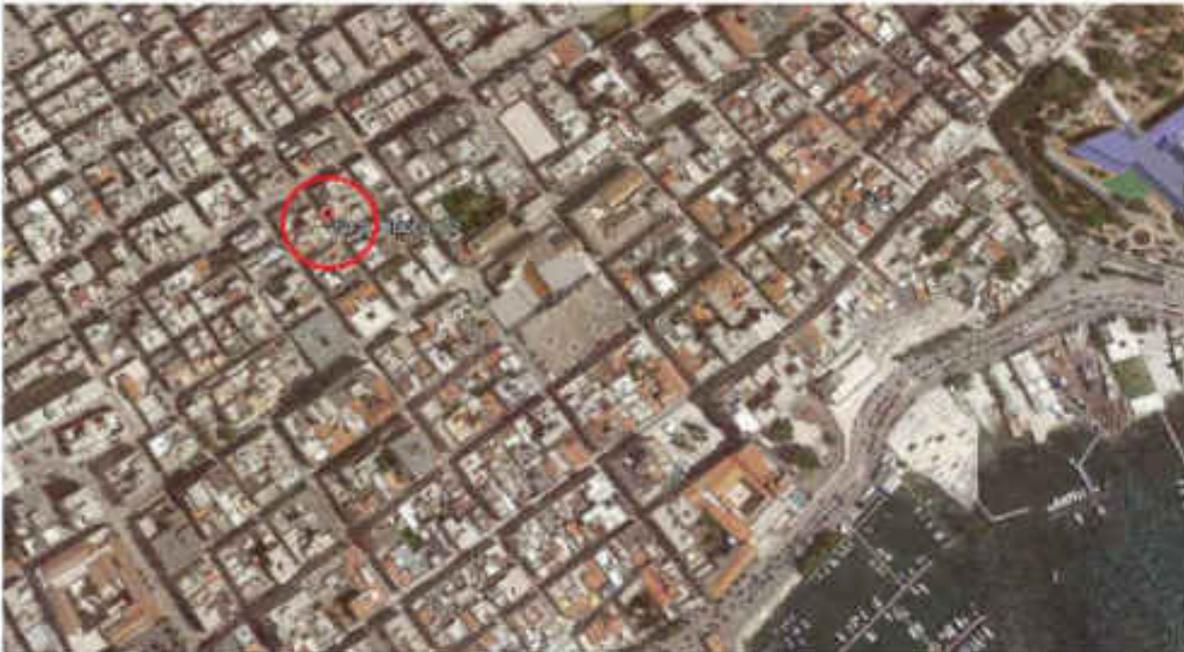


Nella parte posteriore, vi è una intercapedine con illuminazione dall'alto tramite pavimentazione in vetrocemento. Il grado di rifinitura, può essere considerato buono.

La superficie netta è pari a circa mq 89, la superficie lorda è pari a circa mq 95.

Superficie area di pertinenza esterna (rampa), pari a mq 31.

B.2) Immobile sito nel Comune di Manfredonia (FG), via S. Rocco n. 23, formato da una abitazione piano terra, come di seguito descritto:



3) Appartamento per civile abitazione ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, formato da abitazione piano terra, composta da ingresso, cucina, wc, camera da letto e camera, distinto in catasto fabbricati al **F. 143, p.lia 839 sub. 7**, cat. A/6, cl. 4^a, Cons. 2 vani, Sup. Cat. Mq 97, R.C. € 185,92 composto da solo piano terra; ubicazione via San Rocco n. 23.

L'appartamento è di vecchia costruzione ed è in mediocri condizioni. L'accesso avviene direttamente dal marciapiede della strada pubblica via S. Rocco n. 23 tramite porta esterna in alluminio anodizzato.

La pavimentazione è in cemento a scaglie di marmo di vecchia costruzione, le pareti e il solaio che di tipo a volta e sono intonacati e tinteggiati al civile.



Gli infissi interni sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è assente come anche l'allaccio alla rete cittadina di gas metano.

L'altezza interna massima è di circa mt 3,85. Il grado di rifinitura, può essere considerato mediocre.

La superficie netta è pari a circa mq 71, la superficie lorda è pari a circa mq 83.

B.3) Immobile sito nel Comune di Manfredonia (FG), via Umberto Giordano n. 14, piano terzo, come di seguito descritto:



4) Appartamento per civile abitazione ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza dotato di ascensore, formato da soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, n. 2 camere da letto, disimpegno e n. 2 wc, balcone veranda su via Giordano e balcone su via La Marmora, distinto in catasto fabbricati al **F. 143, p.lia 4626 sub. 23**, cat.



A/2, cl. 4^a, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. Mq 141, R.C. € 695,93 composto da solo piano terzo; ubicazione via Umberto Giordano n. 14.

L'appartamento trova accesso dal pianerottolo di piano terzo ed è in sufficienti condizioni generali. L'ingresso al fabbricato condominiale di maggior consistenza, avviene dalla strada pubblica via U. Giordano, tramite un portoncino da cui ci si immette in atrio comune dal quale parte la scalinata condominiale e l'ascensore.

La pavimentazione interna è in gres porcellanato, le pareti e il solaio sono intonacati e tinteggiati al civile.

L'appartamento è dotato di ampio balcone/veranda prospiciente via U. Giordano, lungo tutta la parete Sud-Est e di piccolo balcone a servizio della camera da letto matrimoniale. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è formato da caldaia a gas metano con termosifoni.

L'altezza netta interna è di circa mt 2,95. Il grado di rifinitura, può essere considerato sufficiente.

La superficie netta è pari a circa mq 97, la superficie lorda è pari a circa mq 104 oltre a circa mq 31 di balcone-veranda e a circa mq 3,50 di balcone a servizio della camera da letto matrimoniale.

B.4) Piccoli immobili adibiti a deposito siti nel Comune di Manfredonia (FG), via U. Giordano n. 14, ubicato uno a piano terra e gli altri a piano quarto (terrazzo) dello stesso fabbricato condominiale dell'appartamento di cui al punto precedente, come di seguito descritti:

5) Piccolo Locale Deposito ubicato a piano terra in adiacenza al vano scala condominiale sul lato sinistro rispetto all'ingresso, distinto in catasto fabbricati al **F. 143, p.la 4626 sub. 12**, cat. C/2, cl. 4^a, Cons. 5 mq, Sup. Cat. Mq 12, R.C. € 16,27 composto da solo piano terra; ubicazione via Umberto Giordano n. 14.

La superficie considerata commerciale è circa pari a mq 5,30.



6) Piccolo Locale Deposito ubicato all'interno dello stesso fabbricato di maggior consistenza dell'appartamento, a piano terrazzo (P.4°) in adiacenza al torrino vano scala condominiale, distinto in catasto fabbricati al **F. 143, p.lla 4626 sub. 13**, cat. C/2, cl. 3^, Cons. 4 mq, Sup. Cat. Mq 5, R.C. € 11,16 composto da solo piano quarto; ubicazione via Umberto Giordano n. 14.

La superficie considerata commerciale è circa pari a mq 3,70.

7) Piccolo Locale Deposito ubicato all'interno dello stesso fabbricato di maggior consistenza dell'appartamento, a piano terrazzo (P.4°) in adiacenza al torrino vano scala condominiale e al precedente locale con il quale di fatto, forma un unico ambiente, distinto in catasto fabbricati al **F. 143, p.lla 4626 sub. 14**, cat. C/2, cl. 3^, Cons. 3 mq, Sup. Cat. Mq 4, R.C. € 8,37 composto da solo piano quarto; ubicazione via Umberto Giordano n. 14.

La superficie considerata commerciale è circa pari a mq 3,00.

8) Piccolo Locale Deposito ubicato all'interno dello stesso fabbricato di maggior consistenza dell'appartamento, a piano terrazzo (P.4°) in adiacenza al torrino vano scala condominiale e al precedente locale, distinto in catasto fabbricati al **F. 143, p.lla 4626 sub. 15**, cat. C/2, cl. 3^, Cons. 3 mq, Sup. Cat. Mq 4, R.C. € 8,37 composto da solo piano quarto; ubicazione via Umberto Giordano n. 14.

La superficie considerata commerciale è circa pari a mq 3,00.

9) Piccolo Locale Deposito ubicato all'interno dello stesso fabbricato di maggior consistenza dell'appartamento, a piano terrazzo (P.4°) in adiacenza al torrino vano scala condominiale e al precedente locale, distinto in catasto fabbricati al **F. 143, p.lla 4626 sub. 16**, cat. C/2, cl. 3^, Cons. 3 mq, Sup. Cat. Mq 5, R.C. € 8,37 composto da solo piano quarto; ubicazione via Umberto Giordano n. 14.

La superficie considerata commerciale è circa pari a mq 3,20.



10) Piccolo Locale Deposito ubicato all'interno dello stesso fabbricato di maggior consistenza dell'appartamento, a piano terrazzo (P.4°) in adiacenza al torrino vano scala condominiale e al precedente locale, distinto in catasto fabbricati al **F. 143, p.lla 4626 sub. 17**, cat. C/2, cl. 3^a, Cons. 3 mq, Sup. Cat. Mq 4, R.C. € 8,37 composto da solo piano quarto; ubicazione via Umberto Giordano n. 14.

La superficie considerata commerciale è circa pari a mq 3,50.

B.5) Area edificabile a destinazione pubblica, sita nel Comune di Manfredonia (FG), località Mezzanelle, come di seguito descritta:

11) Area edificabile per scuole e parcheggi in adiacenza alla sede di un Istituto Scolastico Omnicomprensivo, distinta in catasto terreni al **F. 21, p.lla 708**, pascolo cl.3^a, Sup. Ha 0.20.14, R.D. € 2,60 e R.A. € 1,56. L'area è pianeggiante ed è completamente abbandonata.

La superficie catastale è pari a mq 2.014.



B.6) Aree agricole ed industriali-artigianali site nel Comune di Manfredonia (FG), ubicate in adiacenza tra di loro e in adiacenza e vicinanza alla sede aziendale della società fallita, località "Ponte Caniglia", come di seguito descritte:



12) Area agricola fronte strada ubicata in Manfredonia loc. Ponte Caniglia, distinta in catasto terreni al **F. 36, p.lla 439**, seminativo cl. 2^a, Sup. Ha 1.29.41, R.D. € 53,47 e R.A. € 33,42, recintata ed ubicata in prosecuzione alla sede aziendale (p.lla 150) prospiciente per un lato, la ex SS 89 ora v.le Giuseppe di Vittorio.

L'accesso avviene direttamente dalla sede aziendale dove per il primo tratto, viene di fatto utilizzata come parcheggio dei mezzi d'opera utilizzati per l'attività di impresa; la restante parte, è occupata da alberi di ulivo di modesta produttività.

La superficie catastale è pari a mq 12.941.

13) Area agricola con piccolo fronte strada ubicata in Manfredonia loc. Ponte Caniglia, distinta in catasto terreni al **F. 36, p.lla 441**, seminativo cl. 2^a, Sup. Ha 0.10.44, R.D. € 4,31 e R.A. € 2,70.

L'area pianeggiante, è prospiciente per un piccolo lato la ex SS 89 ora v.le Giuseppe di Vittorio e per l'altro lato costeggia una strada di accesso al depuratore comunale; da quanto potuto constatare, viene utilizzata a scopo agricolo per la coltivazione di cereali..

La superficie catastale è pari a mq 1.044.

14) Area edificabile in zona artigianale-industriale (ZONA D3E) ubicata in Manfredonia loc. Ponte Caniglia, distinta in catasto terreni al **F. 41, p.lla 297**, seminativo cl. 3^a, Sup. Ha 1.09.26, R.D. € 33,86 e R.A. € 25,39 , confinante con la stradina principale di accesso all'area dove è ubicato il depuratore comunale.

Da quanto potuto constatare, viene utilizzata a scopo agricolo ed in particolare è occupata da alberi di ulivo di modesta produttività.

La superficie catastale è pari a mq 10.926.

15) Area edificabile in zona artigianale-industriale (ZONA D3E) ubicata in Manfredonia loc. Ponte Caniglia, distinta in catasto terreni al **F. 41, p.lla 298**, seminativo cl. 3^a, Sup. Ha 0.18.33, R.D. € 5,68 e R.A. € 4,26 , confinante con la stradina principale di accesso all'area dove è ubicato il depuratore comunale.

Da quanto potuto constatare, viene utilizzata a scopo agricolo ed in particolare è occupata da alberi di ulivo di modesta produttività.

La superficie catastale è pari a mq 1.833.

B.7) Immobili siti nel Comune di Manfredonia (FG) via località Siponto "via Delle Telle", formati da due appartamenti adiacenti per civile abitazione a formare un unico corpo di fabbrica recintato, come di seguito descritto:





16) Appartamento per civile abitazione ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza insieme all'altro appartamento di cui al punto successivo con il quale di fatto forma un'unica entità immobiliare, dotato di area scoperta giardino recintato e veranda coperta, distinto in catasto fabbricati al **F. 38, p.la complessa 352 sub. 2 e p.la 353 sub. 5**, cat. A/3, cl. 2^a, Cons. 8 vani, Sup. Cat. Mq 162, R.C. € 681,72 composto da piano terra, piano primo e piano secondo; ubicazione via Delle Telline n. 8.

L'accesso avviene dal giardino oltre che da una porta nella parete di separazione con l'altro appartamento di cui al punto seguente.

Dal piano primo tramite scalinata a giorno, si accede al piano secondo adibito a zona notte nonché, tramite scalinata esterna in ferro ubicata sul balcone del lato Nord-Est, si accede al piano terrazzo vista mare in comune con l'altra unità immobiliare di cui al punto seguente, dove sono ubicati dei locali tecnici.

La pavimentazione è in granito rosa porrino al piano terra, in monocottura a piano primo e in gres porcellanato al piano terrazzo.

Il grado di rifinitura generale, può essere considerato buono.

La superficie netta totale piano terra e piano primo è pari a circa mq 108.



Superficie area di pertinenza esterna (giardino), pari a circa mq 71.

17) Appartamento per civile abitazione ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza insieme all'altro appartamento di cui al punto precedente con il quale di fatto forma un'unica entità immobiliare, dotato di area scoperta giardino recintato e veranda coperta, distinto in catasto fabbricati al **F. 38, p.lla complessa 352 sub. 1 e p.lla 353 sub. 6**, cat. A7, cl. U, Cons. 8 vani, Sup. Cat. Mq 143, R.C. € 1.053,57 composto da piano terra e piano primo; ubicazione via Delle Telle n. 6 e n. 6/A.

L'accesso avviene dal giardino oltre che da una porta nella parete di separazione con l'altro appartamento di cui al punto precedente.

Dal piano primo tramite scalinata a giorno, si accede al piano secondo adibito a zona notte nonché, tramite scalinata esterna in ferro ubicata sul balcone del lato Nord-Est dell'altro appartamento, si accede al piano terrazzo vista mare in comune appunto con l'altra unità immobiliare di cui al punto precedente.

La pavimentazione è in granito rosa porfino al piano terra, in monocottura a piano primo e in gres porcellanato al piano terrazzo.

Il grado di rifinitura generale, può essere considerato buono.

La superficie netta totale piano terra e piano primo è pari a circa mq 108.

Superficie area di pertinenza esterna (giardino), pari a circa mq 170.



QUESITO N. 3: *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;*

A. STIMA BENI IMMOBILI IN CAPO ALLA SOCIETA' FALLITA.

A1) Immobili costituenti il primo blocco formato dalla sede aziendale e il secondo blocco formato n. 2 locali utilizzati come deposito in vicinanza, tutti ubicati nell'area industriale-artigianale del Comune di Manfredonia a distanza di circa 5 km dal centro abitato, in loc. "Ponte Caniglia", via ex S.S. 89 Km 170+100 ora via G. Di Vittorio.

1) Stima fabbricati costituenti la sede aziendale vera e propria (quota 1/1) recintata per 3 lati, costituiti da 2 corpi di fabbrica separati ubicati frontalmente tra di loro ed adibiti rispettivamente ad uffici, alloggio custode e deposito il primo corpo di fabbrica, ad officina e deposito il secondo corpo di fabbrica. Inoltre, tra i due corpi di fabbrica, vi è un'ampia area pertinenziale esterna adibita ad area di manovra, al parcheggio e deposito dei mezzi di impresa, censiti catastalmente con un'unica unità immobiliare al catasto fabbricati del Comune di Manfredonia: **F. 36, p.lla 150**, cat. D/8, R.C. € 6.684,00.

a) Stima Palazzina ubicata nella parte destra entrando nel complesso aziendale, utilizzata come Uffici, alloggio custode e deposito.



Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle murature esterne) di ogni piano e per destinazione, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

Palazzina Uffici-Alloggio Custode-Deposito. F. 36, p.lla 150

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
P. Interrato - cantinola	55,00	58,00	0,40	23,20
P.T. - Alloggio Custode-Off.	155,00	172,00	1,00	172,00
P.T. - Deposito	219,00	240,00	1,00	240,00
P.1° - Uffici	178,00	201,00	1,00	201,00
P.1° - Terrazzo	==	243,00	0,10	24,30
P. Copertura	==	190,00	0,05	9,50
Totale	mq 607,00	mq 1.104,00		mq 670,00

b) Palazzina adibita a deposito ed officina, ubicata nella parte sinistra entrando nel complesso aziendale, formata solo Piano Terra nonché del fabbricato adibito ad ex Cabina Enel con annesso locale spogliatoio ed area esterna di pertinenza, ormai in disuso ed ubicato in adiacenza alla Palazzina precedente.



Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle murature esterne) di ogni piano e per destinazione, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

Palazzina Officina – Deposito-Cabina Elettrica. F. 36, p.lla 150

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
P. T.	663,00	710,00	1,00	710,00
Totale	mq 663,00	mq 710,00		mq 710,00

Sup. Commerciale Totale sede aziendale: mq 670,00 + mq 710,00 = mq 1.380,00

E' da precisare che, dalla verifica degli atti di provenienza del ventennio, ed in particolare quello di conferimento dei beni di [REDACTED] o

[REDACTED] del 28/09/1985 (Al. n. 1), è emerso che il terreno sul quale è stata realizzata la sede aziendale comprensivo del relativo piazzale (attuale F.36 – p.lla 150) per una superficie totale catastale di mq 3.280 (porzione della ex F.36 p.la 146 e 150), sono rimasti ancora in capo ai soci [REDACTED] quota indivisa di 1/2 cadauno.

La stima dei beni sopra indicati, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un minimo di 400,00 ad un massimo di 600,00 €/mq.



- lavorazioni di manutenzione relative all'intonaco delle pareti e alla pavimentazione in battuto di cemento esistente a piano terra della palazzina uffici nella zona deposito;
- manutenzione alla facciata e ai parapetti del piano primo della palazzina uffici;
- lavorazioni relative all'intonaco delle pareti e alla pavimentazione in battuto di cemento esistente alla palazzina deposito ed officina;

Da quanto sopra evidenziato, si ritiene decurtare il valore teorico sopra determinato, di una percentuale pari al 15%.

