



STUDIO TECNICO  
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

## TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo Giudice Delegato Dott.ssa Caterina LAZZARA

Procedura Fallimentare n. 13/2004 Reg. Fall.

a carico della

"FDM S.r.l."

Descrizione Elaborati:

**ALLEGATI ALLA PERIZIA TECNICA D'UFFICIO (J -L)**

Scala:

Elaborato n.:

Data:

**EL.03**

**Il Tecnico**

Ing. Antonio Salandra



S T U D I O T E C N I C O D I I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511  
email: [ing.salandra@libero.it](mailto:ing.salandra@libero.it)

pec: [antonio.salandra@ingpec.eu](mailto:antonio.salandra@ingpec.eu)

TRIBUNALE DI FOGGIA

Sezione Fallimentare

ILL.mo Giudice Delegato

Dott.ssa Caterina LAZZARA

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Fallimentare

n. 13/2004 Reg. Fall.

a carico della

"FDM S.r.l."

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

ALLEGATO J

RASSEGNA FOTOGRAFICA

RELAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 3.0

OPIFICIO in Agro di CHIEUTI (FG)

Località "Mangiaforte", S. P. n. 44 per Torre Fantina

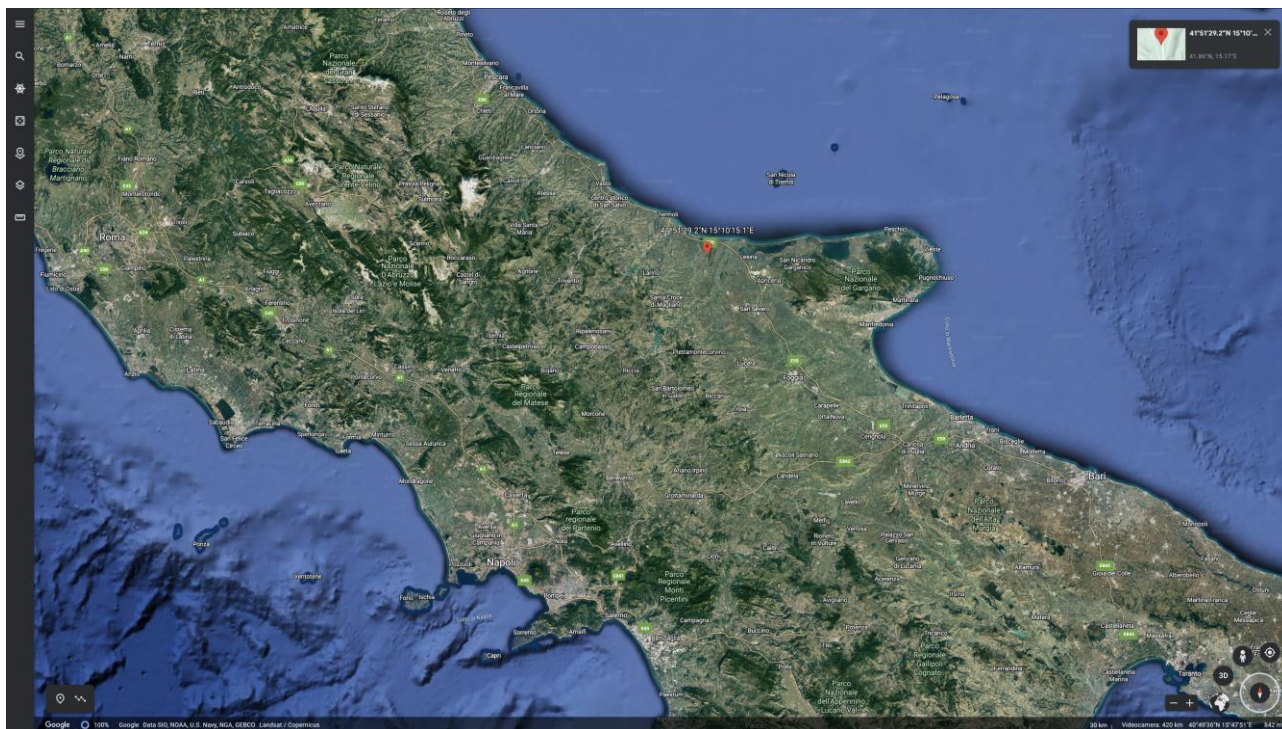


Figura 1: Opificio in Agro di Chiunti (FG) - Località "Mangiaforte", S.P. n. 44 per Torre Fantina - (41. 858110, 15. 170867)



Figura 2: Opificio in Agro di Chiunti (FG) - Località "Mangiaforte", S.P. n. 44 per Torre Fantina - (41. 858110, 15. 170867)





Figura 3: Opificio in Agro di Chieuti (FG) - Località "Mangiaforte", S.P. n. 44 per Torre Fantina - (41. 858110, 15. 170867)

.....





