

TRIBUNALE DI FOGGIA

Liquidazione giudiziale n. RG 20/2023

G.D. Dott.ssa C. LAZZARA

Relazione di stima

L'Esperto

Ing. Raffaele RINALDI
Via Tribuna n. 20
71043 – Manfredonia
Mail: raffaele.rinaldi@ingpec.eu

DATA

30.07.2023



PREMESSA

A seguito di incarico di Esperto stimatore conferitogli dal G.D. Dott.ssa C. Lazzara in data 28.04.2023, lo scrivente Ing. Raffaele Rinaldi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2688, prestava il giuramento di rito accettandone il mandato. In particolare, venivano formulati i quesiti dei quali si darà risposta nella presente relazione.

1. ATTIVITÀ PERITALI

Il giorno 10.05.2023 il sottoscritto Ing. Raffaele Rinaldi ha effettuato il primo di numerosi accessi sui luoghi oggetto di liquidazione assieme al nominato curatore Avv. T. Siani. Si procedeva alle necessarie misurazioni, ai rilievi e al report fotografico onde poter documentare i beni inseriti nella massa fallimentare fino al completamento delle operazioni peritali, come da verbale allegato.

In seguito, per il definitivo espletamento dell'incarico, si svolgevano tutte le ricerche per acquisire presso gli uffici competenti i necessari atti e documenti che venivano analiticamente compulsati onde rispondere ai quesiti nei paragrafi che seguono.

In considerazione del fatto che i beni oggetto di valutazione sono mobiliari e immobiliari, si è ritenuto opportuno, ai fini di una più agevole collocazione nel mercato, stimare tre lotti di vendita separati. In particolare, nel lotto 1 viene stimata la struttura immobiliare, nel lotto 2 i beni mobili e attrezzature rinvenuti all'interno dell'immobile e, infine, [REDACTED]

[REDACTED] Al fine di non appesantire ulteriormente il fascicolo telematico e per spirito di economia processuale, si è pensato di stimare i beni mobili omettendo le descrizioni e la documentazione fotografica poiché già allegate al verbale d'inventario. Si considerano gli stessi numeri progressivi, ciascuno individuante un bene, utilizzati nell'allegato al verbale predetto.

LOTTO 1

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI E ANALISI CATASTALE

Trattasi di un complesso ricettivo turistico alberghiero ai piani terra e primo sito in Castelluccio dei Sauri sulla S.P. 107 in contrada Fontana di Maggio, distinto presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio al

Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Vani	Rendita
8	569	/	/	D/2	/	26.100,00 €
8	570	/	/	D72	/	12.600,00 €

L'immobile confina a est con il terreno agricolo individuato dalla particella 459, a sud con la S.P. 107 e a ovest con il terreno agricolo individuato dalla particella 321. Tale complesso è situato nel lembo est del paese lungo un asse viario principale, quale appunto la S.P.107, a circa 500 metri dall'edificato cittadino.

Dalla lettura delle visure catastali storiche si osserva che all'attualità l'intero complesso edilizio è rappresentato catastalmente da due porzioni di unità unite di fatto e individuate dalle citate particelle 569 e 570, entrambe generate il 04.03.2015 in soppressione della precedente particella 502 che individuato l'intero immobile; detta particella 502 è stata costituita il 29.04.2010 sempre in categoria D/2 ma con rendita € 39.962,00. Per quel che riguarda la planimetria catastale presente in base informativa, lo stato dei luoghi è conforme a quanto graficamente rappresentato.

La documentazione catastale assieme alle relative planimetrie sono consultabili in Allegato 1. Inoltre, per maggiore chiarezza espositiva, si acclude un'ortofoto sovrapposta alla mappa catastale consultabile in Allegato 2.

2.2 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta condotto dai soci a titolo di esercizio provvisorio così come da provvedimento del G.D.

2.3 VICENDE TRASLATIVE AL VENTENNIO

Si rappresenta che l'analisi che segue si è limitata meramente alla consultazione degli atti catastali senza alcuna pretesa di sostituire la certificazione notarile non presente.