Pertanto, il più probabile valore venale del bene, risulta quindi pari a:

$$\text{mq } 1.380,00 \times \text{€}/\text{mq } 450,00 \times 0,85 = \text{€ } 527.850,00 \quad (\text{euro})$$

cinquecentoventisette mila ottocentocinquanta/00

d) Piazzale di manovra esteso per circa mq 2.100, pavimentato in gran parte con bitume, in mediocri condizioni manutentive.

Il più probabile valore di mercato del piazzale risulta pari a:

$$\text{mq } 2.100,00 \times \text{€}/\text{mq } 25,00 = \text{€ } 52.500,00 \quad (\text{euro cinquantaduemilacinquecento/00})$$

e) Recinzione perimetrale, esistente lungo tre lati della sede aziendale, per una lunghezza totale di circa ml 155.

Il più probabile valore di mercato della recinzione risulta pari a:

$$\text{ml } 155 \times \text{€}/\text{ml } 150,00 = \text{€ } 23.250,00 \quad (\text{euro ventitremiladuecentocinquanta/00})$$

Da quanto riportato precedentemente, occorre scorporare la quota parte di 1/2 del valore del terreno di sedime occupato dalla sede aziendale, della estensione catastale di mq 3.280 che sarebbe ancora in capo al socio

Il valore unitario del solo terreno di sedime, può essere considerato pari ad €/mq 15,00 e quindi con un probabile valore venale di: $\text{mq } 3.280 \times \text{€}/\text{mq } 15,00 = \text{€ } 49.200,00$.

Pertanto, il più probabile valore venale del bene, risulta quindi pari a:

$$\text{€ } 527.850,00 + \text{€ } 52.500,00 + \text{€ } 23.250,00 - 0,5 \times 49.200,00 = \text{€ } 579.000,00 \quad (\text{euro cinquecentosettantamila/00})$$

2) **Stima locale adibito a deposito (quota 1/1)** ubicato a piano terra di un fabbricato di maggior consistenza in capo ad altri soggetti, sito a poca distanza dalla sede aziendale di cui al punto 1), distinto in catasto fabbricati al **F. 41, p.lla 157 sub. 3**, cat. D/8, R.C. € 1.278,23 composto da solo piano terra.



Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle murature esterne), espresse in metri quadrati ed indicata con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

<u>Locale Deposito. F. 41, p.lla 157 sub. 3</u>				
DESTINAZIONE	SUP. NETTA	SUP. LORDA	Coeff.	SUP. COMMERCIALE
VANI	Su (mq)	S.L. (mq)		S.C. (mq)
P.T.	168,00	176,00	1,00	176,00
Totale	mq 168,00	mq 176,00		mq 176,00

La stima dei beni sopra indicati, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un minimo di 400,00 ad un massimo di 600,00 €/mq.



Tali valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente per il 2° semestre 2020 per la zona di ubicazione del bene come già riportato per il bene precedete di cui al punto 1).

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione dello stesso e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale come sopra determinata, di **€/mq 500,00** (Euro/mq cinquecento/00).

Pertanto, il più probabile valore venale del bene, risulta quindi pari a:

$$\text{mq } 176,00 \times \text{€/mq } 500,00 = \mathbf{€88.000,00} \text{ (euro ottantottomila/00)}$$

3) Stima locale adibito a deposito (quota 1/1) ubicato a piano terra di un fabbricato di maggior consistenza in capo ad altri soggetti adiacente al locale di cui al punto 2), sito a poca distanza dalla sede aziendale di cui al punto 1), distinto in catasto fabbricati al **F. 41, p.lla 157 sub. 4**, cat. D/8, R.C. € 3.540,83 composto da solo piano terra con area esterna di pertinenza non delimitata fisicamente.



Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle murature esterne), espresse in metri quadrati ed indicata con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

DESTINAZIONE VANI	<u>Locale Deposito. F. 41. p.lla 157 sub. 4</u>			SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	
P. T.	571,00	586,00	1,00	586,00
Area esterna		193,00	0,10	19,30
Totale	mq 571,00	mq 586,00		mq 605,30

La stima dei beni sopra indicati, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un minimo di 400,00 ad un massimo di 600,00 €/mq.

Tali valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente per il 2° semestre 2020 per la zona di ubicazione del bene come già riportato per il bene precedete di cui al punto 1).

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione dello stesso e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale come sopra determinata, di **€/mq 450,00** (Euro/mq quattrocentocinquanta/00).

Pertanto, il più probabile valore venale del bene, risulta quindi pari a:

$$\text{mq } 605,30 \times \text{€/mq } 450,00 = \mathbf{€ 272.385,00}$$

(euro duecentosettantaduecentocinquanta/00)



A2) Immobili siti nel Comune di Manfredonia (FG) in zona industriale località "Coppa del Fascione" (ex Parco Sopim), costituiti da un capannone abbandonato con palazzina uffici e relativa area di pertinenza, un tempo utilizzato per la produzione di fertilizzanti agricoli, con accesso dalla S.P.5 che rappresenta il prolungamento di viale Giuseppe Di Vittorio (ex SS 89).

4) **Stima Capannone in disuso (quota 1/1)** di grande dimensioni quasi totalmente privo di copertura, con struttura portante in c.a. e parzialmente prefabbricata, con palazzina uffici ubicata in vicinanza ma separata dal capannone, distinto in catasto fabbricati al **F. 42, p.la complessa 381 sub. 1 e p.la 390 sub. 2**, cat. D/7, R.C. € 15.920,82 piano terra;



Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle murature esterne) di ogni piano e per destinazione, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.



Capannone in disuso e palazzina uffici. F. 42, p.lla 381/1 e p.lla 390/2

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coef.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
Capannone	3.640,00	3.720,00	1,00	3.720,00
Palazzina - Uffici	67,00	77,00	1,00	77,00
Area Pertinenza Pal. Uffici	==	36,00	0,10	3,60
Totale	mq 3.707,00	mq 3.833,00		mq 3.800,60

La stima dei beni sopra indicati, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un minimo di 400,00 ad un massimo di 600,00 €/mq.

Tali valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente per il 2° semestre 2020 per la zona di ubicazione del bene come già riportato per il bene precedete di cui al punto 1).

Tenuto conto dell'ubicazione effettiva del bene oggetto di stima e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale come sopra determinata, di **€/mq 400,00** (Euro/mq quattrocento/00).

Pertanto, il più probabile valore venale del bene ritenuto in sufficiente stato di conservazione, risulta quindi pari a:

$$\text{mq } 3.800,60 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 1.520.240,00 \text{ (euro un milione cinquecentoventi mila duecento quaranta/00)}$$

Tuttavia a tale valore venale, in considerazione della situazione generale di manutenzione riscontrata, all'assenza quasi totale della copertura, nonché alla necessità di provvedere alla rimozione e smaltimento del materiale di risulta presente all'interno, occorre effettuare delle correzioni relativamente alla necessità di prevedere ad effettuare



lavorazioni tali da poter considerare il bene in sufficiente stato di conservazione e consentire il suo normale utilizzo.

In particolare occorre considerare:

- lavorazioni di rimozione, trasporto a discarica e smaltimento dei materiali presenti ed accantonati all'interno;
- fornitura e messa in opera con l'uso di ponteggi o di piattaforme elevatrici, di copertura leggera a pannelli in lamiera di acciaio gregata per tutta la parte mancante e sistemazione di quella ancora esistente;
- sostituzione degli arcarecci prefabbricati in copertura non più recuperabili a causa dell'elevato degrado;
- fornitura e messa in opera con l'uso di ponteggi o di piattaforme elevatrici, di chiusura verticale esterna delle pareti di testata con pannelli in lamiera di acciaio gregata previa messa in opera di arcarecci tubolari metallici orizzontali per garantire l'ancoraggio;
- lavorazioni necessarie per ripristino del calcestruzzo ammalorato con l'uso di ponteggi o di piattaforme elevatrici, sostituzione di elementi in c.a. prefabbricati in copertura non più recuperabili;
- fornitura e messa in opera di infissi esterni almeno per gli accessi principali;
- fornitura di una minima dotazione impiantistica (impianto di illuminazione e di forza motrice);
- ripristino della pavimentazione in battuto di cemento dove necessario;
- oneri tecnici e di sicurezza necessari per la esecuzione delle lavorazioni minime.

Da quanto sopra evidenziato, si ritiene decurtare il valore teorico sopra determinato, di una percentuale pari al 60%.

Pertanto, il più probabile valore venale del bene, risulta quindi pari a:

$\text{mq } 3.800,60 \times \text{€}/\text{mq } 400,00 \times 0,40 = \mathbf{€ 608.096,00}$ (euro seicentottantasei e 00/100)



5) Stima Area urbana di pertinenza del capannone (quota 1/1) che circonda l'immobile, della estensione catastale di mq 3.856, distinta in catasto fabbricati al F. 42, p.lla 391, cat. Area Urbana.



L'area di pertinenza del capannone nella zona Est verso la strada di piano in adiacenza alla palazzina Uffici, è completamente aperta ed abbandonata; quella posteriore nella zona Ovest è invece occupata da una struttura metallica estesa per quasi tutta la superficie priva di titolo abilitativo urbanistico, con la presenza di ulteriori materiali di risulta provenienti probabilmente da demolizioni edili scaricati abusivamente, quantificabili in circa mc 270 che considerato un peso unitario medio del materiale presente di circa 1.400 Kg/mc, danno un peso di circa 380 tonnellate di materiale da smaltire presso le pubbliche discariche.

La superficie catastale dell'area pari a mq 3.856.

Il più probabile valore di mercato dell'area, tenendo conto dei costi per la rimozione e smaltimento dei materiali di risulta presenti, risulta pari a:

mq 3.856,00 x €/mq 15,00 = **€57.840,00** (euro cinquantasettemilaottocentoquaranta/00)



A3) Immobili siti nel Comune di Manfredonia (FG) in zona industriale località "Coppa del Fascione" (ex Parco Sopim), costituiti da un capannone in corso di costruzione privo di pavimentazione, impianti ed allacci ai servizi, realizzato su un lotto di terreno avente estensione totale catastale di mq 2.159 (p.lla 684 del F.42), diviso in tre unità immobiliari distinte in C.F. al **F. 42, p.lla 684 sub. 2-3-4 in corso di costruzione.**



6.1) + 6.2) + 6.3) Stima di capannone prefabbricato in corso di costruzione

(quota 1/1) con area di pertinenza recintata solo con muretto in c.a. e priva di pavimentazione, formato di n. 3 unità immobiliari con muri di divisione interna come da planimetria catastale.

L'immobile è formato praticamente solo dalla struttura portante, dalla copertura e dalle pareti perimetrali, ed è privo di pavimentazione ed impianti.

Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle murature esterne) espresse in metri quadrati ed indicata con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.



Capannone in corso di costruzione. F. 42, p.la 684 sub. 2-3-4

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coef.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
p.la 684 sub. 2	249,90	258,94	1,00	258,94
p.la 684 sub. 3	249,90	258,94	1,00	258,94
p.la 684 sub. 4	259,42	271,04	1,00	271,04
Area esterna di pertinenza	==	699,83	0,05	34,99
Totale	mq 759,22	mq 1.217,71		mq 823,91

La stima dei beni sopra indicati, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un minimo di 400,00 ad un massimo di 600,00 €/mq.

Tali valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente per il 2° semestre 2020 per la zona di ubicazione del bene come già riportato per il bene precedete di cui al punto 1).

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva del bene oggetto di stima e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale come sopra determinata, di **€/mq 500,00** (Euro/mq quattrocentosettanta/00).

Pertanto, il più probabile valore venale del bene ritenuto in sufficiente stato di conservazione, risulta quindi pari a:

$$\text{mq } 823,60 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 411.955,00 \text{ (euro quattrocentoundicimilanovecentocinquantacinque/00)}$$

Tuttavia a tale valore venale, in considerazione della situazione generale dell'immobile riscontrata il quale, come è attualmente, non garantisce la minima utilizzazione, occorre effettuare delle correzioni relativamente alla necessità di prevedere



lavorazioni tali da poter considerare il bene in sufficiente stato di conservazione e consentire il suo utilizzo.

In particolare occorre considerare:

- realizzazione della pavimentazione del tipo massetto industriale, sia all'interno che all'esterno sull'area di pertinenza con idonea rete di allontanamento delle acque meteoriche;
- fornitura e messa in opera di portoni per chiusura delle tre unità immobiliari sia dal lato verso la strada di piano, che dal lato posteriore;
- fornitura e posa in opera di finestre sulle pareti esterne;
- fornitura e messa in opera di recinzione tipo orso-grill sulla recinzione perimetrale;
- fornitura e messa in opera di cancelli di ingresso dalla strada di piano;
- fornitura di una minima dotazione impiantistica (impianto di illuminazione e di forza motrice);
- realizzazione di tramezzare interne per minima delimitazione delle zone destinate ad uffici e/o depositi, con realizzazione di intonaco e tinteggiature;
- oneri tecnici e di sicurezza necessari per la esecuzione delle lavorazioni minime.

Da quanto sopra evidenziato, si ritiene decurtare il valore teorico sopra determinato, di una percentuale pari al 35%.

Pertanto, il più probabile valore venale del bene, risulta quindi pari a:

mq 823,60 x €/mq 500,00 x 0,65 = **€267.670,00** (euro duecentosessantasettemilaseicento)

A4) Immobili siti nel Comune di Manfredonia (FG) in zona industriale località

"Coppa del Fascione" (ex Parco Sopim), costituite da due aree edificabili contigue:



7) Stima Area urbana edificabile in zona industriale (quota 1/1), costituita da terreno nudo fronte strada di piano, distinto in catasto fabbricati al **F. 42, p.lla 682**, cat. Area urbana, consistenza mq 2.878. La destinazione attribuita dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Manfredonia (All. n. 13), è quello di Zona "D3E", con indice di fabbricabilità fondiaria di 3 mc/mq, distanza dai confini di mt 5, con capacità di sviluppare una volumetria di mc 8.634. Superficie area, pari a mq 2.878.

Occorre comunque considerare che dal cdv, emerge che il terreno rientra nella perimetrazione del PAI in zona MP con limitazioni di edificazione da valutare in sede progettuale.

Da indagini nella zona di ubicazione del bene, si è potuto verificare che il valore medio di immobili simili, è pari a circa €/mq 20,00.

Pertanto, il più probabile valore venale del bene, risulta quindi pari a:

mq 2.878 x €/mq 20,00 = **€57.560,00** (euro cinquantesetteemilacinquecentosessanta/00)

8) Stima Area urbana edificabile in zona industriale (quota 1/1), costituita da terreno nudo fronte strada di piano, distinto in catasto fabbricati al **F. 42, p.lla 683**, cat. Area urbana, consistenza mq 2.879. La destinazione attribuita dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Manfredonia (All. n. ___), è quello di Zona "D3E", con caratteristiche simili all'area precedente, con capacità di sviluppare una volumetria di mc 8.637. Superficie area, pari a mq 2.879.

Occorre comunque considerare che dal cdv, emerge che il terreno rientra nella perimetrazione del PAI parzialmente in zona MP e BP con limitazioni di edificazione da valutare in sede progettuale.

Da indagini nella zona di ubicazione del bene, si è potuto verificare che il valore medio di immobili simili, è pari a circa €/mq 20,00.

Pertanto, il più probabile valore venale del bene, risulta quindi pari a:

mq 2.879 x €/mq 20,00 = **€57.580,00** (euro cinquantesetteemilacinquecentoottanta/00)



B. STIMA BENI IMMOBILI IN CAPO AL SOCIO**ACCOMANDATARIO RESPONSABILE**

B.1) Immobili sito nel Comune di Manfredonia (FG) località "Strada vicinale Delle Quote", ora via S. ten. Antonio Troiano, formati da un appartamento per civile abitazione e box, come di seguito descritto:

1) Stima Appartamento per civile abitazione (quota 1/1) ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, formato da Soggiorno-Pranzo, cucinino, wc, n. 2 camere da letto e disimpegno oltre a n. 2 balconi e balcone-veranda a piano primo, dotato di giardino a piano terra, distinto in catasto fabbricati al **F. 23, p.lla 1579 sub. 4**, cat. A/2, cl. 2^a, Cons. 5 vani, Sup. Cat. Mq 103, R.C. € 632.66 composto parzialmente da piano terra e piano primo; ubicazione via vico S.Ten. Troiano n. 11/B;



Di seguito si riportano la superficie interna netta (al netto delle murature esterne) dell'appartamento, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale



espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

Appartamento, F. 23, p.lla 1579 sub. 4, P.T.-P.1°, via S.Ten. A. Troiano n. 11/B

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
Giardino P.T.		66,00	0,15	9,90
Scala P. T. – P.1		8,92	0,40	3,57
P.1° - Alloggio	70,00	81,00	1,00	81,00
P.1° - Balconi e veranda		38,00	0,40	15,20
Totale	mq 70,00	mq 193,92		mq 109,37

La stima dei beni sopra indicati, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un minimo di 1.200,00 ad un massimo di 1.500,00 €/mq.

Tali valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente per il 2° semestre 2020 per la zona di ubicazione del bene:



accesso carrabile, distinto in catasto fabbricati al **F. 23, p.lla 1579 sub. 5**, cat. C/6, cl. 2^a, Cons. 90 mq, Sup. Cat. Mq 99, R.C. € 251,00 composto parzialmente da piano Seminterrato e Piano Terra (rampa di accesso); ubicazione S.Ten. Troiano n. 11.



Di seguito si riportano la superficie interna netta (al netto delle murature esterne) del box, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

Box. F. 23, p.lla 1579 sub. 5, P.T.-P.S1, via S.Ten. A. Troiano n. 11

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
rampa		31,50	0,15	4,72
P.S1 - Box	89,39	95,05	1,00	95,05
Totale	mq 89,39	mq 126,55		mq 99,77

La stima dei beni sopra indicati, è stata effettuata con il metodo sintetico - comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale,



varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un minimo di 850,00 ad un massimo di 1.200 €/mq.