Figura 4: Opificio in Agro di Chieuti (FG) - Località "Mangiaforte", S.P. n. 44 per Torre Fantina - (41. 858110, 15. 170867)





Figura 5: Opificio in Agro di Chieuti (FG) - Località "Mangiaforte", S.P. n. 44 per Torre Fantina - (41. 858110, 15. 170867)





Figura 6: Capannone – esterno





Figura 7: Capannone – esterno





Figura 8: Capannone – esterno





Figura 9: Capannone – esterno





Figura 10: Capannone – Uffici piano terra





Figura 11: Capannone – Uffici piano terra





Figura 12: Capannone – Uffici piano terra





Figura 13: Capannone – Uffici piano terra





Figura 14: Capannone – Uffici piano terra



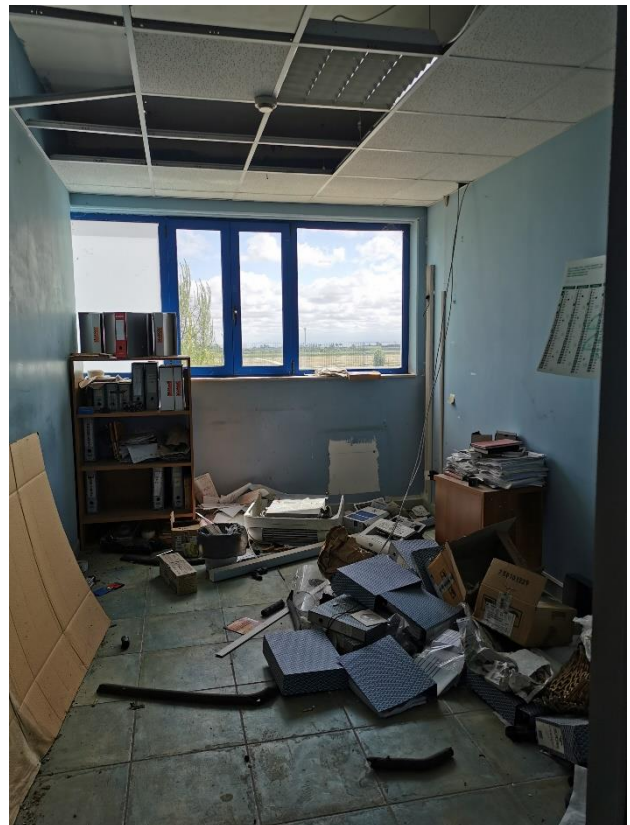


Figura 15: Capannone – Uffici piano terra



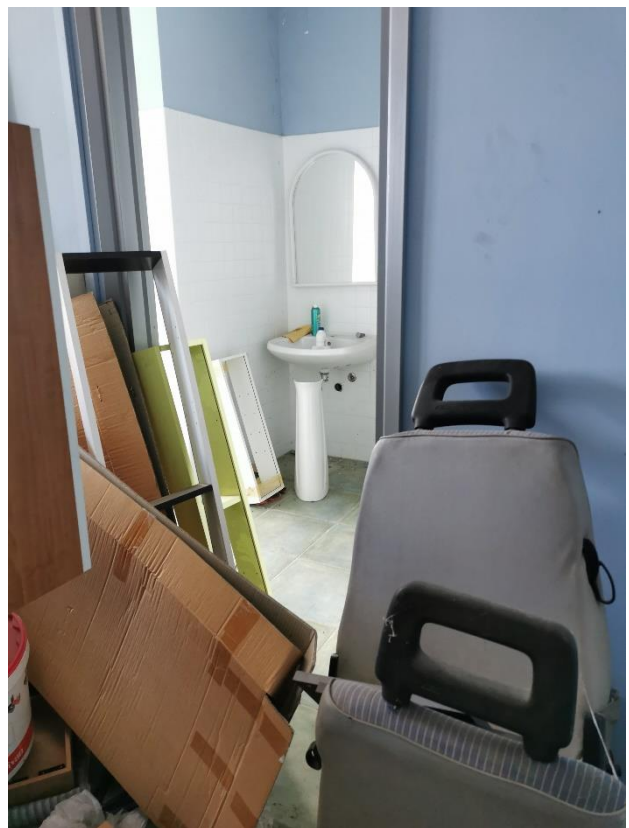


Figura 16: Capannone – Uffici piano terra





Figura 17: Capannone – Uffici piano terra



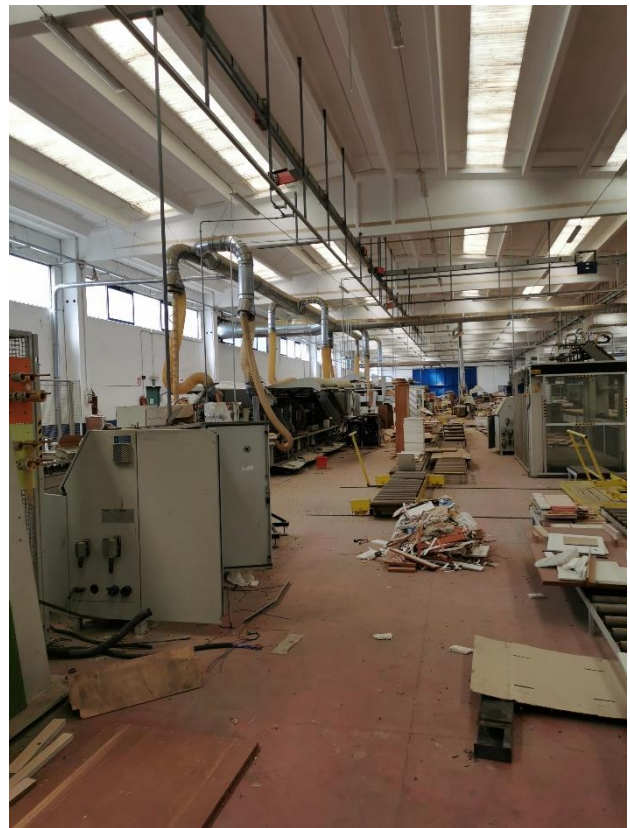
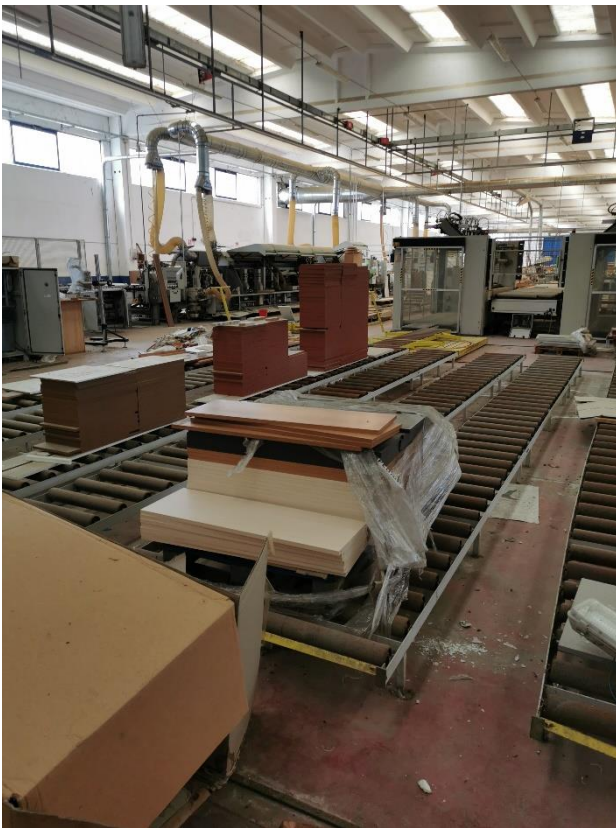
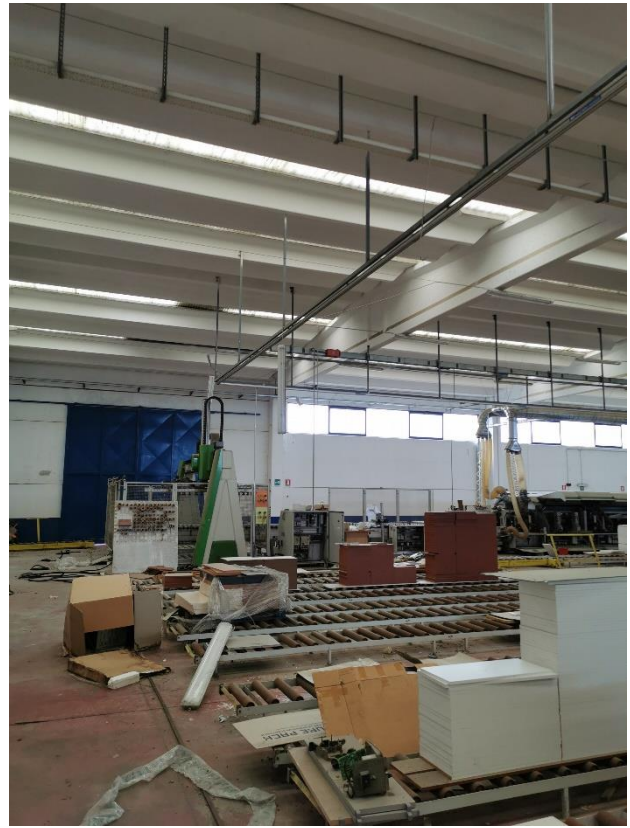