Il corpo di fabbricato è stato edificato e ultimato nel 2010 dalla società oggetto di



liquidazione sulle ex particelle 346 e 432 del Foglio 8 [REDACTED] è divenuta proprietaria della p.lla 346 il 12.12.2002 con atto del [REDACTED] di Bovino rep. 6680 e trascritto al n. 19943/2002 per acquisto fattone [REDACTED]. Detta particella è stata originata dal frazionamento della ex particella 322 in data 08.08.2002. In precedenza, la venditrice divenne proprietaria del terreno individuato dalla predetta particella 322 il 19.07.2000 per atto di divisione del 19.07.2000 del [REDACTED] rep. 5010 e trascritto al n. 10427/2000. Mentre, per quel che riguarda la particella 432, [REDACTED] ne è divenuta proprietaria il 16.02.2004 con atto del [REDACTED] rep. 7473 e trascritto al n. 3276/2004 per acquisto fattone [REDACTED]. Andando a ritroso si evince che la particella 432 è stata originata dal frazionamento della ex particella 347 in data 11.11.2003. In precedenza, la venditrice divenne proprietaria del terreno individuato dalla predetta particella 347 il 19.07.2000 per atto di divisione del 19.07.2000 del notaio [REDACTED] rep. 5010 e trascritto al n. 10427/2000.

2.4 DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile di ché trattasi appartiene ad una attività produttiva di tipo turistico alberghiero composta da un'ampia area scoperta, da un edificio principale a pianta rettangolare di dimensioni m 70.40*17.80 costituito da un piano terra di altezza utile m 3.00 dove sono ubicati una sala ristorante, una cucina, una sala tv, un bar e reception, uffici e servizi igienici, e da un piano primo di altezza utile m 3.00 dove sono allocate 26 camere d'albergo ognuna dotata di servizi. In adiacenza ai lati minori di estremità dell'edificio, risultano realizzate due scale di emergenza colleganti il piano terra con il piano primo. Le coperture sono a terrazzo al quale si accede dalla scala interna ubicata nel corpo centrale. Perpendicolarmente all'edificio principale, sul lato sinistro, risulta realizzata la sala ricevimenti di dimensioni in pianta m 25.20*17.00, composta da solo piano terra, di altezza netta interna m 4.00. Lo sviluppo in pianta è di circa 1253 mq lordi per il piano terra di altrettanti 1253 mq per il primo piano relativamente all'edificio principale, mentre risulta di circa 428 mq lordi la sala ricevimenti.

Da un punto di vista rigorosamente strutturale, si osserva che l'edificio principale è realizzato con telai in cemento armato a maglie rettangolari e orizzontamenti a travetti in cemento armato precompresso e pignatte in laterizio, le fondazioni sono costituite da un graticcio di travi rovesce e le scale d'emergenza sono realizzate interamente in cemento armato con setto centrale e rampe a sbalzo. Per quel che riguarda la sala ricevimenti, essa ha struttura portante in

elevazione costituita da pilastri e travi prefabbricati, con copertura piana ad unica campata, costituita da pannelli alveolari in cemento armato precompresso. Le fondazioni sono costituite da plinti a bicchiere in opera collegati tra loro da una piastra in cemento armato.

L'impianto planimetrico dell'area esterna è composto da un'area a parcheggio e di manovra di circa 1.100 mq e da un'area a verde di altrettanti circa 1.100 mq, quest'ultima destinata in parte a giardino, con al centro una stradina di accesso che percorre l'intera estensione del complesso edilizio. Sul perimetro dell'intera area sono presenti alberi a medio fusto a foglia non caduca che segnano il limite della proprietà e al tempo stesso garantiscono la necessaria ombreggiatura estiva. Tutta l'area a verde è munita di impianto di subirrigazione e di illuminazione adeguata. Sull'intero perimetro di confine è presente una recinzione formata da pannelli rigidi di rete elettrosaldata a maglie rettangolari, intervallati da pali a sezione quadrata in lamiera d'acciaio.

