

TRIBUNALE DI FOGGIA (FG)
- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO DELLA DITTA ' [REDACTED]

SENTENZA N° 46/2022

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

G.D. – dott. Antonio LACATENA

C.T.U. – ing. Matteo PALUMBO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



1. PREMESSA

Con incarico ricevuto dal G.D. dott. Antonio LACATENA, il sottoscritto dott. ing. Matteo Palumbo iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2361, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nel Fallimento di cui alla Sentenza del Tribunale Ordinario di Foggia – Sezione Fallimentare - N° 46/2022 della ditta [REDACTED]

In data 11/05/2023, 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 accatastati;*
 - 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.



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.

Si 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. e infine determinare il più probabile valore di mercato; sono state individuate le caratteristiche costruttive e le dotazioni tecnologiche principali. Altri dati necessari per la presente stima sono scaturiti da rilevazioni tecniche effettuate a seguito del sopralluogo.

2. 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.

IMMOBILE "A"

L'immobile è ubicato nella zona centrale dell'abitato di Vico del Gargano e dunque vicino alla maggior parte dei servizi pubblici e ricreativi come scuole, farmacia, ufficio postale, presidio ospedaliero, Uffici dell'ASL, parco giochi, villa comunale.

L'immobile si articola su cinque livelli, piano terra, su cui sono ubicate attività commerciali e uffici, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto con struttura portante in muratura e solai in laterizi; sono presenti gli allacci alla rete di distribuzione del metano, rete idrica, linea telefonica, linea elettrica, fogna bianca e grigia.

Lo stabile è quindi ben collegato alle urbanizzazioni primarie e secondarie, funzionale alla specifica destinazione d'uso.

L'edificio nel complesso si presenta decoroso e in buono stato manutentivo.

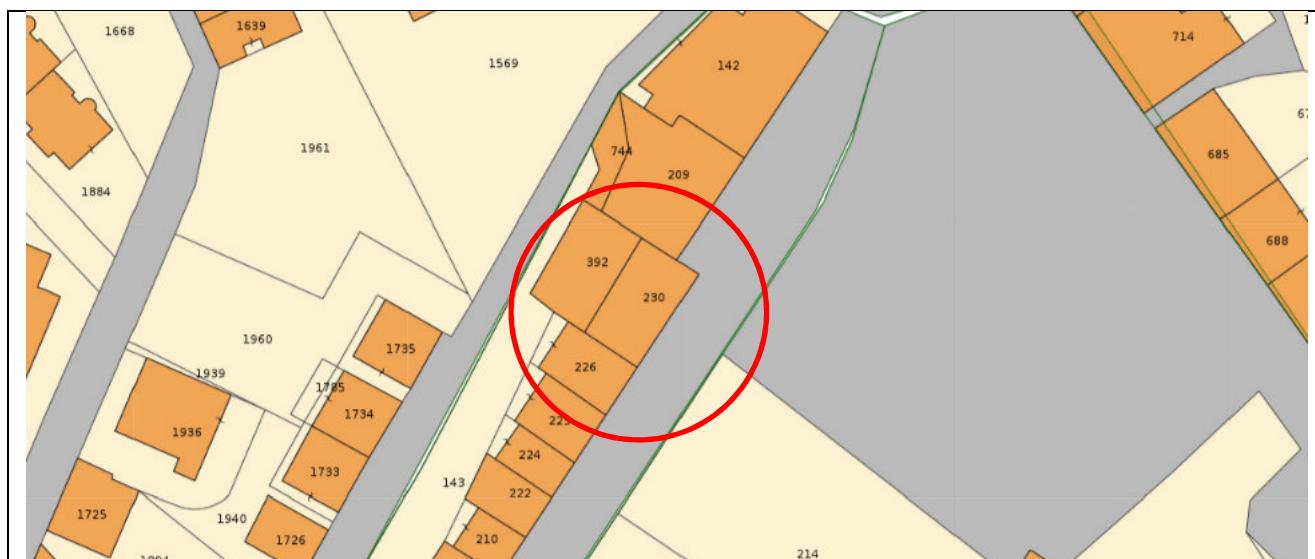
L'unità immobiliare, al piano terra con accesso autonomo da via del Risorgimento n. 22, costituisce

L'unità immobiliare è dotata di contratto di fornitura elettrica e di impianto autonomo di condizionamento. L'impianto elettrico così come l'impianto di condizionamento, risultano funzionanti e rispondenti alle vigenti norme in materia. La filiale si articola attraverso una distribuzione interna costituita da una ampia camera suddivisa in un zona d'ingresso riservata all'utenza e un'area operativa riservata al personale, un bagno e una camera riservata al direttore. La pavimentazione è in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in ferro anticato di colore grigio, le porte interne, modello classico a battente, sono realizzate in legno liscio di colore anch'esse grigio. Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che il bene si trova in buono stato generale di conservazione e manutenzione.



Gli arredi presenti, caratteristici della destinazione a ufficio dell'unità, sono di buona fattura e ben organizzati nelle postazioni operative.

I dati catastali dell'immobile sono i seguenti:



FOGLIO	P.LLA	SUB	INDIRIZZO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
28	230	2	VIA DEL RISORGIMENTO n. 22 Piano T	A10	02	4 vani	R.Euro:877,98

Intestati: [REDACTED]

Proprietà 1/1

Superficie utile dell'unità immobiliare : mq 67,00

Servitù e vincoli: L'unità immobiliare non è gravata da servitù.

IMMOBILE "B"

L'immobile è ubicato nei pressi dell'ingresso al centro storico dell'abitato di Vico del Gargano, nelle vicinanze sono ubicate attività commerciali e uffici.