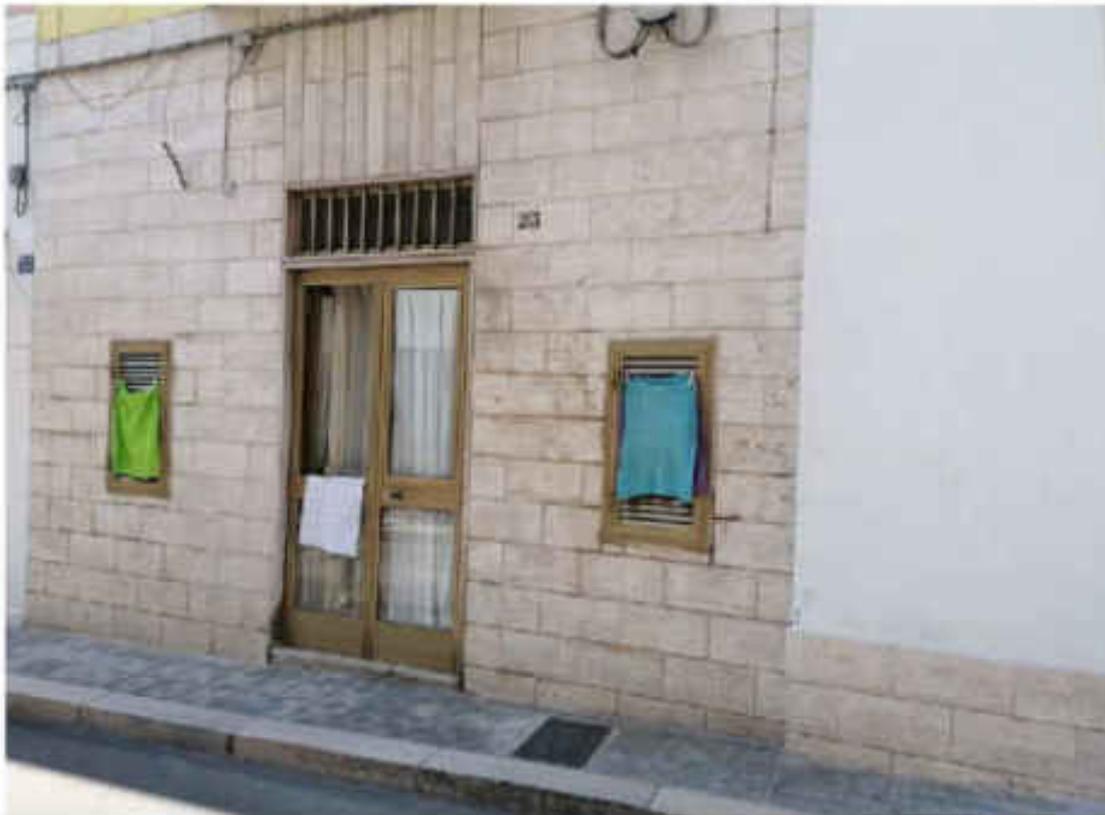
Tali valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella già allegata, per il 2° semestre 2020 per la zona di ubicazione del bene.

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione dello stesso e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale come sopra determinata, di **€/mq 870,00** (Euro/mq ottocentosettanta/00).

Pertanto, il più probabile valore venale del bene, risulta quindi pari a:

mq 99,77 x €/mq 870,00 = **€ 86.799,90** (euro ottantaseimilasettecentonovantanove/90)

B.2) Immobile sito nel Comune di Manfredonia (FG), via S. Rocco n. 23, formato da una abitazione a piano terra.



Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione anno 2021 - Semestre 2

Alquanti: 7/2021

Comune: MANFREDONIA

Indirizzo: VIA UMBERTO GIORDANO n. 14 - 71029 MANFREDONIA (FG) - VIA SAN CARLO

Superficie (mq):

Volume (mc):

Spazio (m²):

Destinazione:

Tipologia	Data osservata	Indice Mercati (I/M)		Superficie (S/N)	Valore Quotazione (I/M) (mq)		Superficie (S/N)
		Min	Max		Min	Max	
Appartamenti	2021/02	1800	1900	1	1,8	1,9	1
Industria/Commercio	2021/02	900	1200	1	0,9	1,2	1
Box	2021/02	1800	1900	1	1,8	1,9	1

- La presente Consulenza Tecnica di Ufficio è riferita a quote di mercato in 2021.
- Il presente risultato rappresenta l'importo medio applicabile sulla superficie commerciale.
- Il presente risultato rappresenta l'importo medio applicabile sulla superficie commerciale.
- Il presente risultato rappresenta l'importo medio applicabile sulla superficie commerciale.
- Per informazioni sui procedimenti di stima, si consiglia di consultare il sito internet del Tribunale.
- Per informazioni sui procedimenti di stima, si consiglia di consultare il sito internet del Tribunale.

Note:

- Il presente risultato rappresenta l'importo medio applicabile sulla superficie commerciale.
- Il presente risultato rappresenta l'importo medio applicabile sulla superficie commerciale.

Nota: il presente risultato è riferito a quote di mercato in 2021.

- 00/00
- 00/00
- 00/00

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione dello stesso e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale come sopra determinata, di **€mq 950,00** (Euro/mq novecentocinquanta/00).

Pertanto, il più probabile valore venale del bene, risulta quindi pari a:

$$\text{mq } 82,91 \times \text{€mq } 950,00 = \text{€}78.764,50 \quad (\text{euro settantottantasettecentosessantaquattro/50})$$

Il valore in capo alla parte risulta pertanto:

$$\text{mq } 82,91 \times \text{€mq } 950,00 \times 1/4 = \text{€}19.691,12 \quad (\text{euro diciannovecentocinquantasei/12})$$

B.3) Immobile sito nel Comune di Manfredonia (FG), via Umberto Giordano n. 14,

piano terzo, come di seguito descritto:





4) **Stima Appartamento per civile abitazione (quota 1/1)** ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, formato da un vano adibito a cucina, Soggiorno, n. 2 camere da letto, un wc e corridoio, balcone-veranda su via Giordano e balcone su via La Marmora, distinto in catasto fabbricati al **F. 143, p.lla 4626 sub. 23**, cat. A/2, cl. 4^a, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. Mq 141, R.C. € 695,93 composto da solo piano terzo; ubicazione via Umberto Giordano n. 14.

Di seguito si riportano la superficie interna netta (al netto delle murature esterne) del box, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

Appartamento, F. 143, p.lla 4626 sub. 23 – P.3°, via U. Giordano n. 14

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
Appartamento	97,00	104,00	1,00	104,00
Veranda via Giordano		31,50	0,40	12,60
Balcone via La Marmora		3,50	0,20	0,70
Totale	mq 97,00	mq 139,00		mq 117,30



La stima dei beni sopra indicati, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un minimo di 1.200,00 ad un massimo di 1.500,00 €/mq.

Tali valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella già allegata, per il 2° semestre 2020 per la zona di ubicazione del bene.

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione dello stesso e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale come sopra determinata, di **€/mq 1.350,00** (Euro/mq milletrecentocinquanta/00).

Pertanto, il più probabile valore venale del bene, risulta quindi pari a:

mq 117,30 x €/mq 1.350,00 = **€158.355,00** (euro centocinquantottoMillecentocinquantacinque/00)

B.4) Piccoli immobili adibiti a deposito siti nel Comune di Manfredonia (FG), via U. Giordano n. 14, ubicati uno a piano terra e gli altri a piano quarto, come di seguito descritti:

5) + 6) + 7) + 8) + 9) + 10) **Stima Piccoli Locali Deposito (quota 1/4)** ubicati all'interno dello stesso fabbricato di maggior consistenza dell'appartamento, distinti in catasto fabbricati al:

- **F. 143, p.lla 4626 sub. 12**, cat. C/2, cl. 4^a, Cons. 5 mq, Sup. Cat. Mq 12, R.C.

€ 16,27 composto da solo piano terra; ubicazione via Umberto Giordano n. 14;

- **F. 143, p.lla 4626 sub. 13**, cat. C/2, cl. 3^a, Cons. 4 mq, Sup. Cat. Mq 5, R.C.

€ 11,16 composto da solo piano quarto; ubicazione via Umberto Giordano n. 14.



F. 143, p.lla 4626 sub. 14, cat. C/2, cl. 3^a, Cons. 3 mq, Sup. Cat. Mq 4, R.C. € 8,37 composto da solo piano quarto; ubicazione via Umberto Giordano n. 14;

- **F. 143, p.lla 4626 sub. 15**, cat. C/2, cl. 3^a, Cons. 3 mq, Sup. Cat. Mq 4, R.C. € 8,37 composto da solo piano quarto; ubicazione via Umberto Giordano n. 14;

- **F. 143, p.lla 4626 sub. 16**, cat. C/2, cl. 3^a, Cons. 3 mq, Sup. Cat. Mq 5, R.C. € 8,37 composto da solo piano quarto; ubicazione via Umberto Giordano n. 14;

- **F. 143, p.lla 4626 sub. 17**, cat. C/2, cl. 3^a, Cons. 3 mq, Sup. Cat. Mq 4, R.C. € 8,37 composto da solo piano quarto; ubicazione via Umberto Giordano n. 14.

Di seguito si riportano la superficie interna netta (al netto delle murature esterne) dei depositi, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

Depositi. F. 143, p.lla 4626 sub. 12 P.T. e sub. 12-13-14-15-16-17- P.4°, via U. Giordano n. 14

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
Dep. Sub. 12 - P.T.		5,30	1,00	5,30
Dep. Sub. 13 - P.4°		3,70	1,00	3,70
Dep. Sub. 14 - P.4°		3,00	1,00	3,00
Dep. Sub. 15 - P.4°		3,00	1,00	3,00
Dep. Sub. 16 - P.4°		3,20	1,00	3,20
Dep. Sub. 17 - P.4°		3,50	1,00	3,50
Totale	mq ==	mq 21,70		mq 21,70

La stima dei beni sopra indicati, è stata effettuata con il metodo sintetico - comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un minimo di 800,00 ad un massimo di 1.000,00 €/mq.



Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva dei beni oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione degli stessi e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale come sopra determinata, di **€/mq 800,00** (Euro/mq ottocento/00).

Pertanto, il più probabile valore venale dei beni, risulta quindi pari a:

mq 21,70 x €/mq 800,00 = **€17.360,00** (euro diciasettemilatrecentosessanta/00)

Il valore in capo alla parte risulta pertanto:

mq 21,70 x €/mq 800,00 x 3/12 = **€4.340,00** (euro quattromilatrecentoquaranta/00)

B.5) Area edificabile a destinazione pubblica, sita nel Comune di Manfredonia (FG), località Mezzanelle, completamente abbandonata, in adiacenza alla sede di un Istituto Scolastico Omnicomprensivo come di seguito indicata:



11) Stima Area edificabile a destinazione pubblica F. 21, p.lla 708 (quota 252/12.600), pascolo cl.3^a, Sup. Ha 0.20.14, R.D. € 2,60 e R.A. € 1,56;

Da indagini effettuate, non sono emerse allo stato attuale richieste di acquisto relative al bene in oggetto. In particolare da notizie e colloqui con agenzie immobiliari, tecnici locali e imprese che hanno già realizzato in passato in aree vicine, è emersa la scarsa volontà generale di iniziare nuove iniziative e investimenti che in genere risultano privi di sicurezza nel rientro a breve dell'investimento. Inoltre, dopo un periodo di forte sviluppo urbanistico del Comune di Manfredonia anche in aree vicine di espansione a quella in oggetto, della durata di oltre un decennio fino a circa l'anno 2010, si è ormai manifestata una crisi immobiliare dovuta in parte alla notevole offerta di immobili sul mercato locale dovuta soprattutto al numero esagerato di iniziative edilizie concretizzate negli ultimi anni, ma anche dalla notevole crisi generale dell'economia del Comune di Manfredonia oltre all'aumento notevole della tassazione immobiliare che hanno sicuramente scoraggiato gli investimenti in tale settore.

Pertanto, pur avuto notizie della presenza di atti di compravendita interessanti aree ricadenti in comparti "CA" con prevalente destinazione residenziale rispetto ai servizi, stipulati in anni addietro con valori unitari superiori e determinazioni di ufficio per rivalutazione da parte dell'Agenzia delle Entrate di Foggia, considerato il particolare periodo di crisi economica del momento soprattutto nel settore immobiliare, nonché la destinazione pubblica dell'area (zona F54 – Scuole superiori e parcheggi), si ritiene dover considerare un probabile valore unitario di mercato pari ad €/mq 30,00 (diconsi euro trenta/mq).

Pertanto, il valore venale del bene "terreno" risulta quindi:

$$\text{mq } 2.014 \times \text{€}/\text{mq } 30,00 = \text{€ } 60.420,00 \quad (\text{euro sessantantaquattrecentoventi}/00)$$

Il valore in capo alla parte risulta pertanto:

$$\text{mq } 2.014 \times \text{€}/\text{mq } 30,00 \times 1/50 = \text{€ } 1.208,40 \quad (\text{euro milledivcentoottantaquattro}/00)$$



B.6) Aree agricole ed industriali-artigianali site nel Comune di Manfredonia (FG), confinanti tra di loro, in adiacenza e vicinanza alla sede aziendale della società fallita, località "Ponte Caniglia", come di seguito descritte:

12) Stima Area agricola fronte strada (quota 1/2) ubicata in Manfredonia loc. Ponte Caniglia, distinta in catasto terreni al **F. 36, p.lla 439**, seminativo cl. 2^a, Sup. Ha 1.29.41, R.D. € 53,47 e R.A. € 33,42.



Per quanto riguarda la valutazione di tali aree, valgono le stesse considerazioni dell'area precedente relative alla scarsa richiesta di mercato anche in considerazione della notevole offerta di aree edificabili nel vicino ex Parco Industriale SOPIM.

L'area in questione ha un lato confinante con la strada ex SS 89 ora viale G. Di Vittorio, è recintata per tre lati ed in piccola parte è utilizzata dalla società fallita per il deposito di mezzi d'opera (nella parte confinante con il piazzale aziendale), mentre per la restante parte (la maggiore estensione) viene di fatto utilizzata a scopo agricolo ad uliveto.



Non avendo avuto parametri di confronto, si ritiene considerare un valore unitario sicuramente superiore alle zone agricole grazie alla sua posizione, ma inferiore a quello considerato per le aree edificabili dell'ex Parco Industriale SOPIM, oltre alla valutazione della recinzione esistente.

Pertanto, il valore venale del bene "terreno" risulta quindi:

terreno - mq 12.941 x €/mq 10,00 x 1/2 = € 64.705,00

recinzione - ml 370 x €/ml 150,00 x 1/2 = € 27.750,00

Valore venale totale del bene:

€ 64.705,00 + € 27.750,00 = **€ 92.455,00** (euro novantadueimilaquattrocentocinquantacinque/00)

13) Stima Area agricola con piccolo fronte strada (quota 1/2) ubicata in Manfredonia loc. Ponte Caniglia, distinta in catasto terreni al **F. 36, p.lla 441**, seminativo cl. 2^a, Sup. Ha 0.10.44, R.D. € 4,31 e R.A. € 2,70.



Per quanto riguarda la valutazione di tale area, valgono le stesse considerazioni dell'area precedente. Pertanto, il valore venale del bene "terreno" risulta quindi:

mq 1.044 x €/mq 10,00 x 1/2 = **€ 5.220,00** (euro cinquemiladuecentoventi/00)



14) Stima Area edificabile in zona industriale-artigianale (quota 1/2) ubicata in Manfredonia loc. Ponte Caniglia, distinta in catasto terreni al F. 41, p.lla 297, seminativo cl. 3^a, Sup. Ha 1.09.26, R.D. € 33,86 e R.A. € 25,39.



Per quanto riguarda la valutazione di tale area adiacente alle precedenti, occorre considerare la particolare ubicazione che è più interna e non è prospiciente la ex SS 89 ma adiacente il depuratore comunale con notevole problematica dovuta alle conseguenti esalazioni. Inoltre occorre considerare la parziale in edificabilità dovuta alla vicinanza al depuratore comunale che rende il suo valore unitario paragonabile alle aree agricole (prospicienti la strada pubblica SS 89) sopra indicate.

Pertanto, il valore venale del bene "terreno" risulta quindi:

mq 10.926 x €/mq 10,00 x 1/2 = **€54.630,00** (euro cinquantaquattromilaseicento/00)

15) Stima Area edificabile in zona industriale-artigianale (quota 1/2) ubicata in Manfredonia loc. Ponte Caniglia, distinta in catasto terreni al F. 41, p.lla 298, seminativo cl. 3^a, Sup. Ha 0.18.33, R.D. € 5,68 e R.A. € 4,26.





Per quanto riguarda la valutazione di tale area, valgono le stesse considerazioni dell'area precedente in quanto ha la stessa ubicazione.

Pertanto, il valore venale del bene "terreno" risulta quindi:

mq 1.833 x €/mq 10,00 x 1/2 = **€9.165,00** (stipio novemilacinquecentocinquante/00)

B.7) Usufrutto di immobili per la quota di 1/1 siti "via Delle Telline":



16) Stima Appartamento per civile abitazione - F. 38, p.lla complessa 352

sub. 2 e p.lla 353 sub. 5, cat. A/3, cl. 2^a, Cons. 8 vani, Sup. Cat. Mq 162, R.C. € 681,72

P.T-P.1°-P.2°, via Delle Telline n. 8;

Usufrutto per 1/1;

Nuda prop. per 1/1;

Di seguito si riportano la superficie interna netta (al netto delle murature esterne) di ogni piano, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

Appartamento. F. 38, p.lla 352/2 e p.lla 353/5, via delle Telline – loc. Siponto

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
P.T. – App.	54,00	62,00	1,00	62,00
P.T. - Veranda		17,00	0,30	5,10
P.T. - Giardino		71,00	0,05	3,55
P.1° - App.	54,00	62,00	1,00	62,00
P.1° - Balconi		13,00	0,20	2,60
P.2° - Terrazzo		44,00	0,20	8,80
P.2° - Locali bassi		18,00	0,40	7,20
Totale	mq 108,00	mq 287,00		mq 151,25

La stima dei beni sopra indicati, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un minimo di 1.300,00 ad un massimo di 1.800,00 €/mq.



Tali valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella già allegata, per il 2° semestre 2020 per la zona di ubicazione del bene.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Integrale Anno 2020 - Semestre I

Procedura n. 1/2021
 Catasto n. 1/100/0000000000
 Data di vendita n. 1/100/0000000000
 Data di stima n. 1/100/0000000000
 Indirizzo n. 1/100/0000000000
 Spazio n. 1/100/0000000000
 Destinazione n. 1/100/0000000000

Categorie	Data immatricolazione	Valore medio/mq (mq)		Superficie (mq)	Valore medio/mq (mq)		Superficie (mq)
		Min	Max		Min	Max	
1/100/0000000000	10/10/2020	1.200	1.200	151,25	1.200	1.200	151,25
2/100/0000000000	10/10/2020	1.200	1.200	151,25	1.200	1.200	151,25
3/100/0000000000	10/10/2020	1.200	1.200	151,25	1.200	1.200	151,25

- 1. Il presente rapporto di consulenza tecnica di ufficio è redatto ai sensi dell'art. 2206 del Codice di Procedura Civile.
- 2. Il presente rapporto di consulenza tecnica di ufficio è redatto ai sensi dell'art. 2206 del Codice di Procedura Civile.
- 3. Il presente rapporto di consulenza tecnica di ufficio è redatto ai sensi dell'art. 2206 del Codice di Procedura Civile.
- 4. Il presente rapporto di consulenza tecnica di ufficio è redatto ai sensi dell'art. 2206 del Codice di Procedura Civile.
- 5. Il presente rapporto di consulenza tecnica di ufficio è redatto ai sensi dell'art. 2206 del Codice di Procedura Civile.
- 6. Il presente rapporto di consulenza tecnica di ufficio è redatto ai sensi dell'art. 2206 del Codice di Procedura Civile.