Figura 18: Capannone – zona produzione



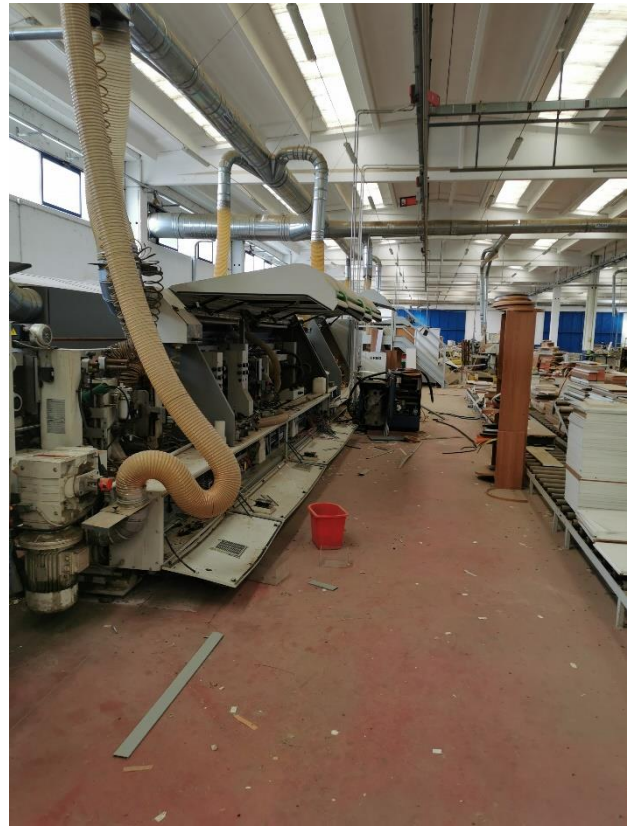


Figura 19: Capannone – zona produzione



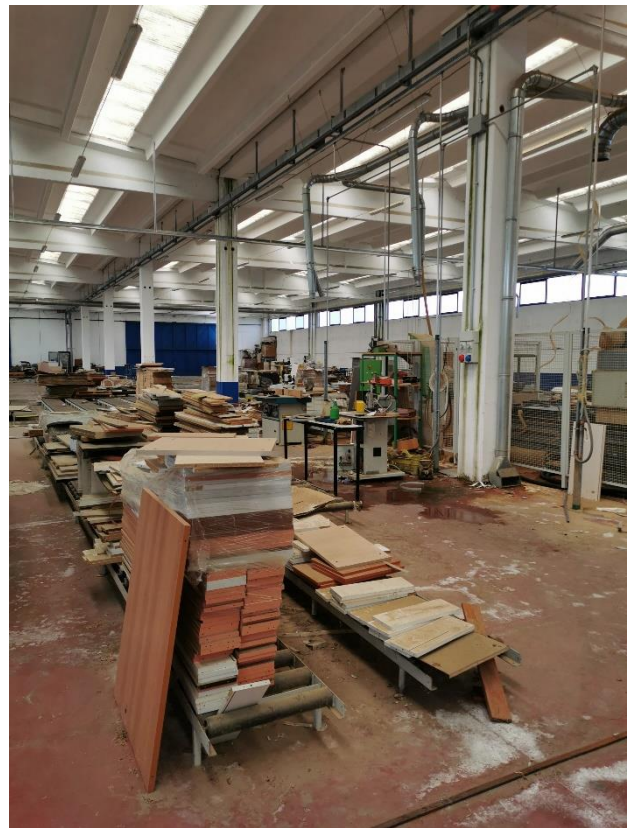
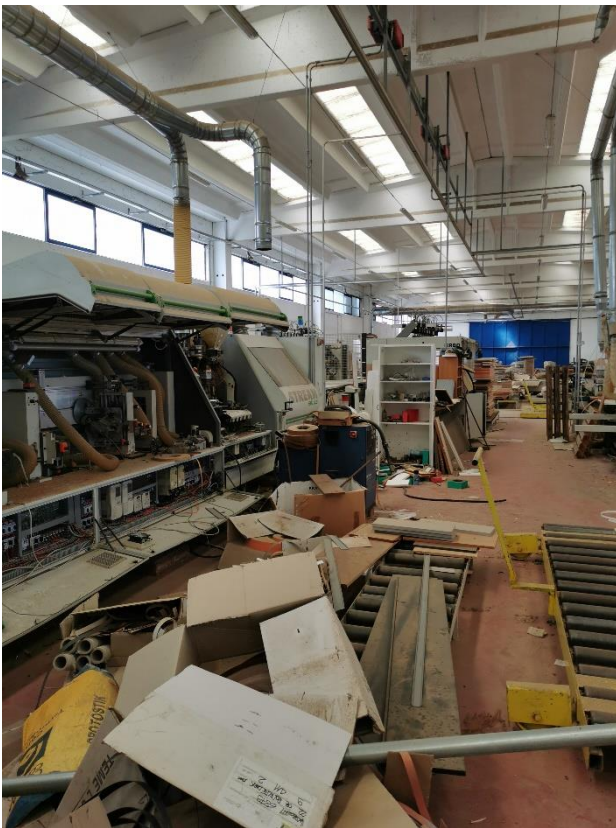
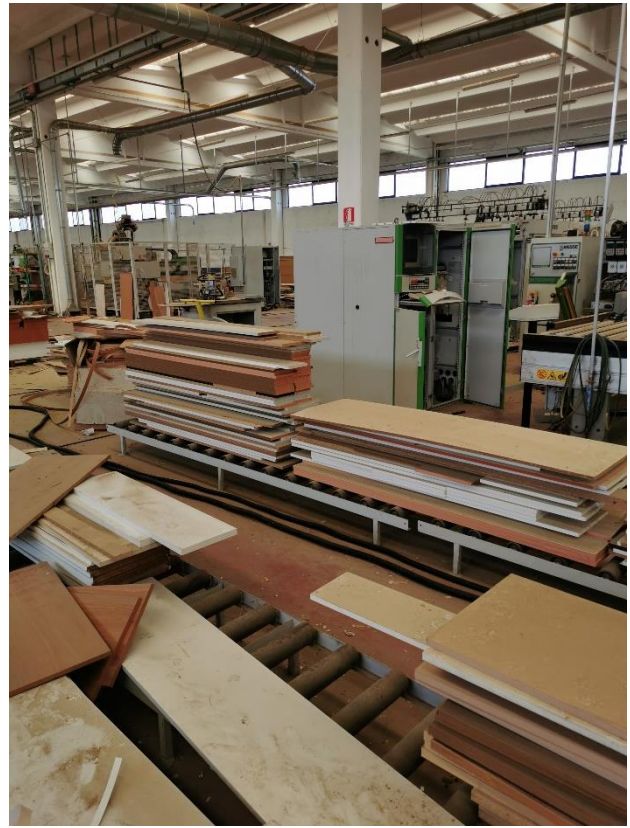