Per quel che attiene gli elementi descrittivi riferiti strettamente al corpo di fabbrica, si tratta di una struttura con prospetti architettonicamente semplici e lineari ma inseriti armonicamente nel contesto in cui si trovano. Le facciate esterne sono tutte intonacate e tinteggiate con tonalità piuttosto chiare e i vani di porte e finestre sono tutti squadrati ad eccezione dei tre accessi esterni della sala ricevimenti che risultano ad arco. Tutti gli infissi esterni sono a taglio termico e vetro semplice, le porte interne sono in legno tamburato e la pavimentazione interna è costituita prevalentemente da mattonelle di ceramica di piccola taglia. Nella zona reception del piano terra a servizio degli utenti è presente un piccolo impianto elevatore con due fermate. Le camere d'albergo sono posizionate al primo piano sulle due ale dell'edificio, destra e sinistra, che risultano simmetriche. Ogni camera è climatizzata e, come detto, include un bagno interno dalla dotazione sanitaria essenziale. Si sottolinea che tre camere sono notevolmente più grandi dalle altre standard e [REDACTED] Infine, dal momento che l'area in cui ricade l'immobile non è servita dalla pubblica fognatura, è presente una fossa Imhoff a tenuta stagna dimensionata per 45 utenti e costituita da elementi prefabbricati in cemento compartimentati separatamente per il liquame e il fango.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono così come il grado di finitura. La documentazione fotografica acclusa in Allegato 3 chiarisce quanto descritto.

2.5 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

La storia urbanistica è caratterizzata da una serie di vicissitudini che hanno avuto inizio con

una variante del 19.11.2002 al vigente P.R.G.. Infatti, venne accolta la proposta della Conferenza dei Servizi per realizzare un impianto produttivo turistico alberghiero proposto dalla [REDACTED]. Tale progetto fu assistito da contributo finanziario "Patto territoriale Prospettive Subappennino" di cui alla Legge 662/1996. Pertanto, la tipizzazione dell'area oggetto di intervento venne mutata da "E1" agricola a "D" impianto alberghiero e in data 20.06.2003 rep. 274 venne stipulata la convenzione urbanistica (più tardi modificata con la convenzione rep. 323 del 07.10.2010) tra il Comune di Castelluccio [REDACTED] per definire gli aspetti di quanto è stato successivamente edificato. A seguire, per la costruzione del manufatto oggetto di liquidazione fu rilasciata la Concessione Edilizia n. 07 in data 09.07.2003 a cui ha è seguita la Concessione in variante n. 07/A del 24.05.2005 per l'ampliamento della superficie fondiaria mediante incorporazione di suolo adiacente, in particolare venivano autorizzati 20.069,00 mq invece di 15.069,00 mq con la modifica degli indici edilizi ed urbanistici di base. Dal momento che i lavori di realizzazione dell'attività ebbero un prolungamento temporale delle mansioni, si richiese una proroga di due anni per l'ultimazione dei lavori ottenuta con provvedimento prat. 04 del 18.05.2006. E' presente, inoltre, una D.I.A. prot. 323 del 25.01.2010 per la realizzazione di divisori interni e di marciapiede nell'area esterna. La dichiarazione di fine dei lavori avvenne il 19.07.2010 con comunicazione prot. 3610 del 26.07.2010.

A completamento del corredo documentale esaminato è, infine, presente un provvedimento in sanatoria n. 13 del 08.09.2011 per delle modifiche apportate rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito consistenti in opere accessorie non realizzate (un portico inizialmente previsto), nella traslazione di alcuni vani finestre e in piccole modifiche estetiche del cornicione e del parapetto del lastrico di copertura. Alla presente relazione si allegano anche le tavole grafiche, nella fattispecie quelle riferite all'ultimo provvedimento autorizzativo in quanto sono quelle che corrispondono fedelmente allo stato di fatto che, pertanto, risulta conforme.