La zona può considerarsi favorevole a insediamenti futuri di tipo commerciale in vista di un recupero del centro storico.

L'unità immobiliare è all'interno di un corpo di fabbrica a schiera su di un solo livello fuori terra con ingresso da Corso Umberto n.159 e da due livelli seminterrati dalla retrostante via Lisandricchio; esso ha una struttura portante realizzata in muratura e solai in laterizi ed è dotato degli allacci alla rete di distribuzione del metano, rete idrica, linea telefonica, linea elettrica, fogna bianca e grigia.

L'unità immobiliare ha accesso indipendente dal corso Re Umberto I con vetrina e serranda a protezione.

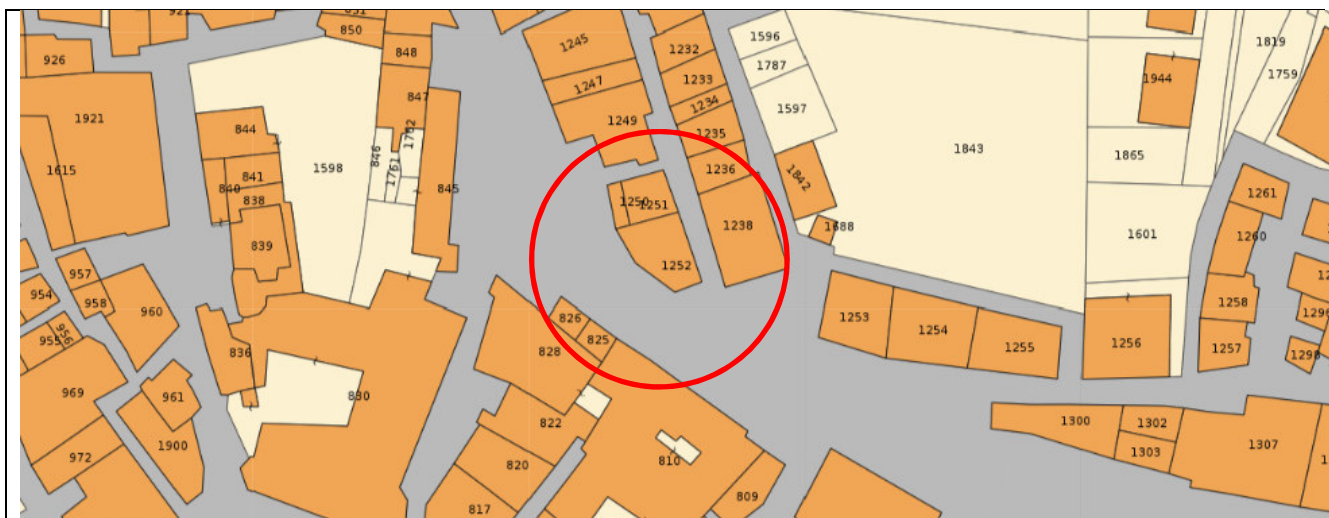
Il locale commerciale è dotato di contratto di fornitura elettrica e di impianto idrico e sanitario. L'impianto elettrico così come quello idrico, risultano funzionanti, anche se, necessitano di ulteriori indagini per verificarne la rispondenza alle vigenti norme in materia.



L'unità immobiliare è costituita da un unico ambiente con annesso locale igienico. La pavimentazione è in marmettoni a scaglie di marmo ad esclusione del bagno che è con piastrelle in gres ceramico, gli infissi esterni e le porte interne sono in metallo.

L'immobile nel complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo.

I dati catastali dell'immobile sono i seguenti:



FOGLIO	P.LLA	SUB	INDIRIZZO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
63	1252	5	CORSO RE UMBERTO I n. 159 Piano T	C1	07	11mq	R.Euro:200,54

Intestati: [REDACTED]

Proprietà 1/1

Superficie utile dell'unità immobiliare : mq 11,00

Servitù e vincoli L'unità immobiliare non è gravata da servitù.

IMMOBILE "C"

L'unità immobiliare oggetto di stima è sede di filiale in Carpino della [REDACTED]

Esso è ubicato in zona centrale dell'abitato di Carpino, in via Giacomo Matteotti n.8; la zona è favorevole ad insediamenti di tipo terziario, residenziale e commerciale in quanto, oltre ad essere in zona centrale ha nelle sue vicinanze la maggior parte dei servizi pubblici e ricreativi come: Municipio, scuole, farmacia, ufficio postale, villa comunale.

La struttura portante è realizzata in muratura e solai in laterizi.

L'immobile è dotato degli allacci alla rete di distribuzione del metano, rete idrica, linea telefonica, linea elettrica, fogna bianca e grigia; appare quindi ben collegato a urbanizzazioni primarie e secondarie, funzionale alla specifica destinazione d'uso.