Figura 20: Capannone – zona produzione



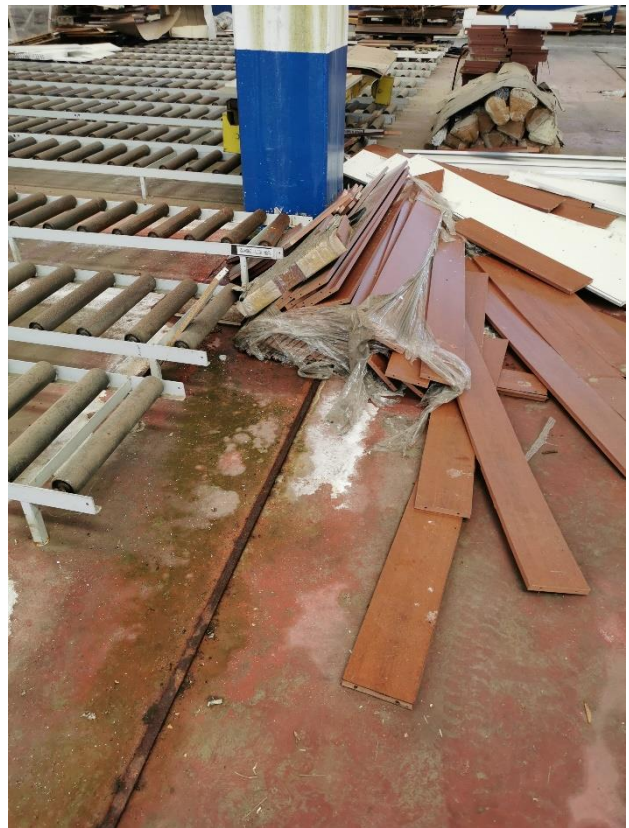
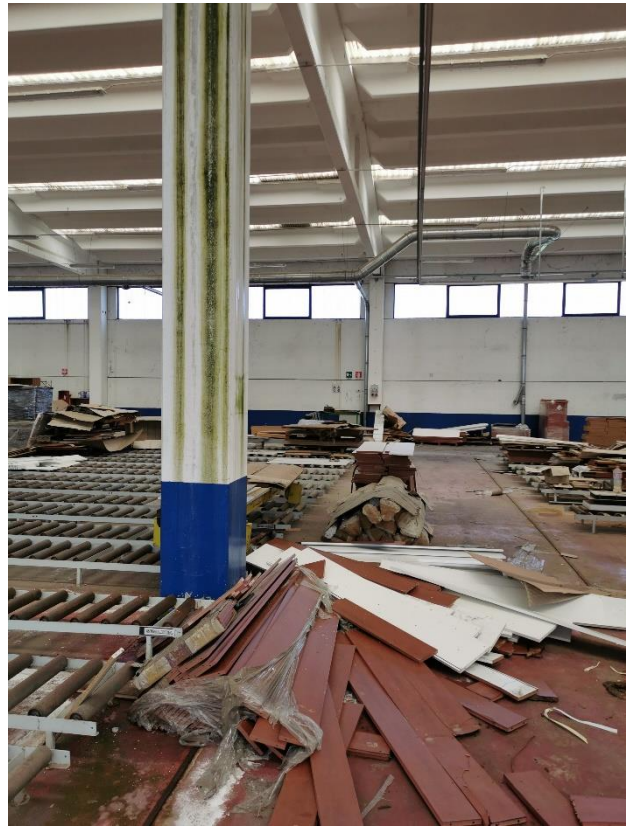