Conclusioni

- 1. Il valore medio/mq applicabile al bene oggetto di stima è pari a € 1.200,00/mq.
- 2. Il valore medio/mq applicabile al bene oggetto di stima è pari a € 1.200,00/mq.

Il presente rapporto di consulenza tecnica di ufficio è redatto ai sensi dell'art. 2206 del Codice di Procedura Civile.

- 1. 1/100/0000000000
- 2. 1/100/0000000000
- 3. 1/100/0000000000

Il presente rapporto di consulenza tecnica di ufficio è redatto ai sensi dell'art. 2206 del Codice di Procedura Civile.

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione dello stesso e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale come sopra determinata, di **€/mq 1.200,00** (Euro/mq milleduecento/00).

Pertanto, il più probabile valore venale del bene, risulta quindi pari a:

$$\text{mq } 151,25 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 181.500,00 \quad (\text{Euro } \text{centoottantunomilacinquecento}/00)$$

Calcolo del valore della nuda proprietà e dell'usufrutto

Dati a disposizione:

- valore venale del bene = € 181.500,00;
- vincolo esistente sul bene = uso vitalizio a favore di Vitulano Michele;
- dati usufruttuario = Vitulano Michele, nato a Manfredonia il 10/02/1947, di anni 74;
- quota di nuda proprietà oggetto di perizia = 1/1

Considerata l'età della parte beneficiaria della destinazione d'uso (anni 74) compresa tra 73 e 75, si considera un coefficiente moltiplicativo della rendita annua pari al 35% per la determinazione della quota di usufrutto, e del 65% per la determinazione della quota di nuda proprietà. Pertanto si ha:

Valore della nuda proprietà = € 181.500,00 x 0,65 = € 117.975,00 (euro centodiciasettemilarevencentoseifantacinque/00)

Valore dell'uso = € 181.500,00 x 0,35 = **€ 63.525,00** (euro sessantatremilacinquecentoventicinque/00)

17) Appartamento per civile abitazione - F. 38, p.IIIa complessa 352 sub. 1 e p.IIIa 353 sub. 6, cat. A7, cl. U, Cons. 8 vani, Sup. Cat. Mq 143, R.C. € 1.053,57 P.T.-P.1°, via Delle Telline n. 6 e n. 6/A.

Usufrutto per 1/1;
Nuda prop. per 1/1;

Di seguito si riportano la superficie interna netta (al netto delle murature esterne) di ogni piano, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

Appartamento. F. 38, p.IIIa 352/1 e p.IIIa 353/6, via delle Telline – loc. Siponto

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
P.T. – App.	54,00	62,00	1,00	62,00
P.T. - Veranda		14,00	0,30	4,20
P.T. - Giardino		174,00	0,05	8,70
P.1° - App.	54,00	62,00	1,00	62,00
P.1° - Balconi		13,00	0,20	2,60
P.2° - Terrazzo		62,00	0,20	12,40
Totale	mq 108,00	mq 387,00		mq 151,90



La stima dei beni sopra indicati, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un minimo di 1.300,00 ad un massimo di 1.800,00 €/mq.

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione dello stesso e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale come sopra determinata, di **€/mq 1.200,00** (Euro/mq milleduecento/00).

Pertanto, il più probabile valore venale del bene, risulta quindi pari a:

mq 151,90 x €/mq 1.200,00 = **€ 182.280,00** (euro centottantadue milleduecentotrenta/00)

Calcolo del valore della nuda proprietà e dell'usufrutto

Dati a disposizione:

- valore venale del bene = € 182.280,00;
- vincolo esistente sul bene = uso vitalizio a favore di Vitulano Michele;
- dati usufruttuaria = Vitulano Michele, nato a Manfredonia il 10/02/1947, di anni 74;
- quota di nuda proprietà oggetto di perizia = 1/1

Considerata l'età della parte beneficiaria della destinazione d'uso (anni 74) compresa tra 73 e 75, si considera un coefficiente moltiplicativo della rendita annua pari al 35% per la determinazione della quota di usufrutto e del 65% per la determinazione della quota di nuda proprietà. Pertanto si ha:

Valore della nuda proprietà = € 182.280,00 x 0,65 = **€ 118.482,00** (euro centodiciottomilaquattrocentottantadue/00)

Valore dell'uso = € 182.280,00 x 0,35 = **€ 63.798,00** (euro sessantattemilasettecentonovantotto/00)





2) Escavatore cingolato Caterpillar Maia, modello 215 DLC, n. identificativo

funzionante, discrete condizioni;

Modello:	215 DLC
Anno costruzione:	1991
Telario:	matr. 9TF2010
Cilindrata/Potenza:	/115 Kw
Alimentazione:	gasolio
Prezzo base proposto =	

€19.000,00



3) Escavatore cingolato Fiat Allis, modello FE 20 HD, identificativo A74r54OL, non funzionante;

Modello: FE 20 HD
 Anno costruzione: 1987
 Telario: matr. A74R54OL
 Cilindrata/Potenza: /103 Kw
 Alimentazione: gasolio
 Prezzo base proposto =

€10.000,00



4) Pala gommata Caterpillar Maia, modello CAT 930, identificativo 79J10291, targa
[REDACTED], funzionante;

Modello: CAT 930
 Anno costruzione: 1982
 Telario: matr. 79J10291
 Cilindrata/Potenza: /115 Kw
 Alimentazione: gasolio
 Prezzo base proposto =

€21.000,00



5) Rullo compattatore Ingersoll Rand, modello da 150 q.li, identificativo 753815,

funzionante;

Modello: 150 q.li
 Anno costruzione: —
 Tekio: matr. 753815
 Cilindrata/Potenza: /120 Kw
 Alimentazione: gasolio
 Prezzo base proposto =

€ 33.000,00**6) Rullo compattatore Sicom SV, modello 12HDT, identificativo 12727, non funzionante;**

Modello: 12HDT
 Anno costruzione: 1989
 Tekio: matr. 12727
 Cilindrata/Potenza: — / —
 Alimentazione: gasolio
 Prezzo base proposto =

€ 6.000,00

7) Ruspa Caterpillar Maia, modello D6C, non funzionante;

Modello: CAT D6C
 Anno costruzione: 1977
 Telario: matr. 47J4640/47G4877
 Cilindrata/Potenza: — /140
 Alimentazione: gasolio
 Prezzo base proposto =

€15.000,00**8) Carrello elevatore Komatsu, modello F030, funzionante;**

Modello: F030
 Anno costruzione: 1986
 Telario: matr. 147135
 Cilindrata/Potenza: — /
 Alimentazione: gasolio
 Prezzo base proposto =

€5.000,00

60) Terna Caterpillar Maja, modello CAT 428, funzionante;

Modello: CAT 428
 Anno costruzione: 1991
 Telaio: matr. 6TC09282
 Cilindrata/Potenza: — /55
 Alimentazione: gasolio
 Prezzo base proposto =

€11.000,00**70) Martello demolitore Montalbert, modello 501, funzionante;**

Modello: 501/V32
 Anno costruzione: 2007
 Telaio: matr. 171312
 Cilindrata/Potenza: — /—
 Alimentazione: —
 Prezzo base proposto =

€16.000,00

C.2) Autocarri ed Autovetture utilizzati dalla società per la esecuzione delle lavorazioni oggetto della propria attività d'impresa:

9) Furgone marca Fiat Ducato, targa [REDACTED] **colore bianco, non funzionante.**

Modello: Ducato
 Anno costruzione: 1995
 Telaio: ZFA23000005112820
 Cilindrata/Potenza: 2500V__
 Alimentazione: gasolio
 Prezzo base proposto =

€2.000,00



10) Autovettura marca Mercedes, targa [REDACTED] **di colore nero, non funzionante.**

Modello: A180
 Anno costruzione: 2007
 Telaio: WDD1690071J464242
 Cilindrata/Potenza: 1900/80
 Alimentazione: gasolio
 Prezzo base proposto =

€2.500,00



11) Furgone marca Fiat Iveco, targa [REDACTED] colore bianco, non funzionante.

Modello: Daily 35-8
 Anno costruzione: 1992
 Telaio: ECFC355010591564
 Cilindrata/Potenza: 2500/___
 Alimentazione: gasolio
 Prezzo base proposto =

€1.700,00**12) Furgone marca Fiat Iveco, targa [REDACTED] colore bianco, funzionante.**

Modello: TurboDaily 35-12
 Anno costruzione: 1997
 Telaio: ECFC3580105134194
 Cilindrata/Potenza: 2800/___
 Alimentazione: gasolio
 Prezzo base proposto =

€3.700,00

13) Furgone marca Fiat Iveco, targa [REDACTED] **di colore bianco, funzionante.**

Modello: 35C9
 Anno costruzione: 2000
 Telaio: ECFC3563005258272
 Cilindrata/Potenza: 2800/___
 Alimentazione: gasolio

Prezzo base proposto =

€5.000,00**14) Furgone marca Ford Transit, targa** [REDACTED] **di colore bianco, funzionante.**

Modello: Transit 350L
 Anno costruzione: 2009
 Telaio: WFONXXTTFN8B79334
 Cilindrata/Potenza: 2400/___
 Alimentazione: gasolio

Prezzo base proposto =

€7.500,00

15) Furgone marca Fiat Iveco, targa [REDACTED] di colore bianco, non funzionante.

Modello: Daily 35-10
 Anno costruzione: 1988
 Telaio: ZCFC3560002032066
 Cilindrata/Potenza: 2500/___
 Alimentazione: gasolio
 Prezzo base proposto =

€ 500,00**16) Autocarro marca Fiat Punto, targa [REDACTED] di colore bianco, funzionante.**

Modello: Punto Van
 Anno costruzione: 2010
 Telaio: ZFA18800001167310
 Cilindrata/Potenza: 1248/51
 Alimentazione: gasolio
 Prezzo base proposto =

€ 1.000,00

17) Autocarro marca Fiat Punto, targa [REDACTED] colore bianco, funzionante.

Modello: Punto Van
 Anno costruzione: 2010
 Telaio: ZFA18800001167310
 Cilindrata/Potenza: 1248/51
 Alimentazione: gasolio
 Prezzo base proposto =

€1.000,00**18) Auto marca Rover, targa [REDACTED] colore verde, funzionante.**

Modello: RJ LH 02P
 Anno costruzione: 1999
 Telaio: SARRJLSHPYN126515
 Cilindrata/Potenza: 1950/85
 Alimentazione: gasolio
 Prezzo base proposto =

€2.000,00

58) Auto marca Ford, targa [REDACTED] colore nero, funzionante.

Modello: Fiesta
 Anno costruzione: 2009
 Telaio: WFOJXXGAJJ9U41623
 Cilindrata/Potenza: 1284/60
 Alimentazione: benzina
 Prezzo base proposto =

€ 3.700,00**59) Auto marca Fiat, targa [REDACTED] colore nero, funzionante.**

Modello: Punto
 Anno costruzione: 2016
 Telaio: ZFA1990000P289096
 Cilindrata/Potenza: 1284/70
 Alimentazione: DIESEL
 Prezzo base proposto =

€ 8.500,00

61) Autocarro marca Fiat Iveco, targa [REDACTED] **colore bianco, funzionante.**

Modello: 330F35B
 Anno costruzione: 1987
 Telaio: —
 Cilindrata/Potenza: 17174/259
 Alimentazione: DIESEL
 Prezzo base proposto =

€14.000,00**68) Autocarro marca Fiat Iveco, targa** [REDACTED] **colore bianco, funzionante, dotato di gru 8T.**

Modello: 330 con gru 8t
 Anno costruzione: 1980
 Telaio: 4900091248
 Cilindrata/Potenza: 17174
 Alimentazione: DIESEL
 Prezzo base proposto =

€25.000,00

69) Autocarro marca Fiat Iveco, targa [REDACTED] **di colore rosso, funzionante, dotato di gru 4T.**

Modello: 75E14 con gru 4t
 Anno costruzione: 1995
 Telaio: ZCZA75A0002147951
 Cilindrata/Potenza: 3908
 Alimentazione: DIESEL
 Prezzo base proposto =

€19.000,00



67) Rimorchio per trasporto mezzi movimento terra, targa [REDACTED] **di colore giallo, marciante.**

Modello: ==
 Anno costruzione: ==
 Targa: [REDACTED]
 Cilindrata/Potenza: ==
 Alimentazione: ==
 Prezzo base proposto =

€9.000,00



C.3) e C.5) Attrezzatura varia e Mezzi d'opera utilizzata dalla società per la esecuzione delle lavorazioni oggetto della propria attività d'impresa:

19) Motosaldatrice Gen Set, trainata, non funzionate.

Prezzo base proposto =

€ 800,00



20) Motosaldatrice Gen Set, mod. MPM 15/400, trainata, funzionate.

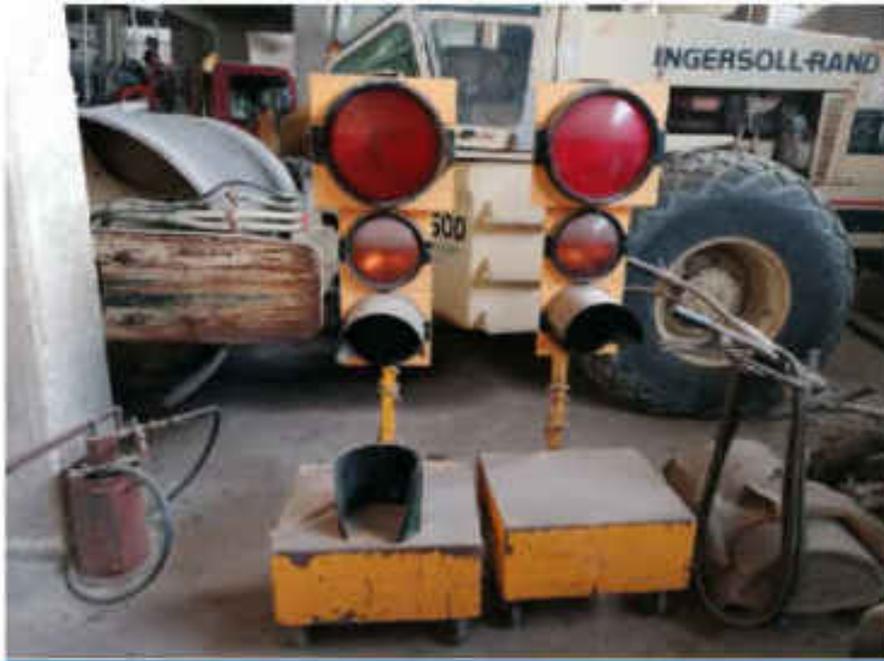
Prezzo base proposto =

€ 2.800,00



21) n. 2 Semafori portatili, funzionati.

Prezzo base proposto =

€ 500,00**62) n. 1 Gruppo Elettrogeno da 6 Kw, non funzionante.**

Prezzo base proposto =

€ 0,00

63) n. 1 Compressore trainato marca AXECO, mod. VSS44, non funzionante.

Prezzo base proposto =

€ 2.500,00



64) n. 1 Idropulitrice marca FAIP super Indy, funzionante.

Prezzo base proposto =

€ 200,00



65) n. 1 Betoniera da cantiere con motore a scoppio, non funzionante.

Prezzo base proposto =

€ 0,00



66) n. 1 Macchina piegaferro marca F.lli Messersì, mod. PCT 26/32, di cui non si conosce la funzionalità.

Prezzo base proposto =

€ 500,00



C.4) Mobili ed Attrezzature presenti nella sede aziendale utilizzata dalla società per la esecuzione delle attività di ufficio per la propria attività d'impresa:

22) Mobile basso a giorno, laccato bianco con angolo nero, top verde in vetro, dim. 3,00 x 0,50 x 1,00 (h) circa;

Prezzo base proposto =

€ 200,00



23) Mobile basso con 4 ante e 2 cassetti, laccato bianco con top verde in vetro, dim. 2,00 x 0,50 x 1,00 (h) circa;

Prezzo base proposto =

€ 100,00



24) Mobile basso con ruote, bianco, per supporto fotocopiatrice, con antine e maniglie nere;

Prezzo base proposto =

€ 60,00



25) n. 4 Scrivanie, grigie di cui n. 3 unite in unico blocco, con angolare e n. 1 scrivania singola;

Prezzo base proposto =

€ 120,00



26) Divanetto 2 posti, in similpelle;

Prezzo base proposto =

€ 70,00



27) n. 2 Poltroncine ergonomiche, colore celeste di cui una in similpelle e l'altra in tessuto;

Prezzo base proposto =

€ 30,00



28) Fotocopiatrice marca Sharp, mod. AR 5520D, matr. 0303581X, formato A3, funzionante;

Prezzo base proposto =

€ 100,00



29) Multifunzione marca Brother MFC, mod. CPF 7420, matr. E63239A7J681137;

Prezzo base proposto =

€ 30,00



30) PC unità fissa, matr. CZC2073DFY, con tastiera e mouse marca HP, monitor marca Benq mod. T90 2HDA da 15 pollici;

Prezzo base proposto =

€ 100,00



31) Macchina da scrivere elettronica, marca Olivetti ET 116;

Prezzo base proposto =

€ 50,00**32) Mobile con antine in vetro, zona centrale e due antine laterali chiuse a tre ripiani, di colore noce chiaro, dim. circa mt 2,00 x 0,50 x 1,50 (h);**

Prezzo base proposto =

€ 70,00**33) Mobile alto di colore rovere, senza vetrina a 3 ante inferiori e 3 ante superiori, dim. circa mt 1,50 x 2,20 (h);**

Prezzo base proposto =

€ 100,00

34) Porta PC di colore rovere;

Prezzo base proposto =

€ 40,00**35) n. 3 Scrivanie in legno, colore nero e top verde, con doppia cassetiera da 3 cassetti con profili di color oro;**

Prezzo base proposto =

€ 220,00**36) n. 3 Mobili alti, colore nero, di cui uno con due ante superiori e due inferiori,, uno con due ante inferiori e due ripiani a giorno superiori e l'ultimo con due ante nella parte superiore e tre ripiani a giorno nella parte inferiore;**

Prezzo base proposto =

€ 120,00

36bis) n. 1 Mobile basso, colore nero, con 2 ripiani a giorno;

Prezzo base proposto =

€ 30,00



37) n. 1 Mobile porta PC, colore nero, con 3 cassetti con profili di colore oro;

Prezzo base proposto =

€ 20,00



38) n. 2 PC, di cui uno con unità fissa senza elementi identificativi e l'altro di marca Acer, mod Extensa E261, matr. PSE 26E3I017440DE6E2701, con 2 monitor marca Asus da 15 pollici, non funzionanti;

Prezzo base proposto =

€ 0,00



39) n. 2 poltrone ergonomiche, in similpelle di colore nero con braccioli e ruote;

Prezzo base proposto =

€ 0,00



40) n. 1 Scrivania direzionale, colore noce con cristallo, con tre cassetti, con allungo porta PC basso e quattro cassetti con maniglie color acciaio;

Prezzo base proposto =

€ 110,00



41) n. 1 Mobile alto con vetrina, top di colore noce, con 4 ante e 2 ripiani;

Prezzo base proposto =

€ 110,00



42) n. 1 Mobile basso, colore noce, con 2 ante chiuse;

Prezzo base proposto =

€ 60,00



43) n. 1 Poltrona in similpelle, di colore marrone chiaro, con ruote, in pessime condizioni;

Prezzo base proposto =

€ 30,00



44) n. 2 sedie in similpelle, con seduta e spalliera imbottite di colore marrone chiaro;

Prezzo base proposto =

€ 50,00



45) n. 1 Divanetto in similpelle, a 2 posti di colore nero;

Prezzo base proposto =

€ 80,00



46) n. 1 Tavolo da riunione, in legno radica, lunghezza circa mt 3, con sovrastante ripiano in vetro;

Prezzo base proposto =

€ 170,00



47) n. 7 Poltrone similpelle, di colore nero con ruote e braccioli;

Prezzo base proposto =

€ 200,00



48) n. 2 Mobili alti, con 2 vetrine e tre ripiania giorno nella parte superiore, mentre nella parte inferiore dotati di 2 ante chiuse e 4 cassetti con profili di colore oro;

Prezzo base proposto =

€ 300,00



49) Scrivania direzionale, colore legno radica con sovrastante ripiano in vetro, mobiletto porta PC con cassettera a 4 cassetti di colore nero;

Prezzo base proposto =

€ 70,00



50) PC, con unità fissa Executive, monitor marca Benq da 15 pollici, tastiera marca IBM, mouse marca Trust;

Prezzo base proposto =

€ 0,00



51) Poltrona in similpelle, di colore nero dotata di braccioli e ruote;

Prezzo base proposto =

€10,00



52) n. 2 Poltroncine in similpelle, di colore nero dotate di braccioli;

Prezzo base proposto =

€25,00



53) n. 2 Scrivanie, di colore grigio, ad angolo con 2 cassetiere da tre cassetti;

Prezzo base proposto =

€70,00



54) n. 2 Sedie ergonomiche, in similpelle di colore nero, con braccioli e ruote;

Prezzo base proposto =

€ 25,00



55) n. 2 PC, non funzionanti, di cui uno con unità fissa marca HP, matr. CZX60123X0 e l'altra priva di elementi identificativi;

Prezzo base proposto =

€ 0,00



56) n. 1 Stampante HP Office Jet 7000, matr. MY050111RJ;

Prezzo base proposto =

€ 20,00



57) n. 1 Mobile a giorno, con tre cassetti laterali, colore marrone chiaro con ruote;

Prezzo base proposto =

€20,00



C2. STIMA BENI MOBILI COMMERCIALIZI PRESENTI NELLA RESIDENZA DEL SOCIO ACCOMANDATARIO.