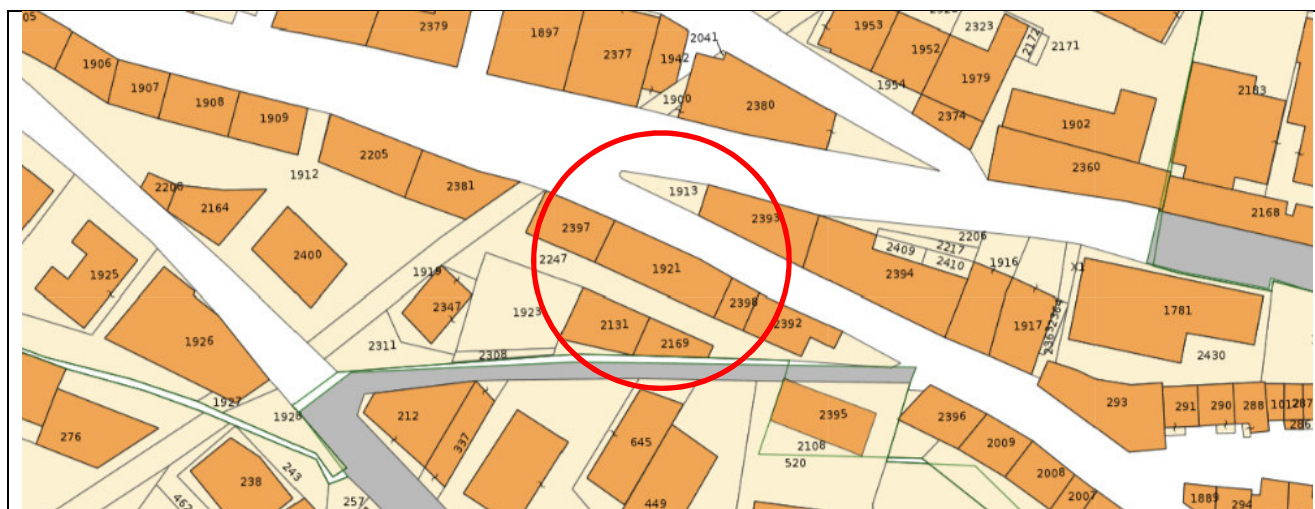
L'unità immobiliare è dotata di contratto di fornitura elettrica e di impianto autonomo di condizionamento. L'impianto elettrico così come l'impianto di condizionamenti, risultano funzionanti e rispondenti alle vigenti norme in materia. La filiale presenta arredi d'ufficio di buona fattura e ben organizzati nelle postazioni



operative, si articola attraverso un distribuzione interna costituita da due camere per il personale con una zona d'ingresso riservata all'utenza e un'area operativa riservata al personale, un bagno e una camera riservata al direttore. La pavimentazione è in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in metallo mentre le porte interne, modello classico a battente, sono realizzate in legno liscio.

Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che il bene si trova in buono stato generale di conservazione e manutenzione.

I dati catastali dell'immobile sono i seguenti:



FOGLIO	P.LLA	SUB	INDIRIZZO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
62	1921	20	VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 8-10 Piano T	A10	02	4 vani	R.Euro:671,39

Intestati: [REDACTED]

Proprietà 1/1

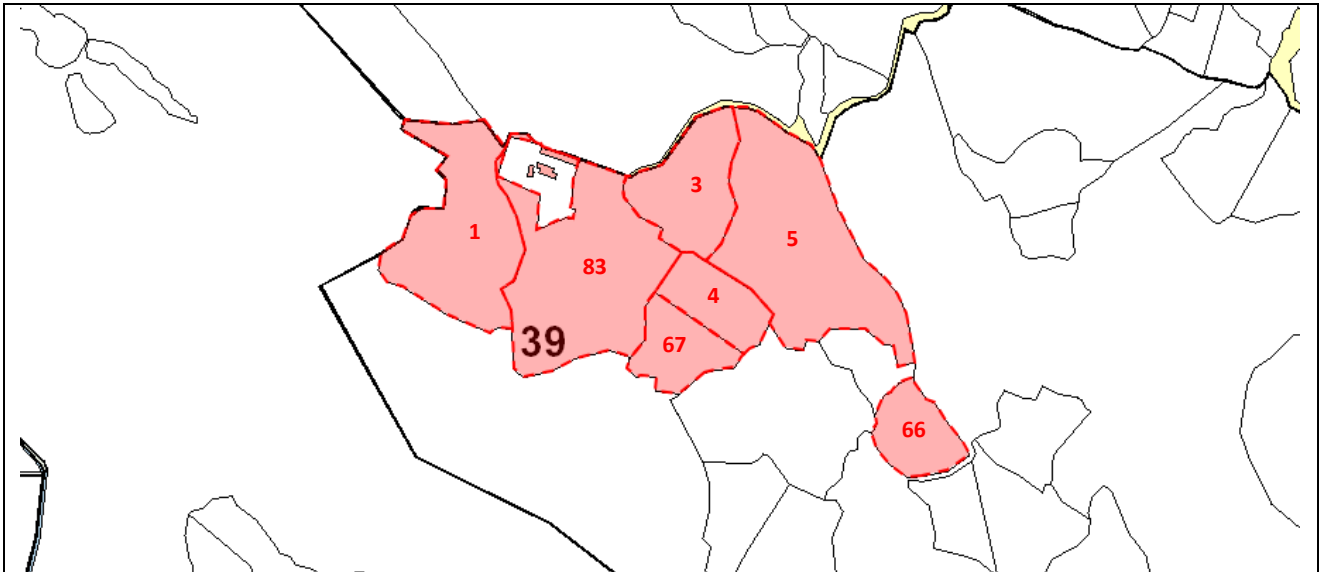
Superficie utile dell'unità immobiliare : mq 110,00

Servitù e vincoli L'unità immobiliare non è gravata da servitù.

IMMOBILE "D"

Il fondo agrario con annessi fabbricati rurali sono individuati in agro di Carpino in località Santa Marena e/o Morena si colloca in prossimità del limite territoriale di Cagnano Varano. I terreni sono destinati a pascolo. I terreni agrari non presentano particolari vantaggi localizzativi ne vi è la possibilità di effettuare agevolie colture agrarie ad alta redditività.





FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	HA	ARE	CA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
39	1	PASCOLO	3	2	94	11	Euro: 30,38	Euro: 15,19
39	3	PASCOLO	3	1	65	81	Euro: 17,13	Euro: 8,56
39	4	PASCOLO	2	0	96	98	Euro: 20,03	Euro: 8,01
39	5	PASCOLO	3	4	11	76	Euro: 42,53	Euro: 21,27
39	66	PASCOLO	3	0	94	64	Euro: 9,78	Euro: 4,89
39	67	PASCOLO	2	0	96	98	Euro: 20,03	Euro: 8,01
39	83	PASCOLO	3	3	84	31	Euro: 39,70	Euro: 19,85

Intestati: [REDACTED]

Proprietà 1/3;

Superficie territoriale : Ha 15.44.59

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che i terreni ricadono in zona omogenea di tipo E3 del P.R.G. .

I fondi rustici sono attualmente destinati a pascolo, non sono presenti colture e/o piantagioni.

IMMOBILE "E"

L'insediamento produttivo è sito in agro di Carpino in località Santa Marena e/o Morena in Contrada Sant'Anna snc Piano T, in prossimità del limite territoriale di Cagnano Varano.

Esso è composto da un insieme di fabbricati utili alla conduzione dell'allevamento di animali oltre che locali di deposito; sono presenti un pollaio/porcilaia, una stalla, un fienile, una guardiania e un magazzino. La delimitazione dell'insediamento è costituita da un muretto a secco che circonda la corte interna.

Trattasi di fabbricati rurali di vecchissima costruzione realizzati abusivamente dai precedenti proprietari del lotto e più volte rimaneggiati; essi sono stati riportati nelle planimetrie catastali solo a seguito di tipo mappale prot.2010/268233 del 08/11/2010 e successiva costituzione di nuovo fabbricato urbano avvenuta con dichiarazione prot.FG0123463 del 03/05/2011.

Gli edifici ad un solo piano di forma rettangolare sono destinati al ricovero dei macchinari agricoli aziendali e animali e hanno una superficie totale coperta pari a 595,00 mq circa.





FOGLIO	P.LLA	SUB	INDIRIZZO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
39	84	-	CONTRADA SANT' ANNA n. SNC Piano T	D10	-	-	Euro: 1.406,00

Intestati: [REDACTED]

Proprietà 1/3;

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che i terreni ricadono in zona omogenea di tipo E3 del P.R.G. .

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;*

IMMOBILE "A"

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario, e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie residenziale ragguagliata ai vani e superficie dell'immobile.

Il mercato immobiliare locale, al riguardo di edifici con destinazione d'uso residenziale e per uffici e servizi pubblici, allo stato attuale, risulta alquanto stazionario, per via di eventi economici congiunturali che hanno influenzato negativamente anche il settore immobiliare.

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 700,00 ad un massimo di 950,00 €/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 1° semestre 2023 per la zona di ubicazione del bene.

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale come sopra determinata, di €/mq 950 (Euro/mq novecentocinquanta/00).

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

$$\text{mq } 67,00 \times \text{€/mq } 950,00 = \text{€ } 63.650,00 \text{ (euro sessantatremilaseicentocinquanta/00)}$$

L'immobile, [REDACTED], ha al suo interno una serie di arredi e attrezzature per il lavoro da ufficio, abbondantemente elencate e descritte nel verbale di inventario redatto in data 12 settembre 2022 dal funzionario giudiziario coadiuvato dal curatore fallimentare dott. Fausto Aquilino e che si riporta in elenco che segue con stima del valore di mercato di ognuno:

1. Split inverter marca General matricola serie ED01914	€ 300,00
2. Impianto di allarme marca AXEL tipo generico con codice numerico a vita Esso è composto inoltre da n.4 di cui n.3 poste internamente e n.1 esternamente alla struttura	€ 350,00
3. Stampante Olivetti modello PR2 Plus numero matricola SN 1195565	€ 120,00
4. n.2 dispositivi per apertura automatica porta d'ingresso di colore nero a 4 pulsanti	€ 20,00
5. Calcolatrice Olivetti modello Logos 692	€ 20,00
6. Monitor Philips 150S 15" dotato di n.2 casse altoparlanti, di una tastiera marca Dell modello SK-1688 e di un mouse stessa marca	€ 80,00
7. Gruppo di continuità marca Tecnoware matricola 537706684	€ 25,00
8. Hardware marca Nice Computer probabilmente assemblato	€ 50,00
9. Cassettera di colore grigio composta di 2 cassette di cui 1 a cestello altezza 70 cm e larghezza 70 cm	€ 50,00
10. Sedia da ufficio in tessuto di colore azzurro con ruote e braccioli	€ 40,00
11. Poltrona in similpelle di colore nero usurata con ruote e braccioli	€ 40,00
12. Telefax Olivetti OFX 9600 matricola 253327153	€ 30,00
13. Scrivania dattilo di colore grigio lunghezza 1,00mt circa in buono stato	€ 50,00
14. n.2 carrelli per trasporto carta su ruota di colore nero sui quali sono presenti materiali di cancelleria di nessun valore. Sono altresì presenti n.4 confezioni di cartucce di ricambio per il telefax di cui al numero 12 di inventario	€ 30,00
15. Fotocopiatrice Olivetti d-Copia 3501/MF in ottimo stato serie 88203820	€ 300,00
16. Stampante HP Laser Jet P2015dn matricola CNBW8480VV	€ 80,00
17. Telefono marca ESSE-TI modello Fly View Operator di colore nero	€ 30,00
18. Cucitrice da tavolo per alti spessori di colore verde marca Lebez codice 777	€ 15,00
19. Conta banconote Glory GFB-800	€ 100,00
20. Calcolatrice Olivetti modello Logos 912 colore nero matricola 21003936	€ 70,00
21. Monitor Dell dotato di una tastiera stessa marca matricola 003358 e di un mouse	€ 80,00
22. Cassettera di colore grigio composta di 2 cassette di cui 1 a cestello altezza 70 cm e larghezza 70 cm	€ 50,00
23. Computer marca Dell matricola 00146534586030 in buono stato completo di hard disk esterno marca Magnex 3.5" Blue Light	€ 300,00