Per quel che riguarda gli adempimenti di legge inerenti puramente l'aspetto delle opere in cemento armato è presente in atti il certificato di collaudo statico sottoscritto il 20.12.2008, che rappresenta l'atto conclusivo rispetto all'iniziale deposito dei calcoli strutturali presso l'ex Genio Civile di Foggia prot. 13227 del 24.06.2003 – partica n. 173, alla prima variante strutturale prot. 6386 del 19.05.2005 – pratica n. 76 e alla seconda ed ultima variante strutturale prot. 16015 del 28.02.2006 – pratica n. 275.

La consultazione dell'Allegato 4 chiarisce quanto descritto

2.6 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTI

Per quanto concerne l'aspetto strettamente impiantistico giova osservare che la struttura esaminata risulta piuttosto complessa e articolata. Ad ogni buon conto si è riscontrata una perfetta aderenza tra quanto ispezionato e quanto esaminato a livello documentale. Sono presenti le seguenti dichiarazioni:

- dichiarazione di conformità impianto elettrico ai sensi de D.M. 37/2008 rilasciato in data 11.01.2010;
- dichiarazione di conformità impianto di climatizzazione;
- dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio rilasciato in data 01.06.2010;
- dichiarazione impianto adduzione gas GPL rilasciato in data 10.12.2009;
- certificazione di installazione serbatoio GPL in depositi fino a 5 mc rilasciato in data 05.01.2009;
- dichiarazione di conformità della fossa Imhoff rilasciata nell'anno 2007;
- attestato di qualificazione energetica;
- S.C.I.A. ai fini antincendio presentata in data 31.05.2023 prot. 7695 riferita alle categorie 4.3.A., 74.1.A, 66.2,B la cui regolarità formale è stata verificata dal Comando Provinciale dei VVF. con pratica n. 27175

In ultimo, per quel che attiene l'aspetto della ristorazione relativo alla somministrazione di alimenti e bevande, è presente la D.I.A. notificata al Dipartimento Prevenzione dell'ASL di Foggia in data 23.07.2010 prot. 426.

La consultazione dell'Allegato 4 chiarisce quanto descritto.

2.7 STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, non si è potuto procedere con un criterio di confronto che si basasse sull'analisi del mercato edilizio locale o attraverso la conduzione di un esame conoscitivo presso privati e agenzie immobiliari. Infatti, si tratta di un'attività produttiva avulsa dallo specifico territorio in cui si inserisce e per di più ubicata in posizione remota. Oltretutto, la società in liquidazione non dispone di un bilancio da cui poter eventualmente estrapolare informazioni sugli utili, né è stato possibile rintracciare documentazione sull'occupazione media delle camere d'albergo nell'anno solare o sui banchetti e cerimonie svolti. A supporto dell'analisi si è comunque cercato di tenere in conto, per quanto possibile, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate in cui sono pubblicate le quotazioni di mercato suddivise in base alla destinazione d'uso e alla

collocazione geografica. Nel caso di specie, gli ultimi dati disponibili per gli immobili a destinazione produttiva sono quelli del secondo semestre 2022 e la fascia a cui si fa riferimento è quella centrale – codice di zona B2 – microzona catastale 1 – stato conservativo normale.

Il territorio di Castelluccio dei Sauri, prevalentemente collinare, sorge alle propaggini meridionali del Subappennino Dauno nella valle tra i torrenti Carapelle e Cervaro. Si tratta di un piccolo paese distante dal capoluogo circa 25 km e dall'aspetto recente, infatti in conseguenza del ben noto terremoto dell'Irpinia del 1980 i lineamenti dell'edificato sono stati rimodellati. Esiste un ippodromo abbastanza popolare e inserito nel circuito nazionale, ma l'economia del territorio proviene prevalentemente dall'agricoltura poiché i terreni presenti hanno una spiccata vocazione agricola. Anche alla luce di queste considerazioni, una struttura turistico alberghiera, oltretutto di importanti dimensioni, trova una non facile collocazione nel mercato immobiliare.