74) Biliardo da gioco marca MARI, in buone condizioni generali delle dimensioni ingombro circa mt 2 x 3, posizionato nel salone dell'abitazione di via delle Telle - loc. Siponto - Manfredonia (FG);

Prezzo base proposto =

€8.000,00



75) Pianoforte marca TOYO, funzionante del tipo verticale a muro, in buone condizioni generali, compreso di sgabello, posizionato nel salone dell'abitazione di via delle Telle - loc. Siponto - Manfredonia (FG);

Prezzo base proposto =

€2.500,00



QUESITO N. 4: Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili nel ventennio anteriore alla dichiarazione di Fallimento.

A. BENI IMMOBILI IN CAPO ALLA SOCIETA' FALLITA:

A1) Proprietà di immobili per la quota di 1/1, località "Ponte Caniglia":

1) Fabbricati costituenti la sede aziendale - F. 36, p.lla 150, cat. D/8, R.C. € 6.684,00, P.S1-P.T-P.1.

Il bene immobile inserito nella massa fallimentare identificato nella presente perizia blocco **A1)** al n. **1)**, costituente la sede aziendale della società fallita, **ad esclusione del terreno di sedime per una estensione catastale di mq 3.280 che risulta ancora in capo al socio accomandatario** o suoi aventi causa, per la quota indivisa di 1/2 cadauno:

a) è pervenuto alla società fallita tramite Atto per notar Manfredonia del , per mutamento della denominazione e ragione sociale da

b) alla) il bene in oggetto è pervenuto tramite Atto per notar per modifica patti sociali da

c) alla il bene in oggetto è pervenuto tramite Scrittura privata di conferimento beni e costituzione società del 28/09/1985 notar Signore Nicola, rep. 57481, da:

2) Locale deposito di fronte alla sede aziendale - F. 41, p.lla 157 sub. 3, cat. D/8, R.C. € 1.278,23, P.T.

3) Locale deposito di fronte alla sede aziendale - F. 41, p.lla 157 sub. 4, cat. D/8, R.C. € 3.540,83, P.T.

I beni immobili inseriti nella massa fallimentare identificati nella presente perizia blocco **A1)** al n. **2)** e al **3)**, costituenti due locali deposito ubicati di fronte alla sede aziendale della società fallita:



a) sono pervenuti alla società fallita tramite

Manfredonia del 16/04/2014 rep. 39.662, per mutamento della denominazione e ragione sociale da

i beni in oggetto sono pervenuti tramite Atto per

rep. 2.197, per modifica patti sociali da

i beni in oggetto sono pervenuti tramite Scrittura privata di conferimento beni e costituzione società del 28/09/1985 notar

A2) Proprietà di immobili per la quota di 1/1 località "Coppa del Fascione" (Ex parco SOPIM):

4) Capannone in disuso e palazzina uffici - F. 42, p.lla 381 sub. 1 e p.lla 390 sub. 2, cat.

D/7, R.C. € 15.920,82 , P.T.;

5) Area urbana di pertinenza del capannone - F. 42, p.lla 391, cat. Area Urbana.

I beni immobili inseriti nella massa fallimentare identificati nella presente perizia blocco **A2)** al n. **4)** e al **5)**, costituiti da un capannone abbandonato con relativa palazzina uffici ed area di pertinenza:

a) sono pervenuti alla società fallita tramite

Manfredonia del 16/04/2014 rep. 39.662, per mutamento della denominazione e ragione sociale da

b) alla "Impresa di Costruzioni Generali GR.

beni in oggetto sono pervenuti tramite Atto per



notar [REDACTED] 2.876, per fusione di società ed incorporazione da [REDACTED]

c) [REDACTED] in oggetto sono pervenuti tramite Atto per notar [REDACTED] rep. 14.776, da [REDACTED]

d) alla ditta [REDACTED] i beni in oggetto sono pervenuti tramite Atto per notar V. Scali di Crema del 30/12/1983 rep. 10.432, da [REDACTED] che ha realizzato il capannone;

A.3) Proprietà di immobili per la quota di 1/1 località "Coppa del Fascione" (Ex parco SOPIM):

6.1) Porzione di capannone in corso di costruzione - F. 42, p.lla 684 sub. 2, P.T.;

6.2) Porzione di capannone in corso di costruzione - F. 42, p.lla 684 sub. 3, P.T.;

6.3) Porzione di capannone in corso di costruzione - F. 42, p.lla 684 sub. 4, P.T.;

I beni immobili inseriti nella massa fallimentare identificati nella presente perizia blocco **A.3)** al n. **6.1)**, **6.2)** e al **6.3)**, costituiti da un capannone in corso di costruzione diviso in tre unità immobiliari ed area di pertinenza:

a) sono pervenuti alla società fallita tramite Atto [REDACTED] [REDACTED] rep. 39.662, per mutamento della denominazione e ragione sociale da [REDACTED] [REDACTED]

b) alla [REDACTED] [REDACTED] i beni in oggetto sono pervenuti tramite Atto per notar [REDACTED] rep. 2.876, per fusione di società ed incorporazione da [REDACTED] che ha realizzato i capannoni;



c) alla ditta [REDACTED] il terreno sul quale sono stati realizzati i beni in oggetto è pervenuto tramite Atto [REDACTED] del 27/07/1988 rep. 14.776, [REDACTED] con sede in Crema;

d) alla ditta [REDACTED] il terreno sul quale sono stato realizzati i beni in oggetto è pervenuto tramite Atto per notar [REDACTED] del 30/12/1983 rep. 10.432, da [REDACTED]

A4) Proprietà di immobili per la quota di 1/1 "Coppa del Fascione", [REDACTED]

7) Area edificabile in zona industriale - F. 42, p.lla 682, cat. Area urbana, mq 2.878, P.T.

8) Area edificabile in zona industriale - F. 42, p.lla 683, cat. Area urbana, mq 2.879, P.T.;

I beni immobili inseriti nella massa fallimentare identificati nella presente perizia blocco **A4)** al n. **7)** e al n. **8)**, costituiti da due aree edificabili in zona industriale:

a) sono pervenuti alla società fallita tramite Atto per notar [REDACTED] [REDACTED] 16/04/2014 rep. 39.662, per mutamento della denominazione e ragione sociale da [REDACTED]

b) alla [REDACTED] [REDACTED] beni in oggetto sono pervenuti tramite Atto per notar [REDACTED] rep. 2.876, per fusione di società ed incorporazione da [REDACTED]

c) alla ditta "[REDACTED]" beni in oggetto sono pervenuti tramite Atto [REDACTED] rep. 14.776, da [REDACTED]

d) alla ditta "[REDACTED]" beni in oggetto sono pervenuti tramite Atto per notar [REDACTED] a del 30/12/1983 rep. 10.432, da [REDACTED]



B. BENI IMMOBILI IN CAPO AL SOCIO ACCOMANDATARIO**B.1)** Proprietà di immobili per la quota di **1/1**, località "Strada Vicinale delle Quote – loc.

Mezzanelle" ora via S.Ten. Antonio Troiano:

1) Appartamento - F. 23, p.lla 1579 sub. 4, cat. A/2, cl. 2^a, Cons. 5 vani, Sup. Cat. Mq 103, R.C. € 632,66, P.T-P.1.;**2) Locale box - F. 23, p.lla 1579 sub. 5**, cat. C/6, cl. 2^a, Cons. 90 mq, Sup. Cat. Mq 99, R.C. € 251,00, PS1-PT.

I beni immobili inseriti nella massa fallimentare identificati nella presente perizia blocco **B.1)** al n. **1)** e al **2)**, costituiti da un appartamento e da un box:

a) sono pervenuti al socio accomandatario [REDACTED] tramite Atto di divisione per notar [REDACTED] di Foggia del **17/06/2010** rep. 210.800, trascritto il 16/07/2010 RG 15773 e RP 10630, per la quota totale di 17/24 essendo già proprietario della quota di 7/24, e quindi per l'intero, da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

b) a [REDACTED]

sono pervenuti tramite Atto per notar [REDACTED] **12/04/2010** rep. 210.506, [REDACTED]

c) all'impresa [REDACTED] P.iva: 03418150714) il terreno dove è stato realizzato il fabbricato di maggior consistenza dei beni in oggetto, è pervenuto tramite Atto di permuta per notar [REDACTED] del **13/01/2006** registrato a [REDACTED] al n. 15, serie 2V;

B.2) Comproprietà di immobile per la quota di **3/12 = 1/4**, via S. Rocco n. 23:**3) Appartamento - F. 143, p.lla 839 sub. 7**, cat. A/6, cl. 4^a, Cons. 2 vani, Sup. Cat. Mq 97, R.C. € 185,92 P.T., via San Rocco n. 23, P.T.,

Il bene immobile inserito nella massa fallimentare identificato nella presente perizia blocco **B.2)** al n. **3)**, costituito da un appartamento per civile abitazione:

a) è pervenuto al socio accomandatario [REDACTED] i 1/4 in forza di Successione del **20/04/2004** in morte della madre [REDACTED] a Manfredonia il 28/02/1925 che era proprietaria dell'intero dall'impianto meccanografico.

B.3) Proprietà di immobili per la quota di 1/1, via Umberto Giordano n. 14:

4) Appartamento - F. 143, p.lla 4626 sub. 23, cat. A/2, cl. 4^a, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. Mq 141, R.C. € 695,93 P.3^o; via Umberto Giordano n. 14, P.3.

Il bene immobile inserito nella massa fallimentare identificato nella presente perizia blocco **B.3)** al n. **4)**, costituito da un appartamento per civile abitazione:

a) è pervenuto al socio accomandatario [REDACTED] la quota totale di 1/1 in forza di Atto di divisione per notar [REDACTED] rep. 2274 contro i suoi germani [REDACTED] che erano proprietari della quota di 1/4 cadauno;

b) è pervenuto al socio accomandatario [REDACTED] la quota totale di 1/4 in forza di Successione del **09/09/1998** n. 442/192 in morte del padre [REDACTED] avvenuta in data 09/03/1998, che era proprietario dell'intera quota 1/1.

B.4) Comproprietà di piccoli depositi per la quota di $3/12 = 1/4$, via U. Giordano n. 14:

5) Piccolo Locale Deposito - F. 143, p.lla 4626 sub. 12, cat. C/2, cl. 4^a, Cons. 5 mq, Sup. Cat. Mq 12, R.C. € 16,27 - P.T.; Umberto Giordano n. 14, P.T.;

6) Piccolo Locale Deposito - F. 143, p.lla 4626 sub. 13, cat. C/2, cl. 3^a, Cons. 4 mq, Sup. Cat. Mq 5, R.C. € 11,16 - P.4^o; via Umberto Giordano n. 14, P.4;

7) Piccolo Locale Deposito - F. 143, p.lla 4626 sub. 14, cat. C/2, cl. 3^a, Cons. 3 mq, Sup. Cat. Mq 4, R.C. € 8,37 - P.4^o; via Umberto Giordano n. 14, P.4;

8) Piccolo Locale Deposito - F. 143, p.lla 4626 sub. 15, cat. C/2, cl. 3^a, Cons. 3 mq, Sup. Cat. Mq 4, R.C. € 8,37 - P.4^o; via Umberto Giordano n. 14, P.4;

9) Piccolo Locale Deposito - F. 143, p.lla 4626 sub. 16, cat. C/2, cl. 3^a, Cons. 3 mq, Sup. Cat. Mq 5, R.C. € 8,37 - P.4^o; via Umberto Giordano n. 14, P.4;



10) Piccolo Locale Deposito - F. 143, p.lla 4626 sub. 17, cat. C/2, cl. 3^a, Cons. 3 mq, Sup. Cat. Mq 4, R.C. € 8,37 - P.4^o; via Umberto Giordano n. 14, P.4.

I beni immobili inseriti nella massa fallimentare identificati nella presente perizia blocco **B.4)** dal n. **5)** al **10)**, costituiti da piccoli depositi:

a) sono pervenuti al socio accomandatario [REDACTED] per la quota totale di $3/12 = 1/4$ in forza di Successione del **09/09/1998** n. 442/192 in morte del padre [REDACTED] avvenuta in data 09/03/1998, che era proprietario dell'intera quota 1/1.

B.5) Comproprietà di area edificabile per la quota di $252/12.600 = 1/50$ loc. Mezzanelle:

11) Area edificabile a destinazione pubblica - F. 21, p.lla 708, pascolo cl.3^a, Sup. Ha 0.20.14, R.D. € 2,60 e R.A. € 1,56.

Il bene immobile inserito nella massa fallimentare identificato nella presente perizia blocco **B.5)** al n. **11)**, costituito da un terreno adibito alla costruzione di scuole e parcheggi:

a) è pervenuto al socio accomandatario [REDACTED] per la quota totale di $1/28$ in forza di Successione del **09/09/1998** n. 442/192 in morte del padre [REDACTED] avvenuta in data 09/03/1998;

b) è pervenuto al socio accomandatario [REDACTED] per ulteriore quota di $1/315$ in forza di atto compravendita contro [REDACTED] per scrittura privata notar Trombetta di FG del **22/11/2002** rep.47266, divenendo quindi proprietario di: $1/28 + 1/315$;

c) è pervenuto al socio accomandatario [REDACTED] per ulteriore quota di $7/630$ in forza di atto di compravendita contro [REDACTED] Maria Patrizia, per scrittura privata per notar Trombetta Aurelio di Foggia del **24/01/2005** rep. 49238, divenendo quindi proprietario di: $1/28 + 1/315 + 7/630$;

d) il socio accomandatario [REDACTED] vendeva la quota di $378/12.600$ a [REDACTED] in forza di atto di compravendita per



notar [REDACTED] del 07/02/2007 rep. 50868, divenendo quindi proprietario della quota attuale di: $1/28 + 1/315 + 7/630 - 378/12.600 = 252/12.600$;

B.6) Comproprietà di aree edificabili per la quota di $3/6 = 1/2$, in adiacenza e vicinanza alla sede aziendale della società fallita, località "Ponte Caniglia":

12) Area agricola - F. 36, p.lla 439, sem. cl. 2^a, Sup. Ha 1.29.41, R.D. € 53,47 e R.A. € 33,42;

13) Area agricola - F. 36, p.lla 441, sem. cl. 2^a, Sup. Ha 0.10.44, R.D. € 4,31 e R.A. € 2,70;

I beni immobili inseriti nella massa fallimentare identificati nella presente perizia blocco **B.6)** al n. **12)** e **13)**, costituiti da due terreni agricoli fronte strada:

a) sono pervenuti al socio accomandatario [REDACTED] la quota di 1/2 in forza di Atto per notar [REDACTED] del 21/01/1974 rep. 58010 contro [REDACTED]

14) Area zona industriale-artigianale - F. 41, p.lla 297, sem. cl. 3^a, Sup. Ha 1.09.26, R.D. € 33,86 e R.A. € 25,39;

15) Area zona industriale-artigianale - F. 41, p.lla 298, sem. cl. 3^a, Sup. Ha 0.18.33, R.D. € 5,68 e R.A. € 4,26.

I beni immobili inseriti nella massa fallimentare identificati nella presente perizia blocco **B.6)** al n. **14)** e **15)**, costituiti da due terreni in zona industriale-artigianale:

a) sono pervenuti al socio accomandatario Vitulano Michele per la quota di 1/2 in forza di Atto per notar Frattarolo di Manfredonia del 14/09/1983 rep. 17777 contro Lauriola Francesco nato a Monte Sant'angelo il 11/11/1896.

B.7) Usufrutto di immobili per la quota di 1/1 siti "via Delle Telline":

16) Appartamento per civile abitazione - F. 38, p.lla complessa 352 sub. 2 e p.lla 353 sub. 5, cat. A/3, cl. 2^a, Cons. 8 vani, Sup. Cat. Mq 162, R.C. € 681,72 P.T-P.1^o-P.2^o, via Delle Telline n. 8

[REDACTED] Usufrutto per 1/1;



Nuda prop. 1/1;

Il bene immobile inserito nella massa fallimentare identificato nella presente perizia blocco **B.7)** al n. **16)**, costituito da un appartamento per civile abitazione in loc. Siponto – Manfredonia, con nuda proprietà a favore della figlia

a) è pervenuto al socio accomandatario come nuda proprietà e alla madre come usufrutto, in forza di Atto per notar del **17/12/1979** trascritto i 09/01/1980 RG 423 e RP 91942, contro

b) è pervenuto per l'intero al socio accomandatario da donazione del **04/07/2002** per notaio Manfredonia rep. 410, dalla madre che cedeva anche l'usufrutto;

c) con scrittura privata per notar Foggia del **04/02/2005** rep. 49275, cedeva la nuda proprietà alla figlia riservandosi l'usufrutto del bene;

17) Appartamento per civile abitazione - F. 38, p.lla complessa 352 sub. 1 e p.lla 353 sub. 6, cat. A/7, cl. U, Cons. 8 vani, Sup. Cat. Mq 143, R.C. € 1.053,57 P.T.-P.1°, via Delle Telline n. 6 e n. 6/A.