Figura 21: Capannone – zona produzione





Figura 22: Capannone – zona produzione





Figura 23: Capannone – zona produzione



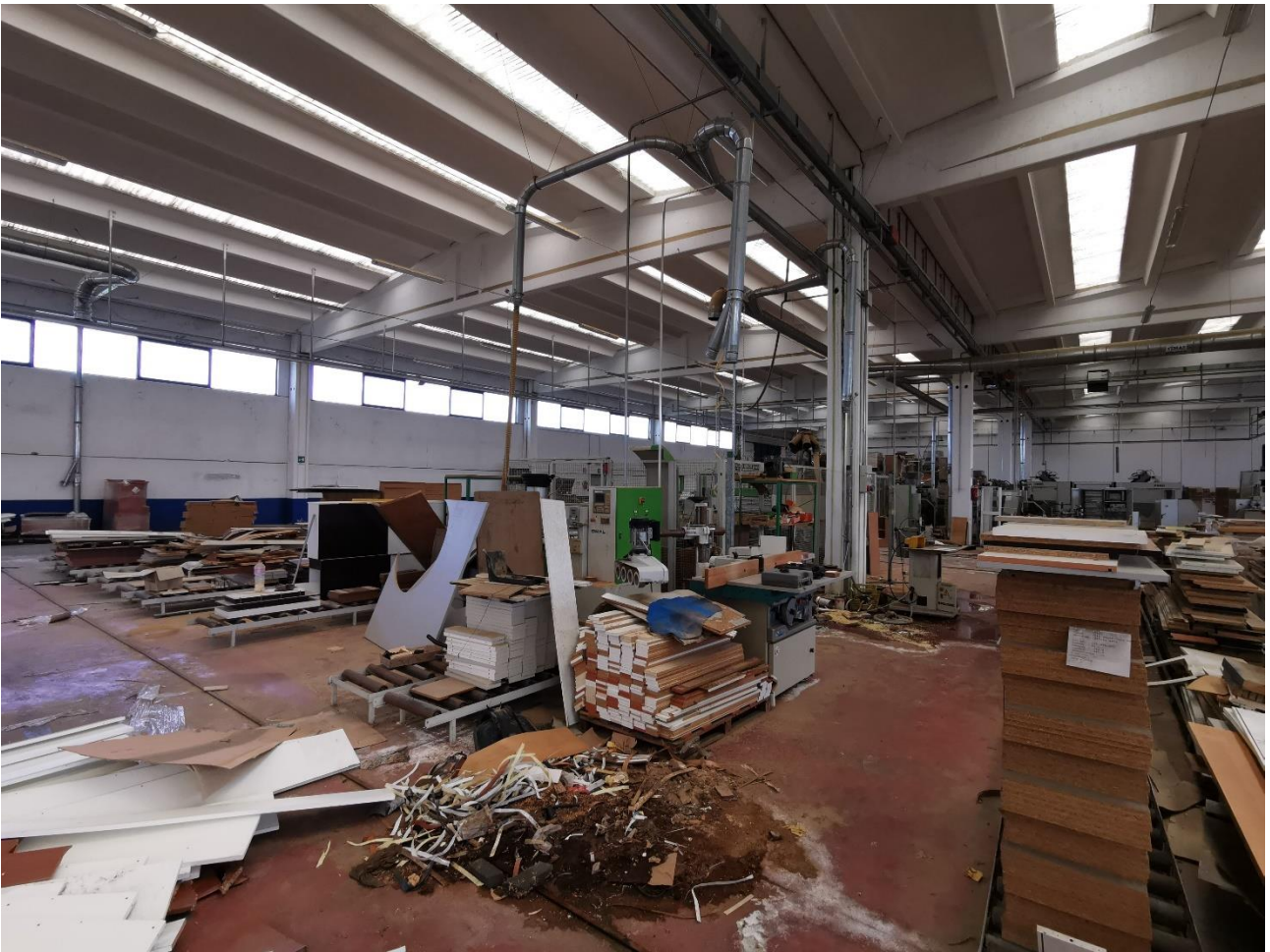


Figura 24: Capannone – zona produzione



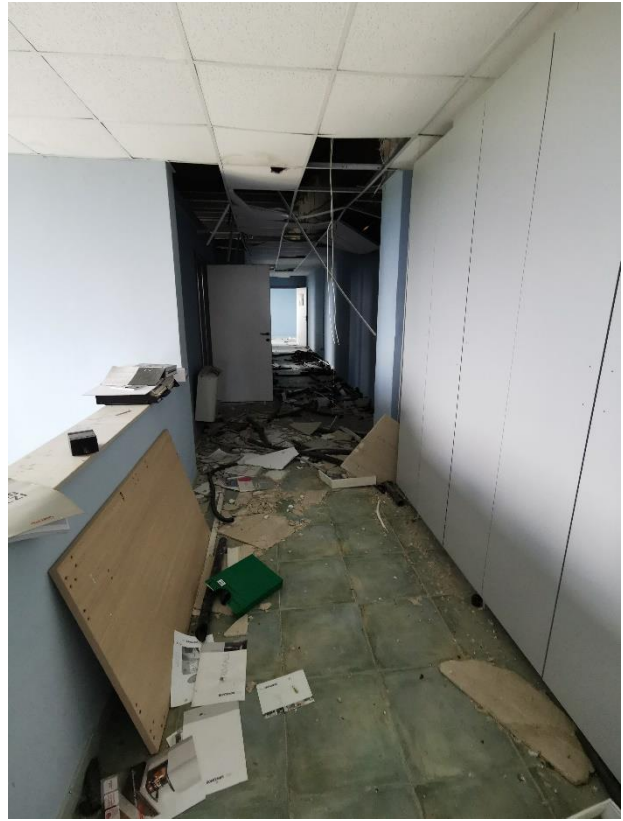


Figura 25: Capannone – Uffici piano primo



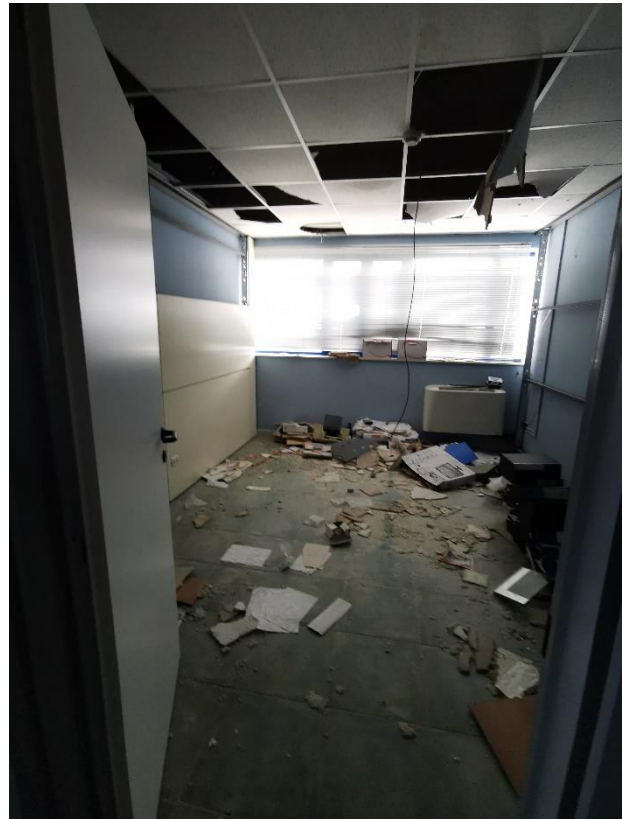