Analizzando i valori OMI in Allegato 5, si ricava un valore massimo di mercato che si attesta a 300,00 € al metro quadro commerciale. Corre l'obbligo di precisare che tale valore è generico per le attività produttive e non specificamente delle attività alberghiere. Moltiplicando il valore di mercato per la superficie coperta complessiva, pari a circa 2.517,00 mq, si ha che:

$$300,00 \text{ €} * 2.517,00 \text{ mq} = 755.100,00 \text{ € (Valore A)}$$

A questo punto per la valutazione economica è stato analizzato anche lo stato patrimoniale al 31.12.2022. In particolare, nella colonna delle attività viene indicato il valore del costo storico del fabbricato che è pari a 1.013.148,36 €, mentre nella colonna delle passività è indicato il valore dell'ammortamento che è pari a 273.550,05 €. Il valore contabile netto risulta pari a:

$$1.013.148,36 \text{ €} - 273.550,05 \text{ €} = 739.598,31 \text{ € (Valore B)}$$

Volendo eseguire una media aritmetica tra i valori A e B, si ha che:

$$\frac{755.100,00 + 739.598,31}{2} = 747.349,15 \text{ € (Valore C)}$$

A parere di chi scrive, in considerazione della recente epoca costruttiva dell'immobile, delle buone condizioni di conservazione e manutenzione, e di una quota parte da riferirsi alla rivalutazione economica, per estrapolare il valore finale di stima si decide di adottare una maggiorazione del 20% rispetto al valore C, pertanto:

$$\text{Valore di stima arrotondato: } 747.349,15 + 20\% = 900.000,00 \text{ €}$$

TOTALE LOTTO 1: 900.000,00 €

2.8 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non esistono formalità, vincoli od oneri che saranno a carico dell'acquirente.



2.8.1 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità da cancellare che si ravvisano sono:

- iscrizione di ipoteca del 10.02.2005 trascritta presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate ai nn. 466/3372 derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario. Tale formalità è stata iscritta sulla ex particella 346 del Foglio 8 antecedentemente alla realizzazione del complesso alberghiero;
- iscrizione di ipoteca del 23.09.2016 trascritta presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate ai nn. 2253/18904;
- iscrizione di ipoteca del 14.09.2018 trascritta presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate ai nn. 2438/18921 derivante da ingiunzione fiscale;
- iscrizione di ipoteca del 15.01.2021 trascritta presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate ai nn. 67/797 derivante da ingiunzione fiscale;
- iscrizione del 05.09.2022 trascritta presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate ai nn. 2542/21623 derivante da ingiunzione fiscale.

LOTTO 2

Poiché tra gli arredi sono presenti numerosi dipinti, fotografie, lampadari, tappeti, mobili antichi, ecc., si rappresenta sin da ora che gli oggetti stimati non hanno alcun valore estetico e nemmeno decorativo, non essendo rapportabili a nessun movimento artistico o ascrivibili ad alcun maestro con riconoscibilità corrente di mercato. La maggior parte di essi sono di bassa/media produzione industriale e alcuni, talvolta, sono deperiti o danneggiati.

- 1) € 50,00 * 8 unità = € 400,00
- 2) € 50,00 * 4 unità = € 200,00
- 3) € 8,00 * 40 unità = € 32,00
- 4) € 80,00 * 1 unità = € 80,00
- 5) € 40,00 * 1 unità = € 40,00
- 6) € 70,00 * 1 unità = € 70,00
- 7) € 15,00 * 2 unità = € 30,00
- 8) € 10,00 * 2 unità = € 20,00
- 9) € 45,00 * 18 unità = € 810,00
- 10) € 60,00 * 1 unità = € 60,00
- 11) € 7,00 * 214 unità = € 1498,00
- 12) € 5,00 * 1 unità = € 20,00
- 13) € 120,00 * 1 unità = € 80,00
- 14) € 40,00 * 1 unità = € 40,00
- 15) € 7,00 * 11 unità = € 77,00
- 16) € 25,00 * 2 unità = € 50,00
- 17) € 10,00 * 4 unità = € 40,00
- 18) € 15,00 * 2 unità = € 30,00
- 19) € 5,00 * 3 unità = € 15,00
- 20) € 5,00 * 9 unità = € 45,00
- 21) € 50,00 * 1 unità = € 50,00
- 22) € 100,00 * 1 unità = € 100,00
- 23) € 300,00 * 1 unità = € 300,00
- 24) € 200,00 * 1 unità = € 200,00
- 25) € 25,00 * 4 unità = € 100,00