Usufrutto per 1/1;

Nuda prop. per 1/1;

Il bene immobile inserito nella massa fallimentare identificato nella presente perizia blocco **B.7)** al n. **17)**, costituito da un appartamento per civile abitazione in loc. Siponto – Manfredonia, con nuda proprietà a favore del figlio

a) è pervenuto al socio accomandatario forza di Atto per notar

del **27/06/1975** trascritto il 12/07/1975 RG 7502 e RP 22604, contro

b) con scrittura privata per notar del **04/02/2005** rep. 49274,

cedeva la nuda proprietà al figlio riservandosi l'usufrutto del bene.



QUESITO N. 5: Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

Considerata la suddivisione attualmente esistente dei beni immobili inseriti all'interno della massa fallimentare, nonché la suddivisione catastale degli stessi, si ritiene opportuno anche per garantire una maggiore vendibilità, suddividerli in **n. 12 lotti** omogenei come di seguito indicato:

LOTTO N. 1: "Proprietà immobiliare di complesso edilizio recintato per 3 lati, formato da un fabbricato adibito ad uffici, alloggio custode e deposito (P.S1-P.T.-P.1°) della superficie totale commerciale di circa mq 670, e da un fabbricato adibito ad officina - deposito (P.T.) e cabina elettrica, della superficie totale commerciale di mq 710, in Manfredonia (FG), località "Ponte Caniglia" in via ex S.S. 89 Km 170+100 ora viale Giuseppe Di Vittorio, compreso di piazzale di manovra di circa mq 2.100 e recinzione perimetrale, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 36, p.lla 150, cat. D/8 - Rendita Catastale € 6.684,00 – ubicazione catastale, loc. Ponte Caniglia, P.S1 - P.T.-P.1, ad esclusione della proprietà fondiaria di ½ del terreno di sedime".

Prezzo proposto base Lotto N. 1 = **€ 580.000,00** (euro cinquecentoottantamila/00)

CONFINI LOTTO N. 1: a Nord, Nord-Ovest e a Nord-Est con proprietà [REDACTED] (Lotto n. 11); ad Est con strada pubblica ex SS 89 ora viale Giuseppe di Vittorio; a Sud con stradina privata di accesso, salvo altri.

LOTTO N. 2: "Proprietà immobiliare di Locale adibito a deposito in Manfredonia (FG), località "Ponte Caniglia" in via ex S.S. 89 Km 170+100 ora viale Giuseppe Di Vittorio, avente superficie netta di circa mq 168 e superficie commerciale di circa



mq 176, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 41, p.lla 157 sub. 3, cat. D/8, - Rendita Catastale € 1.278,23 – ubicazione catastale, via Manfredonia, P.T.”

Prezzo proposto base Lotto N. 2 = **€ 88.000,00** (euro ottantottomila/00)

CONFINI LOTTO N. 2: a Nord-Ovest con Lotto n. 3; a Sud-Est con terrapieno in capo a terzi; ad Nord-Est con stradina privata di accesso, salvo altri.

LOTTO N. 3: “Proprietà immobiliare di Locale adibito a deposito in Manfredonia (FG), località “Ponte Caniglia” in via ex S.S. 89 Km 170+100 ora viale Giuseppe Di Vittorio, avente superficie netta di circa mq 570 e superficie lorda di circa mq 585, oltre area esterna di pertinenza non recintata di mq 193, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 41, p.lla 157 sub. 4, cat. D/8, - Rendita Catastale € 3.540,83 – ubicazione catastale, via Manfredonia, P.T.”

Prezzo proposto base Lotto N. 3 = **€ 272.000,00** (euro duecentosettantaduemila/00)

CONFINI LOTTO N. 3: a Nord-Ovest con proprietà in capo a terzi; a Sud-Est con Lotto n. 2, a Nord-Est con stradina privata di accesso, salvo altri.

LOTTO N. 4: “Proprietà immobiliare di Capannone in disuso quasi completamente privo di copertura, con materiale accantonato abusivamente all’interno da portare a discarica e smaltire, sito in Manfredonia (FG), località “Coppa del Fascione” (ex parco industriale SOPIM), avente superficie netta di circa mq 3.640 e superficie commerciale di circa mq 3.720, oltre area esterna di pertinenza di mq 3.856 parzialmente occupata da materiale accantonato abusivamente da portare a discarica e smaltire, e palazzina uffici piano terra ubicata in vicinanza avente superficie lorda di circa mq 77, distinti rispettivamente nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 42, p.lla complessa 381 sub. 1 e p.lla 390



sub. 2, cat. D/7, - Rendita Catastale € 15.920,82 – ubicazione catastale, c.da Coppa del Fascine snc, P.T. e F. 42, P.lla 391 Area urbana”

Prezzo proposto base Lotto N. 4 = **€ 660.000,00** (euro seicentosessantamila/00)

CONFINI LOTTO N. 4: il bene rientrante nel lotto n. 4, è confinante per tutti e quattro i lati con strada di piano, salvo altri.

LOTTO N. 5: “Proprietà Immobiliare di Capannone in corso di costruzione, diviso in n. 3 unità immobiliari, sito in Manfredonia (FG), località “Coppa del Fascione” (ex parco SOPM), avente superficie netta di circa mq 759 e superficie commerciale di circa mq 789, oltre area esterna di pertinenza di circa mq 700, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 42, p.lla 684 sub. 2-3-4, cat. in c.so di costruzione – ubicazione catastale, c.da Coppa del Fascine, P.T.”

Prezzo proposto base Lotto N. 5 = **€ 268.000,00** (euro duecentosessantottomila/00)

CONFINI LOTTO N. 5: a Nord, con proprietà [REDACTED] (p.lla 666), ad Est con proprietà [REDACTED] (p.lla 689), ad Ovest con proprietà [REDACTED] [REDACTED], a Sud con strada di piano, salvo altri.

LOTTO N. 6: “Proprietà Immobiliare di n. 2 Aree edificabili adiacenti, site in Manfredonia (FG), località “Coppa del Fascione” (ex parco SOPM), distinte nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 42, p.lla 682, cat. Area Urbana, cons. mq 2878 e F. 42, p.lla 683, cat. Area Urbana, cons. mq 2879 – ubicazione catastale, c.da Coppa del Fascine snc, P.T.”

Prezzo proposto base Lotto N. 6 = **€ 115.000,00** (euro centoquindicimila/00)



CONFINI LOTTO N. 6: a Nord, con strada di piano (p.lla 687), ad Ovest con proprietà CTE S.C.A.R.L. (p.lla 826), ad Est con proprietà [REDACTED], a Sud con proprietà [REDACTED] p.lla 12), salvo altri.

LOTTO N. 7: "Proprietà Immobiliari site in Manfredonia, via vico S.Ten Antonio Troiano n. 11 e 11/B formate da: **a)** Appartamento per civile abitazione a piano primo, avente superficie netta di circa mq 70 e lorda di circa mq 81, oltre a circa mq 66 di giardino e circa mq 38 per balconi e verande, con superficie commerciale totale di circa mq 110, con terrazzo praticabile accessibile tramite scala esterna, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 23, p.lla 1579 sub. 4, cat. A/2, cl. 2, Cons. 5 vani, Sup. Cat. mq 103, R.C. € 632,66 – ubicazione catastale, via da denominare snc, P.T.-P.1; **b)** Box, avente superficie netta di circa mq 89 e lorda di mq 95, oltre a circa mq 31 per rampa di accesso, con superficie commerciale totale di circa mq 100, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 23, p.lla 1579 sub. 5, cat. C/6, cl. 2, Cons. 90 mq, Sup. Cat. mq 99, R.C. € 251,00 – ubicazione catastale, via da denominare snc, P.S1-P.T".

Prezzo proposto base Lotto N. 7 = **€ 255.000,00** (euro duecentocinquantacinquemila/00)

CONFINI LOTTO N. 7: a Nord, con via vico S. Ten. Antonio Troiano e a Ovest con proprietà Salvemini, salvo altri.

LOTTO N. 8: "Comproprietà di Appartamento per civile abitazione piano Terra per la quota indivisa di 3/12 sito in Manfredonia, via S. Rocco n. 23, avente superficie netta di circa mq 71 e lorda di circa mq 83, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 143, p.lla 839 sub. 7, cat. A/6, cl. 4, Cons. 2 vani, Sup. Cat. mq 97, R.C. € 185,92 – ubicazione catastale, via S. Rocco n. 23, P.T".



Prezzo proposto base Lotto N. 8 = **€ 20.000,00** (euro ventimila/00)

CONFINI LOTTO N. 8: a Nord, con strada pubblica via S. Rocco, a Ovest con proprietà aventi causa di [REDACTED] Est con aventi causa di [REDACTED] salvo altri.

LOTTO N. 9: "Proprietà Immobiliari site in Manfredonia, via Umberto Giordano n. 14 in stabile condominiale di maggior consistenza formate da: **a)** quota 1/1 di Appartamento per civile abitazione a piano terzo, avente superficie netta di circa mq 97 e lorda di circa mq 104, oltre a circa mq 35 per balcone e veranda-balcone, con superficie commerciale totale di circa mq 117, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 143, p.lla 4626 sub. 23, cat. A/2, cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. mq 141, R.C. € 695,93 – ubicazione catastale, via Umberto Giordano n. 14, P.3; **b)** quota indivisa di 3/12 di piccolo Locale Deposito a piano terra, avente superficie commerciale di circa mq 5, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 143, p.lla 4626 sub. 12, cat. C/2, cl. 4, Cons. 5 mq, Sup. Cat. mq 12, R.C. € 16,27 – ubicazione catastale, via Umberto Giordano n. 14, P.T; **c)** quota indivisa di 3/12 di piccolo Locale Deposito a piano quarto, avente superficie commerciale di circa mq 4, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 143, p.lla 4626 sub. 13, cat. C/2, cl. 3, Cons. 4 mq, Sup. Cat. mq 5, R.C. € 11,16 – ubicazione catastale, via Umberto Giordano n. 14, P.4; **d)** quota indivisa di 3/12 di piccolo Locale Deposito a piano quarto, avente superficie commerciale di circa mq 3, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 143, p.lla 4626 sub. 14, cat. C/2, cl. 3, Cons. 3 mq, Sup. Cat. mq 4, R.C. € 8,37 – ubicazione catastale, via Umberto Giordano n. 14, P.4; **e)** quota indivisa di 3/12 di piccolo Locale Deposito a piano quarto, avente superficie commerciale di circa mq 3, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 143, p.lla 4626 sub. 15, cat. C/2, cl. 3, Cons. 3 mq, Sup. Cat. mq 4, R.C. € 8,37 – ubicazione catastale, via Umberto



*Giordano n. 14, P.4; **l)** quota indivisa di 3/12 di piccolo Locale Deposito a piano quarto, avente superficie commerciale di circa mq 3, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 143, p.lla 4626 sub. 16, cat. C/2, cl. 3, Cons. 3 mq, Sup. Cat. mq 5, R.C. € 8,37 – ubicazione catastale, via Umberto*

*Giordano n. 14, P.4; **g)** quota indivisa di 3/12 di piccolo Locale Deposito a piano quarto, avente superficie commerciale di circa mq 4, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 143, p.lla 4626 sub. 17, cat. C/2, cl. 3, Cons. 3 mq, Sup. Cat. mq 4, R.C. € 8,37 – ubicazione catastale, via Umberto*

Giordano n. 14, P.4;”.

Prezzo proposto base Lotto N. 9 = **€ 165.000,00** (euro centosessantacinquemila/00)

CONFINI LOTTO N. 9: a Nord Est con via La Marmora, a Sud Est con via U. Giordano, a Nord Ovest con vano scala condominiale, salvo altri.

LOTTO N. 10: *“Proprietà immobiliare della quota indivisa di 1/50 di Area edificabile a destinazione pubblica, sita in Manfredonia (FG), località “Mezzanelle”, distinta nel vigente Catasto Terreni del Comune di Manfredonia al F. 21, p.lla 708, pascolo di cl. 3^a, Sup. Ha 0.20.14, R.D. € 2,60 e R.A. € 1,56.”*

Prezzo proposto base Lotto N. 10 = **€ 1.500,00** (euro millecinquecento/00)

CONFINI LOTTO N. 10: a Nord, con proprietà Provincia di Foggia (p.lla 775) formato da Istituto scolastico Omnicomprensivo, ad Ovest con proprietà Frattarolo (p.lla 703), ad Est con proprietà EDILGRANO soc. coop. edilizia per azioni (p.lla 730), a Sud con proprietà DOMUS sas (p.lla 706), salvo altri.

LOTTO N. 11: *“Proprietà immobiliare di Aree agricole e artigianali-industriali per la quota indivisa di 1/2, site in Manfredonia (FG), località “Ponte Caniglia”, distinte nel vigente Catasto Terreni del Comune di Manfredonia come segue: **a)** area agricola F.*



36, p.lla 439, sem. di cl. 2^a, Sup. Ha 1.29.41, R.D. € 53,47 e R.A. € 33,42; b) area agricola F. 36, p.lla 441, sem. di cl. 2^a, Sup. Ha 0.10.44, R.D. € 4,31 e R.A. € 2,70; c) area industriale-artigianale F. 41, p.lla 297, sem. di cl. 3^a, Sup. Ha 1.09.26, R.D. € 33,86 e R.A. € 25,39; d) area industriale-artigianale F. 41, p.lla 298, sem. di cl. 3^a, Sup. Ha 0.18.33, R.D. € 5,68 e R.A. € 4,26.”

Prezzo proposto base Lotto N. 10 = **€ 160.000,00** (euro centosessantamila/00)

CONFINI LOTTO N. 11: a Nord Ovest con proprietà comunale (depuratore), a Nord Est con proprietà Panella (p.lla 145), a Sud Est con strada pubblica ex SS 89, salvo altri.

LOTTO N. 12: “Diritto di Usufrutto per la quota di 1/1 di due Appartamenti adiacenti per civile abitazione a formare un'unica villetta fronte mare (piano terra, piano primo e piano terrazzo) siti in Manfredonia, via delle Telline n. 8-6-6 A (loc. Siponto), aventi rispettivamente superfici nette di circa mq 108 cadauno, con giardino recintato, con superficie commerciale totale di circa mq 152 cadauno, distinti nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia: a) F. 38, p.lla complessa n. 352 sub. 2 e p.lla 353 sub. 5, cat. A/3, cl. 2^a, Cons. 8 vani, Sup. Cat. mq 162, R.C. € 681,72 – ubicazione catastale, via Delle Telline n. 8, P.T.-P.1-P.2”; b) F. 38, p.lla complessa n. 352 sub. 1 e p.lla 353 sub. 6, cat. A/7, cl. U, Cons. 8 vani, Sup. Cat. mq 143, R.C. € 1.053,57 – ubicazione catastale, via Delle Telline n. 6 – 6/A, P.T.-P.1”.

Prezzo proposto base Lotto N. 12 = **€ 127.000,00** (euro centoventisettemila/00)

CONFINI LOTTO N. 12: a Sud con strada pubblica Lungomare del Sole, a Sud Ovest con strada via Telline, a Nord Est con proprietà Dacchille, salvo altri.

Per quanto riguarda la descrizione dei singoli beni inseriti nei lotti sopra indicati, si fa riferimento a quanto già ampiamente descritto nei paragrafi precedenti in risposta ai questi a cui si rimanda.



- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Borrelli Domenica di Manfredonia rep. 13252/8305 del **27/07/2012**, iscritta in data 31/07/2012, R.P. 1453 e R.G. 15019 a favore di B.ca Popolare di Bari Soc. Coop. per Azioni, relativa agli immobili in capo alla società fallita:

- 1) Fabbricati costituenti la sede aziendale – F. 36, p.lla 150 catasto fabbricati;
- 1bis) terreno sul quale insiste la sede aziendale – F.36, p.lla 150 catasto terreni;

e in capo al socio accomandatario

- 12) terreno vicino sede aziendale – F.36, p.lla 439 catasto terreni;
- 14) terreno vicino sede aziendale – F.41, p.lla 297 catasto terreni;
- 15) terreno vicino sede aziendale – F.41, p.lla 298 catasto terreni;

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, emesso dal Trib. di Foggia rep. 1535/2016 del **02/08/2016**, iscritta in data 19/09/2016, R.P. 2195 e R.G. 18607 a favore di B.ca Popolare Pugliese Soc. Coop. per Azioni, relativa agli immobili in capo alla società fallita:

- 4) Capannone in disuso e uffici parco Sopim – F. 42, p.lla 381/1 e p.lla 390/2 C.F.;
- 5) Area Urbana di pertinenza del capannone in disuso – F. 42, p.lla 391 C.F.;
- 6.1) Porz. Capannone in corso di costruz. parco Sopim – F. 42, p.lla 684/2 C.F.;
- 6.2) Porz. Capannone in corso di costruz. parco Sopim – F. 42, p.lla 684/3 C.F.;
- 6.3) Porz. Capannone in corso di costruz. parco Sopim – F. 42, p.lla 684/4 C.F.;
- 7) Area edificabile in zona ind.le parco Sopim – F. 42, p.lla 682 C.F.;
- 8) Area edificabile in zona ind.le parco Sopim – F. 42, p.lla 683 C.F.;

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, emesso dal Trib. di Bari rep. 5554 del **05/09/2016**, iscritta in data 03/10/2016, R.P. 2330 e R.G. 19418 a favore di B.ca Carime SpA, relativa agli immobili in capo alla società fallita:

- 1) Fabbricati costituenti la sede aziendale – F. 36, p.lla 150 catasto fabbricati;
- 2) Loc. deposito vicino sede aziendale – F. 41, p.lla 157 sub. 3 catasto fabbricati;
- 3) Loc. deposito vicino sede aziendale – F. 41, p.lla 157 sub. 4 catasto fabbricati;
- 4) Capannone in disuso e uffici parco Sopim – F. 42, p.lla 381/1 e p.lla 390/2 C.F.;
- 5) Area Urbana di pertinenza del capannone in disuso – F. 42, p.lla 391 C.F.;
- 6.1) Porz. Capannone in corso di costruz. parco Sopim – F. 42, p.lla 684/2 C.F.;
- 6.2) Porz. Capannone in corso di costruz. parco Sopim – F. 42, p.lla 684/3 C.F.;
- 6.3) Porz. Capannone in corso di costruz. parco Sopim – F. 42, p.lla 684/4 C.F.;



- 7) Area edificabile in zona ind.le parco Sopim – F. 42, p.lla 682 C.F.;
- 8) Area edificabile in zona ind.le parco Sopim – F. 42, p.lla 683 C.F.;

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, emesso dal Trib. di Foggia rep. 1535/2016 del **02/08/2016**, iscritta in data 07/02/2018, R.P. 297 e R.G. 2719 a favore di B.ca Popolare Pugliese Soc. Coop. per Azioni, relativa agli immobili in capo al socio accomandatario

- 1) Appartamento via S.Ten A. Troiano – F. 23, p.lla 1579 sub. 4 catasto fabbricati;
- 2) Box via S.Ten. A. Troiano – F. 23, p.lla 1579 sub. 5 catasto fabbricati;
- 3) Appartamento via U. Giordano – F. 23, p.lla 4626 sub. 23 catasto fabbricati;

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, emesso dal Trib. di Foggia rep. 1058/2016 del **02/06/2016**, iscritta in data 16/03/2018, R.P. 695 e R.G. 5976 a favore di B.co di Napoli SpA, relativa agli immobili in capo al socio accomandatario

- 1) Appartamento via S.Ten A. Troiano – F. 23, p.lla 1579 sub. 4 catasto fabbricati;
- 2) Box via S.Ten. A. Troiano – F. 23, p.lla 1579 sub. 5 catasto fabbricati;
- 3) Appartamento via U. Giordano – F. 23, p.lla 4626 sub. 23 catasto fabbricati;

TRASCRIZIONI.