24. Piccolo gruppo di continuità nero marca Atlantis Land modello A03P626 matricola MA510230052	€ 30,00
25. Carrello porta documenti di colore nero a due ripiani	€ 15,00
26. Scrivania dattilo di colore grigio di dimensioni 100x70 cm con n.5 cassette	€ 50,00
27. Stampante Olivetti modello PR2 Plus numero matricola SN1199946	€ 120,00
28. Cassetta porta valori con serratura di colore rosso	€ 10,00
29. Sedia in tessuto di colore azzurro	€ 20,00
30. Purificatore d'aria professionale con comando a tastiera e piccolo telecomando marca IQAir HealthPro 250 a torre su ruote di colore grigio	€ 700,00
31. Poltrona in similpelle di colore nero usurata con ruote e braccioli	€ 40,00
32. Taglierina a leva da scrivania	€ 30,00
33. Vecchio server in disuso marca Hewlett-Parkard-RD matricola 810B0067303 di nessun valore	€ 0,00
34. Lavagna magnetica con calamite dimensioni 1,20x1,00 mt	€ 20,00
35. Doppia seduta da sala d'attesa in ferro con due poltroncine di colore azzurro in tessuto e piccolo poggia oggetti centrale in legno	€ 70,00
36. Bancone font-office di colore grigio lunghezza 4,00 mt circa con collegamento angolo successivo e prolunga di altri 4,00 mt circa; tutto il font-office è munito di sovrastanti riquadri in vetro, si presenta in discrete condizioni e senza danneggiamenti	€ 1.500,00
37. Alberello di natale e porta ombretti	€ 40,00
38. n.3 armadi da ufficio in legno di colore grigio composti da una base a due ante e tre ripiani, una parte centrale a due ante e quattro/cinque ripiani e una parte sovrastante a due ante con due ripiani; l'armadio centrale nella parte sottostante è composta da quattro cassette a cestello. In tutti e tre gli armadi sono presenti alcune decine di faldoni contenenti documentazione contabile e piccola quantità di cancelleria	€ 150,00
39. n.3 appendiabiti di colore nero e un quadro raffigurante paesaggio	€ 10,00
40. n.2 quadretti con cornice e orologio a parete	€ 15,00
41. n.3 armadi di colore grigio a tutt'altezza della lunghezza di circa 3,50 mt: il primo con base a due cassette a cestello, la parte centrale con due ante in vetro e sei ripiani contenenti faldoni e cancelleria varia, la parte più alta a due ante con due ripiani contenenti faldoni e cancelleria e n.5 nastri S015327 Nero per stampante Epson FX 2190; nell'armadio centrale sono presenti diversi faldoni con documentazione aziendale composto da base a due ante e due ripiani, parte centrale composta da due ante e quattro ripiani e parte superiore due ante e due ripiani, sono presenti anche n.3 calcolatrici Olivetti modello Logos 912 ancora confezionate mai usate; ultimo armadio con base a due ante e due ripiani contenenti faldoni, libri e materiale di cancelleria, parte centrale a due ante e quattro ripiani contenenti diversi faldoni e documentazione sfusa, la parte in alto a due ante e due ripiani contenenti faldoni	€ 180,00
42. Calcolatrice Olivetti modello Logos 692 di colore bianco matricola 51104643	€ 20,00
43. Monitor Dell dotato di una tastiera stessa marca e di un mouse	€ 80,00
44. Stampante Hewlett Packard (HP) Laser Jet 6L in cattivo stato e di dubbia funzionalità	€ 0,00
45. Cassettiera a quattro cassette di colore grigio di dimensioni di 50x50 cm circa	€ 15,00
46. Computer HP ProLiant ML110 con gruppo di continuità Trust Ups 425 Energy Protector	€ 300,00
47. Scrivania di colore grigio della lunghezza di circa 1,20mt e larghezza di circa 0,60mt con aggiunta di appendice angolare di 45cm più lato arrotondato	€ 90,00
48. Mobiletto di colore grigio di circa 80cm di altezza e 1,20mt di larghezza con un'anta e due ripiani e una parte a giorno con due ripiani	€ 15,00
49. Telefono a tastiera marca ESSE-TI modello Fly View di colore bianco	€ 5,00
50. Poltrona da scrivania in tessuto azzurro con bracciali e ruote molto usurata	€ 20,00
51. n.3 quadri con cornici (stampe)	€ 30,00
52. Split inverter marca General; il suddetto split fa parte di impianto di condizionamento composta anche dal bene di cui al numero uno del presente inventario e da una pompa di calore posizionata nella parte retrostante l'immobile in altra proprietà.	€ 300,00
53. Scrivania della lunghezza di circa 1,50mt con aggiunta di appendice angolare di 45° con aggiunta di mobile dattilo con sovrastanti due ripiani	€ 90,00
54. Stampante HP Officejet Pro 8600 a colori serie TH85R220K0	€ 80,00
55. Stampante ad aghi Epson tipo FX180 matricola ODT1D09C	€ 100,00