- 26) € 10,00 * 3 unità = € 30,00
27) € 100,00 * 1 unità = € 100,00
28) € 200,00 * 1 unità = € 200,00
29) € 80,00 * 2 unità = € 160,00
30) € 150,00 * 1 unità = € 150,00
31) € 700,00 * 1 unità = € 700,00
32) € 40,00 * 2 unità = € 80,00
33) € 80,00 * 2 unità = € 160,00
34) € 800,00 * 2 unità = € 1600,00
35) € 1500,00 * 1 unità = € 1500,00
36) € 400,00 * 2 unità = € 800,00
37) € 400,00 * 1 unità = € 400,00
38) € 500,00 * 1 unità = € 500,00
39) € 100,00 * 8 unità = € 800,00
40) € 400,00 * 1 unità = € 400,00
41) € 600,00 * 1 unità = € 600,00
42) € 250,00 * 1 unità = € 250,00
43) € 400,00 * 3 unità = € 1200,00
44) vedere voci da 246) a 284)
45) vedere voci da 246) a 284)
46) vedere voci da 246) a 284)
47) € 800,00 * 1 unità = € 800,00
48) € 700,00 * 3 unità = € 2100,00
49) € 100,00 * 2 unità = € 200,00
50) € 10,00 * 2 unità = € 20,00
51) € 80,00 * 1 unità = € 80,00
52) € 30,00 * 1 unità = € 30,00
53) € 5,00 * 3 unità = € 15,00
54) € 40,00 * 1 unità = € 40,00
55) € 35,00 * 10 unità = € 350,00
56) € 40,00 * 2 unità = € 80,00
57) € 1,00 * 14 unità = € 14,00

58)	€ 10,00 * 8 unità =	€ 80,00
59)	€ 10,00 * 2 unità =	€ 20,00
60)	€ 4,00 * 14 unità =	€ 76,00
61)	€ 40,00 * 1 unità =	€ 40,00
62)	€ 60,00 * 1 unità =	€ 60,00
63)	€ 10,00 * 2 unità =	€ 20,00
64)	€ 25,00 * 1 unità =	€ 25,00
65)	€ 45,00 * 1 unità =	€ 45,00
66)	€ 8,00 * 70 unità =	€ 560,00
67)	€ 5,00 * 10 unità =	€ 50,00
68)	€ 5,00 * 46 unità =	€ 230,00
69)	€ 25,00 * 1 unità =	€ 25,00
70)	€ 7,00 * 2 unità =	€ 14,00
71)	€ 20,00 * 1 unità =	€ 20,00
72)	€ 45,00 * 1 unità =	€ 45,00
73)	€ 7,00 * 10 unità =	€ 70,00
74)	€ 45,00 * 1 unità =	€ 45,00
75)	€ 70,00 * 1 unità =	€ 70,00
76)	€ 2,00 * 10 unità =	€ 20,00
77)	€ 90,00 * 2 unità =	€ 180,00
78)	€ 70,00 * 2 unità =	€ 140,00
79)	€ 90,00 * 1 unità =	€ 90,00
80)	€ 30,00 * 1 unità =	€ 30,00
81)	€ 35,00 * 1 unità =	€ 35,00
82)	€ 5,00 * 3 unità =	€ 15,00
83)	€ 2,00 * 6 unità =	€ 12,00
84)	€ 25,00 * 1 unità =	€ 25,00
85)	€ 20,00 * 1 unità =	€ 20,00
86)	€ 10,00 * 1 unità =	€ 10,00
87)	€ 4,00 * 4 unità =	€ 16,00
88)	€ 500,00 * 1 unità =	€ 500,00
89)	€ 400,00 * 1 unità =	€ 400,00