- Trascrizione Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, Tribunale di Foggia, rep 2566/2020 del 08/09/2020, trascritto in data 01/10/2020, R.P. 13128 e R.G. 17399 a favore di B.ca Pop. Pugliese Soc. Coop. per Azioni, relativo ai seguenti immobili in capo al socio accomandatario

- 1) Appartamento via S.Ten A. Troiano – F. 23, p.lla 1579 sub. 4 catasto fabbricati;
- 2) Box via S.Ten. A. Troiano – F. 23, p.lla 1579 sub. 5 catasto fabbricati;
- 3) Appartamento via U. Giordano – F. 23, p.lla 4626 sub. 23 catasto fabbricati;

- Trascrizione Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di Fallimento, Tribunale di Foggia, rep. 2/2021 del 26/01/2021. Trascrizione del 12/05/2021, R.P. 8648 e R.G. 10726 relativo agli immobili:

- 1) Fabbricati costituenti la sede aziendale – F. 36, p.lla 150 catasto fabbricati;
- 2) Loc. deposito vicino sede aziendale – F. 41, p.lla 157 sub. 3 catasto fabbricati;
- 3) Loc. deposito vicino sede aziendale – F. 41, p.lla 157 sub. 4 catasto fabbricati;
- 4) Capannone in disuso e uffici parco Sopim – F. 42, p.lla 381/1 e p.lla 390/2 C.F.;



- 5) Area Urbana di pertinenza del capannone in disuso – F. 42, p.lla 391 C.F.;
- 6.1) Porz. Capannone in corso di costruz. parco Sopim – F. 42, p.lla 684/2 C.F.;
- 6.2) Porz. Capannone in corso di costruz. parco Sopim – F. 42, p.lla 684/3 C.F.;
- 6.3) Porz. Capannone in corso di costruz. parco Sopim – F. 42, p.lla 684/4 C.F.;
- 7) Area edificabile in zona ind.le parco Sopim – F. 42, p.lla 682 C.F.;
- 8) Area edificabile in zona ind.le parco Sopim – F. 42, p.lla 683 C.F.;

per il diritto di proprietà della quota di 1/1 contro la società fallita ed a favore della Massa dei creditori Fall. F. [REDACTED] e del socio accomandatario illimitatamente responsabile [REDACTED]

- 1) Appartamento via S.Ten. A. Troiano – F. 23, p.lla 1579 sub. 4 catasto fabbricati;
- 2) Box via S.Ten. A. Troiano – F. 23, p.lla 1579 sub. 5 catasto fabbricati;
- 3) Appartamento via U. Giordano – F. 23, p.lla 4626 sub. 23 catasto fabbricati;

per il diritto di proprietà 1/1 contro Vitulano Michele ed a favore della Massa dei creditori Fall. Pasquale Vitulano sas di Vitulano Michele & C. e del socio accomandatario illimitatamente responsabile Vitulano Michele;

- 12) terreno vicino sede aziendale – F.36, p.lla 439 catasto terreni;
- 14) terreno vicino sede aziendale – F.41, p.lla 297 catasto terreni;
- 15) terreno vicino sede aziendale – F.41, p.lla 298 catasto terreni;

per il diritto di proprietà della quota di 1/2 contro [REDACTED] ed a favore della Massa dei creditori Fall. P. [REDACTED] sas di [REDACTED] e del socio accomandatario illimitatamente responsabile [REDACTED]

- 3) Appartamento via S. Rocco - F. 143, p.lla 839 sub. 7, C.F.;
- 5) Piccolo Locale Deposito via U. Giordano - F. 143, p.lla 4626 sub. 12, C.F.;
- 6) Piccolo Locale Deposito via U. Giordano - F. 143, p.lla 4626 sub. 13, C.F.;
- 7) Piccolo Locale Deposito via U. Giordano - F. 143, p.lla 4626 sub. 14, C.F.;
- 8) Piccolo Locale Deposito via U. Giordano - F. 143, p.lla 4626 sub. 15, C.F.;
- 9) Piccolo Locale Deposito via U. Giordano - F. 143, p.lla 4626 sub. 16, C.F.;
- 10) Piccolo Locale Deposito via U. Giordano - F. 143, p.lla 4626 sub. 17, C.F.;

per il diritto di proprietà della quota di 1/4 contro Vitulano Michele ed a favore della Massa dei creditori Fall. [REDACTED] e del socio accomandatario illimitatamente responsabile [REDACTED]

- 11) Terreno - F. 21, p.lla 708, C.T.;



per il diritto di proprietà 1/50 contro [redacted] ed a favore della Massa dei creditori Fall. [redacted] e del socio accomandatario illimitatamente responsabile [redacted]

16) Appartamento via delle Telline, 8 - F. 38, p.la complessa 352 sub. 2 e p.la 353 sub. 5, C.F.;

17) Appartamento via delle Telline 6 - 6/A - F. 38, p.la complessa 352 sub. 1 e p.la 353 sub. 6, C.F.;

per il diritto di usufrutto della quota di 1/1 contro [redacted] ed a favore della Massa dei creditori [redacted] e del socio accomandatario illimitatamente responsabile [redacted]

Inoltre si precisa che:

a) come indicato nell'atto di fusione del 22/10/2011 rep. 2.876 per notar [redacted] società

[redacted]
e la società SOPIM srl, all'art. terzo si rappresenta che **tutti i beni ubicati nel PIS "Parco Industriale SOPIM" oggetto di trasferimento ed inseriti nella massa fallimentare.** (Capannone in disuso con palazzina uffici e rispettive aree di pertinenza inseriti nel Lotto n. 4, capannone in corso di costruzione inserito nel Lotto n. 5 ed aree edificabili inserite nel Lotto n. 6), **rientrano in un Consorzio costituito tra tutti i proprietari degli immobili ricadenti nell'area, tramite atto per notar [redacted] del 05/05/2004 registrato a Manfredonia il 24/05/2004 al n. 775.**

Secondo la tabella millesimale allegata all'atto notar [redacted] del 09/01/2007 trascritto a Foggia il 11/01/2007 ai nn. 821/668 che ha sostituito quella allegata all'atto costitutivo del Consorzio in argomento, **i beni rientranti nella massa fallimentare appartenenti al Consorzio del PIS, partecipano alle spese consortili secondo i seguenti millesimi:**

- **49,369/1.000** per quanto riguarda il capannone in disuso, l'ufficio e il terreno di pertinenza di mq 3.856 dello stesso capannone inseriti nel Lotto n. 4;
- **18,671/1.000** per il terreno edificabile di mq 2.878 inserito nel Lotto n. 6;
- **18,677/1.000** per il terreno edificabile di mq 2.879 inserito nel Lotto n. 6;
- **14,006/1.000** per il terreno edificabile sul quale è stato realizzato il capannone in corso di costruzione inserito nel Lotto n. 5;



b) i beni rientranti nella massa fallimentare in capo alla società fallita per la quota di 1/1 con particolare riferimento ai beni immobili costituenti la sede aziendale (F.36, p.lla 150) e quelli ubicati di fronte utilizzati come deposito (F.41, p.lla 157 sub. 3 e sub. 4), siti in Manfredonia ex SS 89 km 170+100 (Lotti nn. 1-2-3), nonché i beni strumentali, attrezzature tecniche macchinari ed arredi tutti descritti ed inseriti in una perizia giurata datata 24/07/2015 (cron. n. 830/2015 – Giudice di Pace di Foggia dott. Vincenzo Ladisa) del tecnico arch. Pazienza Carlo Pio, sono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda a favore dell' "Impresa Vitulano srl" con sede in Manfredonia alla via SS 89, Km 170+100, Piva 04001040718, stipulato il 06/08/2015 e registrato a Cerignola il 07/08/2015 al n. 2482/IT (All. n. 2) e di successiva modifica del contratto di affitto registrato a Foggia il 14/01/2019 al n. 210/IT.. In particolare nel citato contratto per quanto riguarda i beni immobili costituenti la sede aziendale in loc. Ponte Caniglia di Manfredonia SS 89 km 170+100, è espressamente indicato che la Concedente rilascia all'Affittuaria solo un titolo di detenzione temporanea a titolo di comodato gratuito e che la stessa Affittuaria dovrà comunque rilasciare detti locali entro e non oltre 90 gg dalla richiesta fattagli dalla Concedente o dagli Organi della Procedura cui la stessa verrà ammessa;

c) l'appartamento sito in Manfredonia, via S.Ten A. Troiano (F.23, p.lla 1579 sub. 4 – Lotto n. 7) rientrante nella massa fallimentare in capo al socio accomandatario responsabile [REDACTED] per la quota di 1/1, è oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Manfredonia il 30/03/2011 al n. 1114 serie 3 (All. n. 3), a favore del sig. [REDACTED]

d) l'appartamento sito in Manfredonia, via U. Giordano n. 14 (F.143, p.lla 4626 sub. 23 – Lotto n. 9) rientrante nella massa fallimentare in capo al socio accomandatario responsabile Vitulano Michele per la quota di 1/1, è oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Manfredonia il 07/04/2014 al n. 43 serie 3T (All. n. 3), a favore della sig.ra [REDACTED]



QUESITO N. 7: *Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza delle dichiarazioni di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

Da quanto potuto verificare in sede di sopralluogo e dalla documentazione avuta a disposizione, si riporta di seguito l'elenco delle pratiche edilizie rintracciate che hanno determinato la realizzazione degli immobili inseriti nella massa fallimentare:

A. BENI IMMOBILI IN CAPO ALLA SOCIETA' FALLITA:

A1) Immobili località "Ponte Caniglia", Manfredonia:

1) Fabbricati costituenti la sede aziendale - F. 36, p.lla 150, cat. D/8, R.C. € 6.684,00;

Il fabbricato è stato realizzato in forza di:

- Licenza Edilizia n. 72 prot. 8482 del 25/09/1973 in capo a [REDACTED]
- Licenza Edilizia n. 19 prot. 36174 del 12/02/1974 in capo a [REDACTED]
- Licenza Edilizia n. 160 prot. 21162 del 05/12/1974 in capo a [REDACTED]
- Ultimazione dei lavori del 30/12/1974;

Dai sopralluoghi effettuati, si è notata la non corrispondenza tra le planimetrie riportate nelle pratiche urbanistiche rintracciate e le planimetrie catastali presenti in atti e la situazione riscontrata.

In particolare le principali difformità relative alla palazzina adibita a Uffici-Deposito, ubicata a destra entrando nel complesso aziendale dalla strada comune, riguardano:

- a piano terra nella zona destinata a deposito, è stato ricavato un vano destinato ad archivio nella parte posteriore ed un vano destinato a ufficio tecnico;
- a piano primo destinato ad uffici, è stata effettuata una diversa distribuzione degli ambienti interni.



In particolare le principali difformità relative alla palazzina adibita a Officina-Deposito, ubicata a destra entrando nel complesso aziendale dalla strada comune, riguardano:

- nella zona destinata a deposito, è stato eliminato uno dei due locali adibiti a ripostiglio nella zona posteriore rispetto all'accesso;

- nell'area esterna della palazzina, tra il manufatto e la recinzione esterna verso la strada comune di accesso, è stato realizzato un manufatto in muratura utilizzato come spogliatoio per le maestranze;

- nella zona antistante lo spogliatoio di cui al punto precedente, è presente un piccolo manufatto in lamiera di acciaio ancorato a terra, di valore economico relativo.

2) Locale deposito - F. 41, p.lla 157 sub. 3, cat. D/8, R.C. € 1.278,23

Il fabbricato è stato realizzato in forza di:

- Sanatoria n. 557/S reg. prot. 16922/86, con quietanza n. 47 del 10/05/1991.

Dai sopralluoghi effettuati, si è notata la non corrispondenza tra le planimetrie riportate nelle pratiche urbanistiche rintracciate e sulle planimetrie catastali presenti in atti e la situazione riscontrata.

In particolare le principali difformità, riguardano:

- la realizzazione di un locale adibito a ripostiglio-spogliatoio e di un piccolo wc nella zona anteriore, attraverso la chiusura interna con muratura del secondo accesso dalla strada comune.

3) Locale deposito F. 41, p.lla 157 sub. 4, cat. D/8, R.C. € 3.540,83 .

L'immobile è stato realizzato in forza di:

- Concessione Edilizia n. 104 del 04/06/1976;

- Ultimazione dei lavori del 02/03/1979



Dai sopralluoghi effettuati, si è notata la non corrispondenza tra le planimetrie riportate nelle pratiche urbanistiche rintracciate e sulle planimetrie catastali presenti in atti e la situazione riscontrata.

In particolare le principali difformità, riguardano la realizzazione di due muri di separazione dei primi due locali rispetto al locale più grande lasciato al grezzo.

A.2) Immobili località "Coppa del Fascione" (Ex parco industriale SOPIM), Manfredonia:

4) Capannone in disuso e uffici - F. 42, p.lla 381 sub. 1 e p.lla 390 sub. 2,

Il fabbricato è stato realizzato in forza di:

- C.E. n. 271 prot. n. 17955 del 20/12/1980, in capo alla società Lombarda Fertilizzanti SpA che era la proprietaria del terreno. Per quanto riguarda invece la palazzina uffici, nell'atto di fusione del 22/10/2011 rep. 2.876 per notar [REDACTED] tra la società "Impresa di Costruzioni Gnerali GR. UFF. [REDACTED] s.a.s." e la società SOPIM srl, all'art. quinto, il legale rappresentante della società [REDACTED], dichiarava che la sua costruzione era iniziata prima del 01/09/1967.

Dai sopralluoghi effettuati, si è notata la presenza sull'area urbana di pertinenza del capannone individuata catastalmente dal **F. 42, p.lla 391**, nella zona posteriore Ovest di una struttura metallica con copertura in lamiera di acciaio gregata in scarse condizioni di manutenzione e in alcuni punti in condizioni precarie di stabilità, estesa per circa mq 1.000 priva di titolo abilitativo urbanistico e non riportata nemmeno sulle planimetrie catastali.

A.3) Immobili località "Coppa del Fascione" (Ex parco SOPIM), Manfredonia:

6.1) Porzione di capannone in corso di costruzione - F. 42, p.lla 684 sub. 2;

6.2) Porzione di capannone in corso di costruzione - F. 42, p.lla 684 sub. 3;

6.3) Porzione di capannone in corso di costruzione - F. 42, p.lla 684 sub. 4;



Il Capannone è stato realizzato in forza di:

- P.d.C. n. 250 prot. n. 25149/11 – 42469/11 del 09/11/2011, in capo alla società

SOPM srl che era la proprietaria del terreno.

L'immobile risulta allo stato grezzo ed in corso di costruzione.

B. BENI IMMOBILI IN CAPO AL SOCIO ACC.RIO RESPONSABILE

B.1) Immobili siti nel Comune di Manfredonia (FG) loc. "Strada vicinale delle Quote – loc.

Mezzanelle", ora via S.Ten. Antonio Troiano:

1) Appartamento - F. 23, p.lla 1579 sub. 4, cat. A/2, cl. 2^a, Cons. 5 vani, Sup.

Cat. Mq 103, R.C. € 632,66 P.S1-P.T.;

2) Locale box - F. 23, p.lla 1579 sub. 5, cat. C/6, cl. 2^a, Cons. 90 mq, Sup.

Cat. Mq 99, R.C. € 251,00 PS1-PT.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di:

- PdC n. 48 del 17/02/2006, in capo alla società costruttrice Rotice srl;

- DIA di variante prot. 7628 del 17/02/2009;

- Attestato di consistenza e fine lavori del 15/07/2009 prot. 29633/09.

B.2) Immobile, via S. Rocco n. 23, Manfredonia:

3) Appartamento - F. 143, p.lla 839 sub. 7, cat. A/6, cl. 4^a, Cons. 2 vani, Sup.

Cat. Mq 97, R.C. € 185,92 P.T., via San Rocco n. 23.

Il fabbricato è stato realizzato antecedente al 1967. Non sono state rintracciate pratiche edilizie e agibilità.

B.3) Immobile via Umberto Giordano n. 14, Manfredonia:

4) Appartamento - F. 143, p.lla 4626 sub. 23, cat. A/2, cl. 4^a, Cons. 5,5 vani,

Sup. Cat. Mq 141, R.C. € 695,93 P.3^a; via Umberto Giordano n. 14.



Il fabbricato di maggior consistenza, è stato realizzato antecedentemente al 1967. Inoltre è stata rintracciata una pratica di divisione dell'appartamento originario che era di maggior consistenza rispetto a quello attuale, in forza di P.d.C. n. 8/2005 del 12/01/2005.

B.4) Piccoli depositi via U. Giordano n. 14, ubicati a piano terra e a piano quarto, Manfredonia:

5) Piccolo Locale Deposito - F. 143, p.IIIa 4626 sub. 12, cat. C/2, cl. 4^a, Cons.

5 mq, Sup. Cat. Mq 12, R.C. € 16,27 P.T.; Umberto Giordano n. 14;

6) Piccolo Locale Deposito - F. 143, p.IIIa 4626 sub. 13, cat. C/2, cl. 3^a, Cons.

4 mq, Sup. Cat. Mq 5, R.C. € 11,16 P.4°; via Umberto Giordano n. 14;

7) Piccolo Locale Deposito - F. 143, p.IIIa 4626 sub. 14, cat. C/2, cl. 3^a, Cons.

3 mq, Sup. Cat. Mq 4, R.C. € 8,37 P.4°; via Umberto Giordano n. 14;

8) Piccolo Locale Deposito - F. 143, p.IIIa 4626 sub. 15, cat. C/2, cl. 3^a, Cons.

3 mq, Sup. Cat. Mq 4, R.C. € 8,37 P.4°; via Umberto Giordano n. 14;

9) Piccolo Locale Deposito - F. 143, p.IIIa 4626 sub. 16, cat. C/2, cl. 3^a, Cons.