56. Incollabile elettrico marca Unibina per fascicolazione documenti	€ 20,00
57. Tenda ufficio di colore bianco a tutta altezza lunghezza di circa 2,00 mt con in plastica bianca	€ 30,00
58. Termometro frontale a infrarossi THD2FE no contact	€ 20,00
59. Sedia in similpelle con braccioli e ruote di colore nero	€ 30,00
60. Monitor Mitas con tastiera marca Dell e mouse marca Logitech	€ 80,00
61. Calcolatrice Facit di dubbia funzionalità	€ 0,00
62. Pc Marca Dell Colore nero assemblato	€ 200,00
63. n.5 hard disk interni	€ 200,00
64. Armadio a tre ante di colore grigio composto da tre moduli: il primo con base a due ante e tre ripiani, parte centrale due ante e tre ripiani, parte superiore due ante e due ripiani contenenti faldoni; secondo modulo base a due ante e due ripiani, parte centrale due ante e tre ripiani, parte superiore due ante e due ripiani contenenti faldoni, libri e scatole di software vecchi; terzo modulo base due ante e due ripiani, parte centrale due ante e tre ripiani, parte superiore due ante e due ripiani contenenti faldoni.	€ 180,00
65. Cassaforte di marca Cerutti; si precisa che la cassaforte è blindata e, dopo la sua apertura con chiavi presenti nella serratura della stessa, non vi è presenza di documenti. La cassaforte, essendo vuota, viene lasciata aperta.	€ 500,00
66. Tavolino dattilo completo di sedia di colore grigio altezza circa 80 cm larghezza circa 50 cm con piccola cassettera a cinque cassette, la sedia in stoffa di colore azzurro con ruote senza braccioli	€ 65,00
67. n.2 quadri incorniciati contenenti stampe	€ 15,00
68. Calcolatrice Olivetti modello Logos 912 matricola 21000412	€ 70,00
69. Monitor Dell dotato di una tastiera stessa marca, di un mouse e di un piccolo mouse wifi	€ 85,00
70. Stampante ad aghi Epson FX 2190 serie FCVI039590	€ 700,00
71. Telefono a tastiera marca ESSE-TI modello Fly View di colore bianco	€ 5,00
72. Computer marca Dell Dimension 9200 serie CJNL23J	€ 150,00
73. Piccolo lettore smart card marca Bit4id	€ 15,00
74. Piccolo carrello porta documenti in ferro a due ripiani con ruote	€ 10,00
75. Cabina armadio contenente un pc server di colore nero assemblato; lo stesso è il server generale dell'ufficio in uso alla data del 21/12/2020, apparecchio switch anche contenuto nella cabina in ferro marca SIDimet modello SNSWC16R per rete ethernet interna, sempre nella cabina gruppo di continuità del 100 watt marca Smart Ups ancora due fire box modello FX10E EAGE di cui uno mai usato; ancora altro switch Intellinet per video sorveglianza	€ 400,00
76. Stampante multifunzione anche scanner e fax di dubbia funzionalità marca HP numero di serie CN83BFV1T9	€ 0,00
77. Sedia da scrivania in tessuto di colore azzurro con braccioli e ruote e seduta staccata	€ 10,00
78. Scrivania di colore grigio di circa 1,50 mt di lunghezza e circa 80 cm di larghezza con angolare a 90°	€ 50,00

La stima dell'arredo come descritto in elenco può ritenersi esaustiva nella somma di € 9.200,00.

IMMOBILE "B"

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario, e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie residenziale ragguagliata ai vani e superficie dell'immobile.

Il mercato immobiliare locale, al riguardo di edifici con destinazione d'uso residenziale e per uffici e servizi pubblici, allo stato attuale, risulta alquanto stazionario, per via di eventi economici congiunturali che hanno influenzato negativamente anche il settore immobiliare.



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 1.400,00 €/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 1° semestre 2023 per la zona di ubicazione del bene.

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale come sopra determinata, di €/mq 1.400 (Euro/mq millequattrocento/00).

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

$$\text{mq } 11,00 \times \text{€/mq } 1.400,00 = \text{€ } 15.400,00 \text{ (euro quindicimilaquattrocento/00)}$$

All'interno dell'immobile sono presenti beni mobili tra cui n.3 tavolini dattilo di colore grigio in cattivo stato di manutenzione e n.2 armadi in ferro con ante di circa due metri di altezza, un armadio in legno di colore grigio con base con due antine e due ripiani e parte superiore a due ante e quattro ripiani; tutti gli armadi contengono faldoni con vecchia documentazione aziendale. Il resto dei beni mobili sono accatastati tra di loro ormai in completo stato di abbandono, e risultano quindi privi di ogni valore commerciale o d'uso .

IMMOBILE "C"

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario, e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie residenziale ragguagliata ai vani e superficie dell'immobile.

Il mercato immobiliare locale, al riguardo di edifici con destinazione d'uso residenziale e per uffici e servizi pubblici, allo stato attuale, risulta alquanto stazionario, per via di eventi economici congiunturali che hanno influenzato negativamente anche il settore immobiliare.

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 450,00 ad un massimo di 650,00 €/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 1° semestre 2023 per la zona di ubicazione del bene.



Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale come sopra determinata, di €/mq 650 (Euro/mq seicentocinquanta/00).

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

$$\text{mq } 110,00 \times \text{€/mq } 650,00 = \text{€ } 71.500,00 \text{ (euro settantunomilacinquecento/00)}$$

L'immobile, [REDACTED] ha al suo interno una serie di arredi e attrezzature per il lavoro da ufficio, di cui si fa menzione nel verbale di inventario redatto in data 12 settembre 2022 dal funzionario giudiziario coadiuvato dal curatore fallimentare dott. Fausto Aquilino. La tipologia dell'arredo presente, come visibile dalle foto allegate al suddetto inventario, è simile a quello presente nell'altra sede societaria e per questo si può proporre una stima a corpo identica a quella riferita all'immobile A e cioè pari a € 9.200,00.