- 90) € 80,00 * 1 unità = € 80,00
91) € 20,00 * 1 unità = € 20,00
92) € 30,00 * 1 unità = € 30,00
93) € 40,00 * 1 unità = € 40,00
94) € 30,00 * 1 unità = € 30,00
95) € 45,00 * 1 unità = € 45,00
96) € 60,00 * 1 unità = € 60,00
97) € 20,00 * 1 unità = € 20,00
98) € 20,00 * 1 unità = € 20,00
99) € 35,00 * 1 unità = € 35,00
100) € 20,00 * 1 unità = € 20,00
101) € 2,00 * 4 unità = € 8,00
102) € 30,00 * 2 unità = € 60,00
103) € 40,00 * 1 unità = € 40,00
104) € 10,00 * 1 unità = € 10,00
105) € 20,00 * 1 unità = € 20,00
106) € 5,00 * 1 unità = € 5,00
107) € 50,00 * 1 unità = € 50,00
108) € 10,00 * 1 unità = € 10,00
109) € 25,00 * 4 unità = € 100,00
110) € 10,00 * 4 unità = € 40,00
111) € 50,00 * 2 unità = € 100,00
112) € 30,00 * 2 unità = € 60,00
113) € 40,00 * 2 unità = € 80,00
114) € 25,00 * 2 unità = € 50,00
115) € 8,00 * 4 unità = € 32,00
116) € 90,00 * 2 unità = € 180,00
117) € 25,00 * 4 unità = € 100,00
118) € 10,00 * 4 unità = € 40,00
119) € 50,00 * 2 unità = € 100,00
120) € 30,00 * 2 unità = € 60,00
121) € 40,00 * 2 unità = € 80,00

- 122) € 25,00 * 2 unità = € 50,00
123) € 8,00 * 4 unità = € 32,00
124) € 90,00 * 2 unità = € 180,00
125) € 25,00 * 4 unità = € 100,00
126) € 10,00 * 4 unità = € 40,00
127) € 50,00 * 2 unità = € 100,00
128) € 30,00 * 2 unità = € 60,00
129) € 40,00 * 2 unità = € 80,00
130) € 25,00 * 2 unità = € 50,00
131) € 8,00 * 4 unità = € 32,00
132) € 90,00 * 2 unità = € 180,00
133) € 25,00 * 4 unità = € 100,00
134) € 10,00 * 4 unità = € 40,00
135) € 50,00 * 2 unità = € 100,00
136) € 30,00 * 2 unità = € 60,00
137) € 40,00 * 2 unità = € 80,00
138) € 25,00 * 2 unità = € 50,00
139) € 8,00 * 4 unità = € 32,00
140) € 90,00 * 2 unità = € 180,00
141) € 25,00 * 4 unità = € 100,00
142) € 10,00 * 4 unità = € 40,00
143) € 50,00 * 2 unità = € 100,00
144) € 30,00 * 2 unità = € 60,00
145) € 40,00 * 2 unità = € 80,00
146) € 25,00 * 2 unità = € 50,00
147) € 8,00 * 4 unità = € 32,00
148) € 90,00 * 2 unità = € 180,00
149) € 25,00 * 4 unità = € 100,00
150) € 10,00 * 4 unità = € 40,00
151) € 50,00 * 2 unità = € 100,00
152) € 30,00 * 2 unità = € 60,00
153) € 40,00 * 2 unità = € 80,00



- 154) € 25,00 * 2 unità = € 50,00
155) € 8,00 * 4 unità = € 32,00
156) € 90,00 * 2 unità = € 180,00
157) € 25,00 * 4 unità = € 100,00
158) € 10,00 * 4 unità = € 40,00
159) € 50,00 * 2 unità = € 100,00
160) € 30,00 * 2 unità = € 60,00
161) € 40,00 * 2 unità = € 80,00
162) € 25,00 * 2 unità = € 50,00
163) € 8,00 * 4 unità = € 32,00
164) € 90,00 * 2 unità = € 180,00
165) € 25,00 * 4 unità = € 100,00
166) € 10,00 * 2 unità = € 20,00
167) € 50,00 * 1 unità = € 50,00
168) € 30,00 * 1 unità = € 30,00
169) € 40,00 * 1 unità = € 40,00
170) € 25,00 * 1 unità = € 25,00
171) € 8,00 * 2 unità = € 16,00
172) € 90,00 * 1 unità = € 90,00
173) € 25,00 * 6 unità = € 150,00
174) € 10,00 * 6 unità = € 60,00
175) € 50,00 * 3 unità = € 150,00
176) € 30,00 * 3 unità = € 90,00
177) € 40,00 * 3 unità = € 120,00
178) € 25,00 * 3 unità = € 75,00
179) € 8,00 * 6 unità = € 48,00
180) € 90,00 * 3 unità = € 270,00
181) € 25,00 * 6 unità = € 100,00
182) € 25,00 * 2 unità = € 50,00
183) € 10,00 * 4 unità = € 40,00
184) € 50,00 * 2 unità = € 100,00
185) € 30,00 * 2 unità = € 60,00