3 mq, Sup. Cat. Mq 5, R.C. € 8,37 P.4°; via Umberto Giordano n. 14;

10) Piccolo Locale Deposito - F. 143, p.IIIa 4626 sub. 17, cat. C/2, cl. 3^a,

Cons. 3 mq, Sup. Cat. Mq 4, R.C. € 8,37 P.4°; via Umberto Giordano n. 14.

Vedasi punto precedente.



QUESITO N. 8: *Verifica della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio di stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.*

Non essendo stata rintracciata alcuna attestazione energetica di nessuna unità immobiliare relativa al compendio di stima, si è proceduto alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica relativamente alle unità immobiliari adibite a residenza (categoria catastale A) e ad ufficio (porzione della sede aziendale, cat. catastale D) che saranno oggetto di trasferimento di proprietà, risultando che (All. n. 8):

- Lotto n. 1: l'immobile appartiene alla classe energetica "F";
- Lotto n. 7: l'immobile appartiene alla classe energetica "C";
- Lotto n. 8: l'immobile appartiene alla classe energetica "F";
- Lotto n. 9: l'immobile appartiene alla classe energetica "D".

Per quanto riguarda la risposta agli altri argomenti indicati nel quesito, si rimanda alla risposta ai quesiti precedenti.



4. RIEPILOGO VALUTAZIONI

4.1 Beni Immobili

LOTTO N. 1: "Proprietà immobiliare di complesso edilizio recintato per 3 lati, formato da un fabbricato adibito ad uffici, alloggio custode e deposito (P.S1-P.T.-P.1°) della superficie totale commerciale di circa mq 670, e da un fabbricato adibito ad officina - deposito (P.T.) e cabina elettrica, della superficie totale commerciale di mq 710, in Manfredonia (FG), località "Ponte Caniglia" in via ex S.S. 89 Km 170+100 ora viale Giuseppe Di Vittorio, compreso di piazzale di manovra di circa mq 2.100 e recinzione perimetrale, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 36, p.lla 150, cat. D/8 - Rendita Catastale € 6.684,00 - ubicazione catastale, loc. Ponte Caniglia, P.S1 - P.T.-P.1, ad esclusione della proprietà fondiaria di 1/2 del terreno di sedime".

Prezzo proposto base Lotto N. 1 = **€ 580.000,00**

LOTTO N. 2: "Proprietà immobiliare di Locale adibito a deposito in Manfredonia (FG), località "Ponte Caniglia" in via ex S.S. 89 Km 170+100 ora viale Giuseppe Di Vittorio, avente superficie netta di circa mq 168 e superficie commerciale di circa mq 176, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 41, p.lla 157 sub. 3, cat. D/8, - Rendita Catastale € 1.278,23 - ubicazione catastale, via Manfredonia, P.T."

Prezzo proposto base Lotto N. 2 = **€ 88.000,00**

LOTTO N. 3: "Proprietà immobiliare di Locale adibito a deposito in Manfredonia (FG), località "Ponte Caniglia" in via ex S.S. 89 Km 170+100 ora viale Giuseppe Di Vittorio, avente superficie netta di circa mq 570 e superficie lorda di circa mq 585, oltre area esterna di pertinenza non recintata di mq 193, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 41, p.lla 157 sub. 4, cat. D/8, - Rendita Catastale € 3.540,83 - ubicazione catastale, via Manfredonia, P.T."

Prezzo proposto base Lotto N. 3 = **€ 272.000,00**

LOTTO N. 4: "Proprietà immobiliare di Capannone in disuso quasi completamente privo di copertura, con materiale accantonato abusivamente all'interno da portare a discarica e smaltire, sito in Manfredonia (FG), località "Coppa del Fascione" (ex parco industriale SOPIM), avente superficie netta di circa mq 3.640 e superficie commerciale di circa mq 3.720, oltre area esterna di pertinenza di mq 3.856 parzialmente occupata da materiale accantonato abusivamente da portare a discarica e smaltire, e palazzina uffici piano terra ubicata in vicinanza avente superficie lorda di circa mq 77, distinti rispettivamente nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 42, p.lla complessa 381 sub. 1 e p.lla 390 sub. 2, cat. D/7, - Rendita Catastale € 15.920,82 - ubicazione catastale, c.da Coppa del Fascione snc, P.T. e F. 42, P.lla 391 Area urbana"

Prezzo proposto base Lotto N. 4 = **€ 660.000,00**

LOTTO N. 5: "Proprietà immobiliare di Capannone in corso di costruzione, diviso in n. 3 unità immobiliari, sito in Manfredonia (FG), località "Coppa del Fascione" (ex parco SOPIM), avente superficie netta di circa mq 759 e superficie commerciale di circa mq 789, oltre area esterna di pertinenza di circa mq 700, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 42, p.lla 684 sub. 2-3-4, cat. in c.so di costruzione - ubicazione catastale, c.da Coppa del Fascione, P.T."

Prezzo proposto base Lotto N. 5 = € 268.000,00

LOTTO N. 6: "Proprietà immobiliare di n. 2 Aree edificabili adiacenti, site in Manfredonia (FG), località "Coppa del Fascione" (ex parco SOPIM), distinte nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 42, p.lla 682, cat. Area Urbana, cons. mq 2878 e F. 42, p.lla 683, cat. Area Urbana, cons. mq 2879 – ubicazione catastale, c.da Coppa del Fascione snc, P.T."

Prezzo proposto base Lotto N. 6 = € 115.000,00

LOTTO N. 7: "Proprietà immobiliari site in Manfredonia, via vico S.Ten Antonio Troiano n. 11 e 11/B formate da: a) Appartamento per civile abitazione a piano primo, avente superficie netta di circa mq 70 e lorda di circa mq 81, oltre a circa mq 66 di giardino e circa mq 38 per balconi e verande, con superficie commerciale totale di circa mq 110, con terrazzo praticabile accessibile tramite scala esterna, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 23, p.lla 1579 sub. 4, cat. A/2, cl. 2, Cons. 5 vani, Sup. Cat. mq 103, R.C. € 632,66 – ubicazione catastale, via da denominare snc, P.T.-P.1; b) Box, avente superficie netta di circa mq 89 e lorda di mq 95, oltre a circa mq 31 per rampa di accesso, con superficie commerciale totale di circa mq 100, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 23, p.lla 1579 sub. 5, cat. C/6, cl. 2, Cons. 90 mq, Sup. Cat. mq 99, R.C. € 251,00 – ubicazione catastale, via da denominare snc, P.S1-P.T."

Prezzo proposto base Lotto N. 7 = € 255.000,00

LOTTO N. 8: "Comproprietà di Appartamento per civile abitazione piano Terra per la quota indivisa di 3/12 sito in Manfredonia, via S. Rocco n. 23, avente superficie netta di circa mq 71 e lorda di circa mq 83, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 143, p.lla 839 sub. 7, cat. A/6, cl. 4, Cons. 2 vani, Sup. Cat. mq 97, R.C. € 185,92 – ubicazione catastale, via S. Rocco n. 23, P.T."

Prezzo proposto base Lotto N. 8 = € 20.000,00

LOTTO N. 9: "Proprietà immobiliari site in Manfredonia, via Umberto Giordano n. 14 in stabile condominiale di maggior consistenza formate da: a) quota 1/1 di Appartamento per civile abitazione a piano terzo, avente superficie netta di circa mq 97 e lorda di circa mq 104, oltre a circa mq 35 per balcone e veranda-balcone, con superficie commerciale totale di circa mq 117, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 143, p.lla 4626 sub. 23, cat. A/2, cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. mq 141, R.C. € 695,93 – ubicazione catastale, via Umberto Giordano n. 14, P.3; b) quota indivisa di 3/12 di piccolo Locale Deposito a piano terra, avente superficie commerciale di circa mq 5, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 143, p.lla 4626 sub. 12, cat. C/2, cl. 4, Cons. 5 mq, Sup. Cat. mq 12, R.C. € 16,27 – ubicazione catastale, via Umberto Giordano n. 14, P.T; c) quota indivisa di 3/12 di piccolo Locale Deposito a piano quarto, avente superficie commerciale di circa mq 4, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 143, p.lla 4626 sub. 13, cat. C/2, cl. 3, Cons. 4 mq, Sup. Cat. mq 5, R.C. € 11,16 – ubicazione catastale, via Umberto Giordano n. 14, P.4; d) quota indivisa di 3/12 di piccolo Locale Deposito a piano quarto, avente superficie commerciale di circa mq 3, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 143, p.lla 4626 sub. 14, cat. C/2, cl. 3, Cons. 3 mq, Sup. Cat. mq 4, R.C. € 8,37 –

ubicazione catastale, via Umberto Giordano n. 14, P.4; e) quota indivisa di 3/12 di piccolo Locale Deposito a piano quarto, avente superficie commerciale di circa mq 3, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 143, p.lla 4626 sub. 15, cat. C/2, cl. 3, Cons. 3 mq, Sup. Cat. mq 4, R.C. € 8,37 – ubicazione catastale, via Umberto Giordano n. 14, P.4; f) quota indivisa di 3/12 di piccolo Locale Deposito a piano quarto, avente superficie commerciale di circa mq 3, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 143, p.lla 4626 sub. 16, cat. C/2, cl. 3, Cons. 3 mq, Sup. Cat. mq 5, R.C. € 8,37 – ubicazione catastale, via Umberto Giordano n. 14, P.4; g) quota indivisa di 3/12 di piccolo Locale Deposito a piano quarto, avente superficie commerciale di circa mq 4, distinto nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al F. 143, p.lla 4626 sub. 17, cat. C/2, cl. 3, Cons. 3 mq, Sup. Cat. mq 4, R.C. € 8,37 – ubicazione catastale, via Umberto Giordano n. 14, P.4;”

Prezzo proposto base Lotto N. 9 = **€ 165.000,00**

LOTTO N. 10: “Proprietà immobiliare della quota indivisa di 1/50 di Area edificabile a destinazione pubblica, sita in Manfredonia (FG), località “Mezzanelle”, distinta nel vigente Catasto Terreni del Comune di Manfredonia al F. 21, p.lla 708, pascolo di cl. 3^a, Sup. Ha 0,20,14, R.D. € 2,60 e R.A. € 1,56.”

Prezzo proposto base Lotto N. 10 = **€ 1.500,00**

LOTTO N. 11: “Proprietà immobiliare di Aree agricole e artigianali-industriali per la quota indivisa di 1/2, site in Manfredonia (FG), località “Ponte Caniglia”, distinte nel vigente Catasto Terreni del Comune di Manfredonia come segue: a) area agricola F. 36, p.lla 439, sem. di cl. 2^a, Sup. Ha 1,29,41, R.D. € 53,47 e R.A. € 33,42; b) area agricola F. 36, p.lla 441, sem. di cl. 2^a, Sup. Ha 0,10,44, R.D. € 4,31 e R.A. € 2,70; c) area industriale-artigianale F. 41, p.lla 297, sem. di cl. 3^a, Sup. Ha 1,09,26, R.D. € 33,86 e R.A. € 25,39; d) area industriale-artigianale F. 41, p.lla 298, sem. di cl. 3^a, Sup. Ha 0,18,33, R.D. € 5,68 e R.A. € 4,26.”

Prezzo proposto base Lotto N. 10 = **€ 160.000,00**

LOTTO N. 12: “Diritto di Usufrutto per la quota di 1/1 di due Appartamenti adiacenti per civile abitazione a formare un'unica villetta fronte mare (piano terra, piano primo e piano terrazzo) siti in Manfredonia, via delle Telline n. 8-6-6 A (loc. Siponto), aventi rispettivamente superfici nette di circa mq 108 cadauno, con giardino recintato, con superficie commerciale totale di circa mq 152 cadauno, distinti nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia: a) F. 38, p.lla complessa n. 352 sub. 2 e p.lla 353 sub. 5, cat. A/3, cl. 2^a, Cons. 8 vani, Sup. Cat. mq 162, R.C. € 681,72 – ubicazione catastale, via Delle Telline n. 8, P.T.-P.1-P.2”; b) F. 38, p.lla complessa n. 352 sub. 1 e p.lla 353 sub. 6, cat. A/7, cl. U, Cons. 8 vani, Sup. Cat. mq 143, R.C. € 1.053,57 – ubicazione catastale, via Delle Telline n. 6 – 6/A, P.T.-P.1”.

Prezzo base del valore d'uso proposto Lotto N. 12 = **€ 127.000,00**

Totale valore Lotti - Beni Immobili:

€ 2.711.500,00

4.2 Beni Mobili

BENI MOBILI – Mezzi d'opera a servizio dell'attività di impresa.

- Autogrù marca Bendini;
- Escavatore cingolato Caterpillar 215 DLC;
- Escavatore cingolato Fiat Allis FE20HD;
- Pala gommata Caterpillar CAT 930;
- Rullo compattatore Ingersoll Rand 150q.li;
- Rullo compattatore Sicom SC 12HDT;
- Raspa Caterpillar D6C;
- Carrello elevatore Komatsu F030;
- Tema Caterpillar CAT 428;
- Martello demolitore Montalbert 501;

Prezzo proposto base Lotto = € 155.000,00 + IVA

BENI MOBILI – Autocarri ed Autovetture a servizio dell'attività di impresa.

- Furgone Fiat Ducato - 1995;
- Autovettura Mercedes classe A180 - 2007;
- Furgone Fiat Iveco Daily 35/8 - 1992;
- Furgone Fiat Iveco turbo Daily 35/12 - 1997;
- Furgone Fiat Iveco 35C9 - 2000;
- Furgone Ford Transit 350L - 2009;
- Furgone Fiat Iveco Daily 35/10 - 1988;
- Autovettura Fiat Punto van 1 - 2010;
- Autovettura Fiat Punto van 2 - 2010;
- Autovettura Rover R1JH02P - 1999;
- Autovettura Ford Fiesta - 2009;
- Autovettura Fiat Punto - 2016;
- Autocarro Fiat Iveco 330F35B - 1987;
- Autocarro Fiat Iveco 330 con gru 8t - 1980;
- Autocarro Fiat Iveco 75E14 con gru 4t - 1995;
- Rimorchio trasporto mezzi movimento terra;

Prezzo proposto base Lotto = € 106.500,00 + IVA

BENI MOBILI – Attrezzature varie a servizio dell'attività di impresa.

- Motrosaldatrice Gen Set 1 carrellata;
- Motrosaldatrice Gen Set 2 carrellata mod MPM 15/400;
- n. 2 Semafori portatili;
- n. 1 Gruppo Elettrogeno da 6Kw;
- n. 1 Compressore carrellato AXECO VSS44;
- n. 1 Idropulitrice FAIP super Indy;
- n. 1 Betoniera da cantiere;
- n. 1 Macchina piegaferrò (Lli Messers) PCT 26/32;

Prezzo proposto base Lotto = € 7.500,00 + IVA

BENI MOBILI – Mobilia ed attrezzature di Ufficio a servizio dell'attività di impresa.

- Mobile basso a giorno;
- Mobile basso a 4 ante e 2 cassetti;
- Mobile basso con ruote;
- n. 4 scrivanie;



- divanetto 2 posti similpelle;
- n. 2 poltroncine ergonomiche;
- fotocopiatrice Sharp A3;
- stampante multifunzione Brother MFC CPF 7420;
- PC unità fissa;
- Macchina da scrivere elettronica Olivetti ET 116;
- Mobile basso con antine in vetro;
- Mobile alto noce;
- Porta PC rovere;
- n. 3 scrivanie in legno nero;
- n. 3 mobili alti da ufficio nero;
- n. 1 mobile basso da ufficio nero;
- n. 1 porta PC da ufficio nero;
- n. 2 PC fissi non funzionanti;
- n. 2 poltroncine ergonomiche;
- n. 1 scrivania direzionale;
- n. 1 mobile alto con vetrina da ufficio;
- n. 1 mobile basso con 2 ante da ufficio noce;
- n. 1 poltroncina in similpelle marrone;
- n. 2 sedie in similpelle marrone;
- n. 1 divanetto in similpelle nera da ufficio;
- n. 1 tavolo in legno da riunione;
- n. 7 poltroncina in similpelle nera da ufficio;
- n. 2 mobili alti con vetrine da ufficio, neri;
- n. 1 scrivania direzionale;
- n. 1 PC fisso, monitor e tastiera;
- n. 1 poltroncina in similpelle nera;
- n. 2 poltroncine in similpelle nera;
- n. 2 scrivanie da ufficio grigie;
- n. 2 sedie ergonomiche da ufficio nere;
- n. 2 PC fisso, non funzionanti;
- n. 1 stampante HP Office Jet 7000;
- n. 1 mobile basso a giorno da ufficio;

Prezzo proposto base Lotto = € 3.000,00 + iva

BENI MOBILI - Beni commerciali presenti nella residenza del Socio Accomandatario.

- Biliardo da gioco marca MARI;
- Pianoforte verticale a muro, marca TOYO

Prezzo proposto base Lotto = € 10.500,00 + iva

Totale valore Lotti - Beni Mobili:

€ 282.500,00 + iva

Data: 10/11/2021

L PERITO

(dot. ing. Michele FESTA)

4. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1 – Copia Atti di provenienza degli immobili;
- Allegato n° 2 – Contratto fitto ramo di azienda;
- Allegato n° 3 – Contratti di Locazione;
- Allegato n° 4 – Visure catastali aggiornate degli immobili;
- Allegato n° 5 – Estratti di mappa catastale;
- Allegato n° 6 – Ortofoto su Estratti di mappa catastale dei beni immobili;
- Allegato n° 7 – Planimetrie catastali dei beni immobili;
- Allegato n° 8 – Attestati di Prestazione Energetica;
- Allegato n° 9 – Documentazione fotografica dei Beni Immobili:
- Al. 9.1 – Foto beni LOTTO N. 1
 - Al. 9.2 – Foto beni LOTTO N. 2
 - Al. 9.3 – Foto beni LOTTO N. 3
 - Al. 9.4 – Foto beni LOTTO N. 4
 - Al. 9.5 – Foto beni LOTTO N. 5
 - Al. 9.6 – Foto beni LOTTO N. 6
 - Al. 9.7 – Foto beni LOTTO N. 7
 - Al. 9.8 – Foto beni LOTTO N. 8
 - Al. 9.9 – Foto beni LOTTO N. 9
 - Al. 9.10 – Foto beni LOTTO N. 10
 - Al. 9.11 – Foto beni LOTTO N. 11
 - Al. 9.12 – Foto beni LOTTO N. 12
- Allegato n° 10 – Documentazione fotografica dei Beni Mobili:
- Al. 10.1 – Foto macchinari e mezzi d'opera
 - Al. 10.2 – Foto autocarri e furgoni
 - Al. 10.3 – Foto auto aziendali
- Allegato n° 11 – Documentazione Conservatoria RR.II. relativa ai beni Immobili;
- Allegato n° 12 – Documentazione Urbanistica rintracciata;
- Allegato n° 13 – C.d.u. (Certificato di Destinazione Urbanistica) dei terreni.

Data: 10/11/2021

IL PERITO

(dott. ing. Michele FESTA)