IMMOBILE "D"

Il mercato immobiliare non offre generalmente valutazioni riferite a terreni agricoli. In questo contesto dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame abbia riportato alle tabelle che redige la Commissione Provinciale e che sono pubblicate dall'Agenzia del Territorio della Prov. di Foggia.



Ufficio del territorio di FOGGIA

Data: 22/10/2013
Ora: 12.16.26

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 29/01/2013

n.33 del 28/02/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE AGRARIA N.5 Comuni di: CAGNANO VARANO, CARPINO, ISCHITELLA, MATTINATA, MONTE SANT ANGELO, PESCHICI, RODI GARGANICO, VICO DEL GARGANO, VIESTE				REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE AGRARIA N.6 Comuni di: CHIEUTI, SAN PAOLO DI CIVITATE, SAN SEVERO, SERRACAPRIOLA, TORREMAGGIORE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	15450,24							
AGRUMETO IRRIGUO	31299,84							
BOSCO CEDUO	2046,72				2333,76			
BOSCO D'ALTO FUSTO	3244,80				3132,00			
CANNETO	7188,48				7076,16			
CARRUBETO	6452,16							
CASTAGNETO DA FRUTTO	3269,76							
FICODINDIETO	2142,40							
FRUTTETO	16829,28				17808,96			
INCOLTO PRODUTTIVO	599,04				717,60			
MANDORLETO	7275,84				7962,24			
ORTO	15225,60				20679,36			
ORTO IRRIGUO	18305,52				22551,36			
PASCOLO	1622,40				2146,56			
PASCOLO ARBORATO	1372,80				2246,40			

L'Osservatorio in esame, individua il Comune di Carpino nella Regione Agraria N.5.



La deliberazione più recente disponibile, riferita all'annualità 2012, è del 29 gennaio 2013 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.33 del 28 febbraio 2013.

Il Fondo risulta censito al N.C.T. "pascolo" per l'estensione di ettari 15.44.59. Le condizioni attuali, testimoniate dalla documentazione fotografica, fanno sì che si possa considerare la superficie nella classificazione con qualità colturale "pascolo", poiché a tale destinazione si può ritenere candidabile, e facilmente riconducibile. Pertanto il valore come terreno agricolo è pari a:

$$\text{Ha } 15.44.59 * \text{€}/\text{Ha } 1.622,40 = \text{Euro } \mathbf{25.059,43}$$

Per calcolare il valore catastale del terreno agricolo si è tenuto conto di tre passaggi:

- ricavare il dato relativo al reddito dominicale al 1 gennaio dell'anno in corso;
- effettuare una rivalutazione del 25%;
- moltiplicare il risultato ottenuto per 110 (se il terreno è gestito da un piccolo imprenditore con un'azienda familiare o che garantiscano almeno il 50% del proprio impegno lavorativo) o per 130 (in tutti gli altri casi).

Per i terreni in oggetto, tutti destinati a pascolo, si ha il seguente valore catastale:

FOGLIO	PARTICELLA	HA	ARE	CA	REDDITO DOMINICALE	VALORE CATASTALE
39	1	2	94	11	Euro: 30,38	30,38*25%*130 = Euro 4.936,75
39	3	1	65	81	Euro: 17,13	17,13*25%*130 = Euro 2.783,62
39	4	0	96	98	Euro: 20,03	20,03*25%*130 = Euro 3.254,87
39	5	4	11	76	Euro: 42,53	42,53*25%*130 = Euro 6.911,12
39	66	0	94	64	Euro: 9,78	9,78*25%*130 = Euro 1.589,25
39	67	0	96	98	Euro: 20,03	20,03*25%*130 = Euro 3.254,87
39	83	3	84	31	Euro: 39,70	39,70*25%*130 = Euro 6.451,25
VALORE CATASTALE						Euro 29 172,73

Visto lo stato dei luoghi, valutate le vie d'accesso e le potenzialità nonché l'andamento attuale delle condizioni del mercato, vista la qualità a pascolo dei terreni oggetto di stima può ritenersi congruo adottare un valore medio di mercato del fondo agrario (valutato in considerazione dei diritti di proprietà pari ad 1/3) pari a

$$\text{Euro } (25.059,43 + 29 172,73)/2 = \text{Euro } 27.116,08/3 =$$

$$= \mathbf{€ 9.038,69 \text{ (euro novemilatrentotto/69)}}$$

2.5 - IMMOBILE "E"

Per i fabbricati del lotto in esame occorre evidenziare che per i rapporti di complementarietà degli annessi rurali con i fondi con i quali sono normalmente venduti difficilmente annessi simili potrebbero essere oggetto di scambio se non insieme all'azienda agraria alla quale sono legati, che usualmente sono dotati almeno di un rimessaggio per macchine ed attrezzature agricole.

Il criterio di stima adottato è quello della valutazione del valore catastale dei fabbricati presenti considerata anche la loro condizione oggettiva che si ottiene moltiplicando la rendita catastale dell'immobile (valore risultante dalla visura catastale) per determinati coefficienti, diversi a seconda della categoria catastale cui appartiene l'immobile.