186)	€ 40,00 * 2 unità =	€ 80,00
187)	€ 90,00 * 2 unità =	€ 180,00
188)	€ 25,00 * 10 unità =	€ 250,00
189)	€ 10,00 * 4 unità =	€ 40,00
190)	€ 50,00 * 2 unità =	€ 100,00
191)	€ 30,00 * 2 unità =	€ 60,00
192)	€ 40,00 * 2 unità =	€ 80,00
193)	€ 25,00 * 2 unità =	€ 50,00
194)	€ 8,00 * 4 unità =	€ 32,00
195)	€ 90,00 * 2 unità =	€ 180,00
234)	€ 90,00 * 3 unità =	€ 270,00
235)	€ 70,00 * 2 unità =	€ 140,00
236)	€ 4,00 * 120 unità =	€ 480,00
237)	€ 6,00 * 20 unità =	€ 120,00
238)	€ 2,00 * 60 unità =	€ 120,00
239)	€ 2,00 * 80 unità =	€ 160,00
240)	€ 4,00 * 180 unità =	€ 720,00
241)	€ 2,00 * 50 unità =	€ 100,00
242)	€ 3,00 * 40 unità =	€ 120,00
243)	€ 5,00 * 10 unità =	€ 50,00
244)	€ 7,00 * 40 unità =	€ 280,00
245)	€ 9,00 * 10 unità =	€ 90,00
246)	€ 0.7 * 50 unità =	€ 35,00
247)	€ 1,00 * 5 unità =	€ 5,00
da 248) a 252)	a corpo	€ 500,00
da 253) a 257)	a corpo	€ 350,00
da 258) a 265) + 271)	a corpo	€ 1000,00
da 266) a 270)	a corpo	€ 400,00
272)	€ 5,00 * 12 unità =	€ 60,00
273)	€ 2,50 * 33 unità =	€ 82,50
274)	€ 5,00 * 1 unità =	€ 5,00
275)	€ 0,50 * 12 unità =	€ 6,00

276)	€ 3,00 * 6 unità =	€ 18,00
277)	€ 2,00 * 70 unità =	€ 140,00
278)	€ 8,00 * 16 unità =	€ 128,00
279)	€ 8,00 * 19 unità =	€ 152,00
280)	€ 8,00 * 2 unità =	€ 16,00
281)	€ 1,00 * 80 unità =	€ 80,00
282)	€ 0.5 * 12 unità =	€ 6,00
283) e 284)	a corpo	€ 30,00

TOTALE LOTTO 2: **€ 34.230,50**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3. CONCLUSIONI

Sulla base dei dati rilevati e dopo una minuziosa analisi degli elaborati, lo scrivente Esperto dichiara di aver adempiuto con la massima criticità all'incarico a lui affidato e termina la propria relazione confermando tutto quanto sopra esplicito. Rimane a disposizione del Giudice per ogni chiarimento si rendesse necessario.

Si allegano:

- Allegato 1: documentazione catastale ed ipocatastale;
- Allegato 2: sovrapposizione ortofoto;
- Allegato 3: documentazione fotografica;
- Allegato 4: documentazione edilizia, urbanistica e impianti;
- Allegato 5: quotazione OMI.

Manfredonia, 30.07.2023

Ing. Raffaele Rinaldi