In questo caso visto lo stato dei luoghi, valutate le vie d'accesso e le potenzialità nonché l'andamento attuale delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore medio di mercato (valutato in considerazione dei diritti di proprietà pari ad 1/3) pari a

Euro 1.406,00 * 63 = Euro 88.578,00/3 = Euro 29.526,00

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

I beni immobili inseriti nella massa fallimentare identificati nella presente perizia sono pervenuti alla società tramite i seguenti atti:

IMMOBILE "A": Atto di compravendita del 22/10/1993 Repertorio n.22.724 Raccolta n.8.415 registrato a San Severo il 04/11/1993 al n.4163 con atto notarile notaio Dott. Giovanni Gentile tra [REDACTED]

Atto di compravendita del 01/10/1987 Repertorio n.4035 Raccolta n.1174 registrato a San Severo il 08/10/1987 al n.1336 con atto notarile notaio Dott. Francesco Amendolare tra [REDACTED]

IMMOBILE "B": Atto di compravendita del 03/10/2011 Repertorio n.19.295 Raccolta n.8.903 registrato a San Severo il 27/10/2011 al n.4685 con atto notarile notaio Dott. Carla D'Addeda tra [REDACTED]

IMMOBILE "C": Atto di compravendita del 06/06/2008 Repertorio n.39.158 Raccolta n.19.339 registrato a Manfredonia il 26/06/2008 al n.29/74 con atto notarile notaio Dott. Pasquale D. [REDACTED]

IMMOBILE "D" e "E": Decreto di trasferimento di immobili a seguito di procedura esecutiva n.77/1997 con data 10/05/2007 registrato presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lucera il 07/06/2007 al n.938 Serie 1T con atto notarile notaio Dott. Francesco Di Bitonto

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;

Per quanto riguarda la risposta agli argomenti indicati nel quesito, si rimanda alla risposta ai quesiti precedenti.

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



A seguito di Ispezione ipotecaria telematica n. T81883 del 17/02/2024 effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA, Ufficio provinciale – Territorio aventi ad oggetto gli immobili rientranti nella massa fallimentare, gli stessi sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 26/08/2014 - Registro Particolare 5298 Registro Generale 6492
Pubblico ufficiale D'ADDETTA CARLA Repertorio 21919/10762 del 28/07/2014
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Immobili siti in CARPINO(FG), VICO DEL GARGANO(FG);
2. **ISCRIZIONE A FAVORE** del 23/09/2016 - Registro Particolare 594 Registro Generale 7615
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1809/2016 del 30/03/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in VICO DEL GARGANO(FG)
SOGGETTO CREDITORE
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 335 del 13/04/2018 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
3. **ISCRIZIONE A FAVORE** del 15/09/2017 - Registro Particolare 532 Registro Generale 6869
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1287/15 del 07/10/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in VICO DEL GARGANO(FG)
SOGGETTO CREDITORE
4. **ISCRIZIONE CONTRO** del 20/12/2017 - Registro Particolare 780 Registro Generale 9695
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 3941/2017 del 03/06/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CARPINO(FG), VICO DEL GARGANO(FG)
SOGGETTO DEBITORE
5. **ISCRIZIONE A FAVORE** del 16/03/2018 - Registro Particolare 180 Registro Generale 2405
Pubblico ufficiale D'ADDETTA CARLA Repertorio 24822/12800 del 09/03/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da RICONOSCIMENTO DI DEBITO
Immobili siti in PESCHICI(FG)
SOGGETTO CREDITORE
6. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 07/10/2022 - Registro Particolare 7748 Registro Generale 9329
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 41/2022 del 21/07/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in CARPINO(FG), VICO DEL GARGANO(FG)

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;*



Servitù e vincoli: L'unità immobiliare non è gravata da servitù

Prezzo proposto = € 72.850,00

IMMOBILE "B":

Immobile ubicato in Vico del Gargano (FG) in Corso Re Umberto I n. 159 piano T censito al Catasto Fabbricati al foglio 63 plla 1252 sub 5 Categoria catastale C1 (Negozzi e botteghe) classe 07 consistenza 11,00 mq Rendita Euro 200,54

Intestati:

Superficie utile dell'unità immobiliare : mq 11,00

Servitù e vincoli: L'unità immobiliare non è gravata da servitù

Prezzo proposto = € 15.400,00

IMMOBILE "C":

Immobile ubicato in Carpino (FG) in Via Giacomo Matteotti n. 8-10 piano T censito al Catasto Fabbricati al foglio 62 plla 1921 sub 20 Categoria catastale A10 (Uffici e studi privati) classe 02 consistenza 4 vani Rendita Euro 671,39

Intestati:

Superficie utile dell'unità immobiliare : mq 110,00

Servitù e vincoli: L'unità immobiliare non è gravata da servitù

Prezzo proposto = € 80.700,00

IMMOBILE "D":

Terreni ubicati in Carpino (FG) censito al Catasto Terreni in Contrada Sant'Anna al foglio 39 plla 1,3,4,5,66,67,83 Qualità pascolo

Intestati:

Superficie territoriale : Ha 15.44.59

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che i terreni ricadono in zona omogenea di tipo E3 del P.R.G. .

Prezzo proposto = € 9.038,69

IMMOBILE "E":

Insedimento ubicato in Carpino (FG) in Contrada Sant'Anna n. snc piano T censito al Catasto Fabbricati al foglio 39 plla 84 Categoria catastale D10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) Rendita Euro 1.406,00

Servitù e vincoli: L'unità immobiliare non è gravata da servitù

Prezzo proposto = € 29.526,00

In considerazione di quanto sopra esposto, si può affermare che, il valore complessivo dei beni di proprietà

Euro 207.514,69 (duecentosettemilacinquecentoquattordici/69).



Alla presente relazione si allega:

1. Visura catastale per soggetto;
2. Visura catastale immobili di proprietà;
3. Visura planimetrica immobili di proprietà;
4. Inventario redatto dal funzionario giudiziario coadiuvato dal curatore fallimentare dott. Fausto Aquilino in data 12 settembre 2022;
5. Ispezione ipotecaria.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Foggia, lì 19 febbraio 2024

Ing. Matteo PALUMBO