Figura 26: Capannone – Uffici piano primo



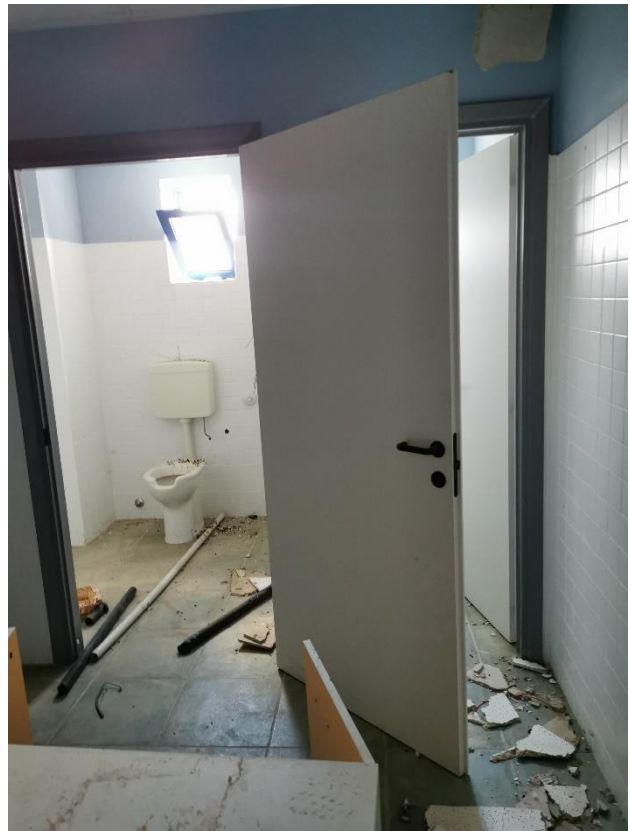


Figura 27: Capannone – Uffici piano primo



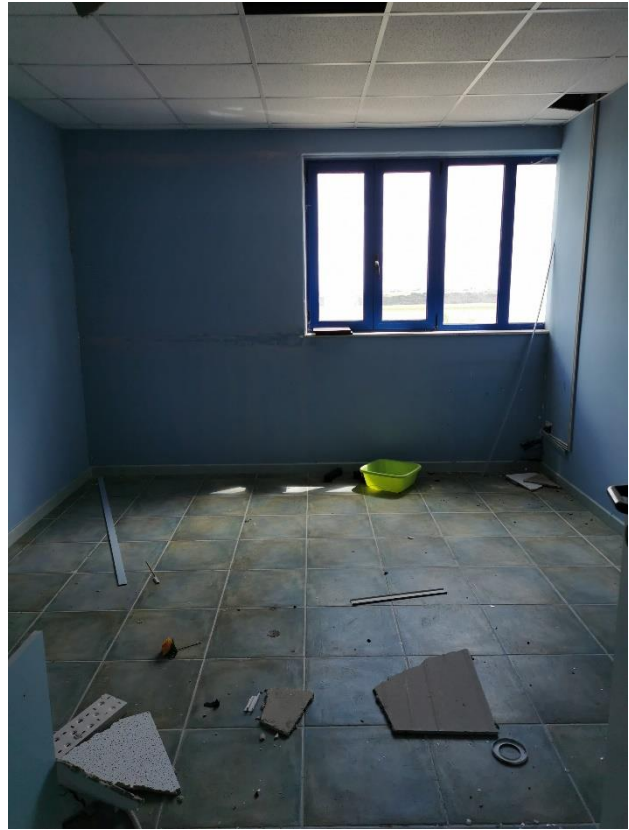


Figura 28: Capannone – Uffici piano primo





Figura 29: Capannone – Uffici piano primo



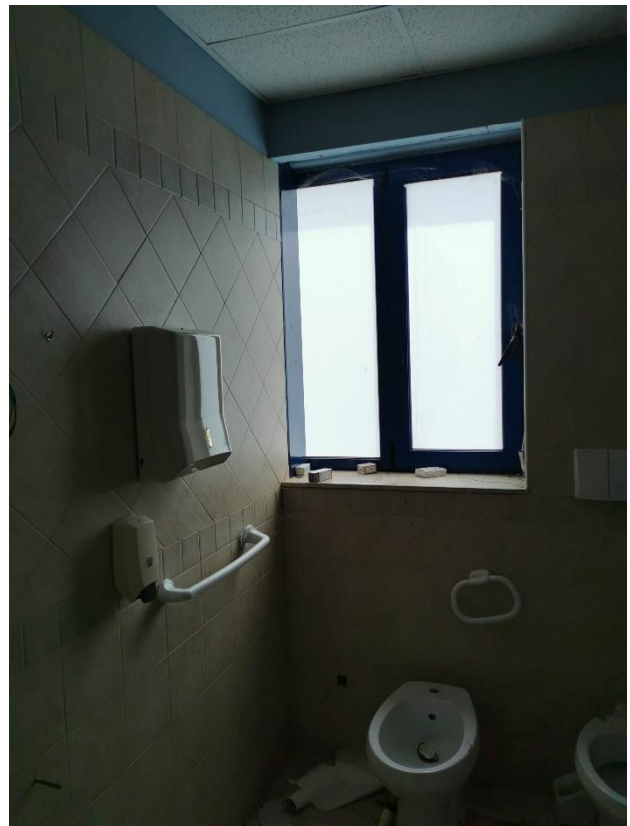
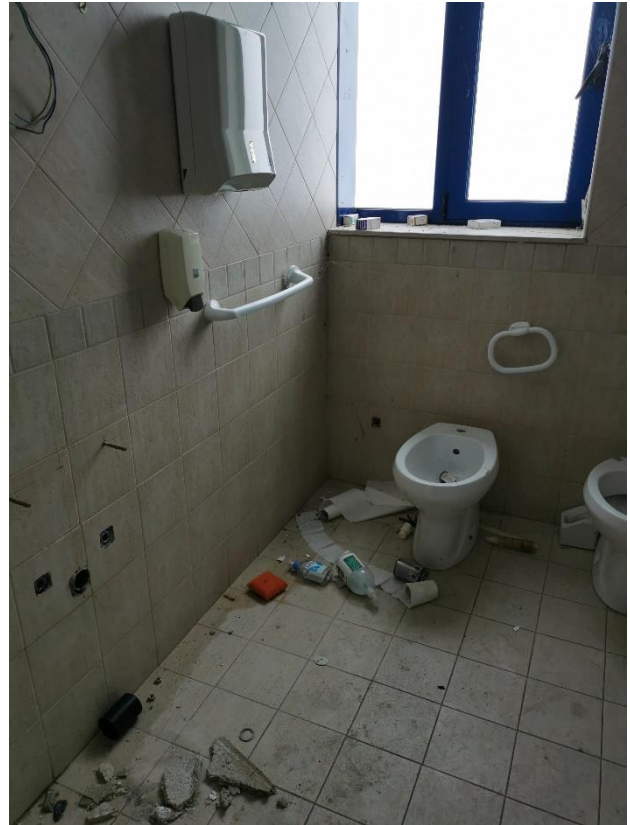


Figura 30: Capannone – Uffici piano primo





Figura 31: Capannone – Uffici piano primo



TRIBUNALE DI FOGGIA  
Sezione Fallimentare

ILL.mo Giudice Delegato  
Dott.ssa Caterina LAZZARA

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Fallimentare  
n. 13/2004 Reg. Fall.

a carico della  
"FDM S.r.l."

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

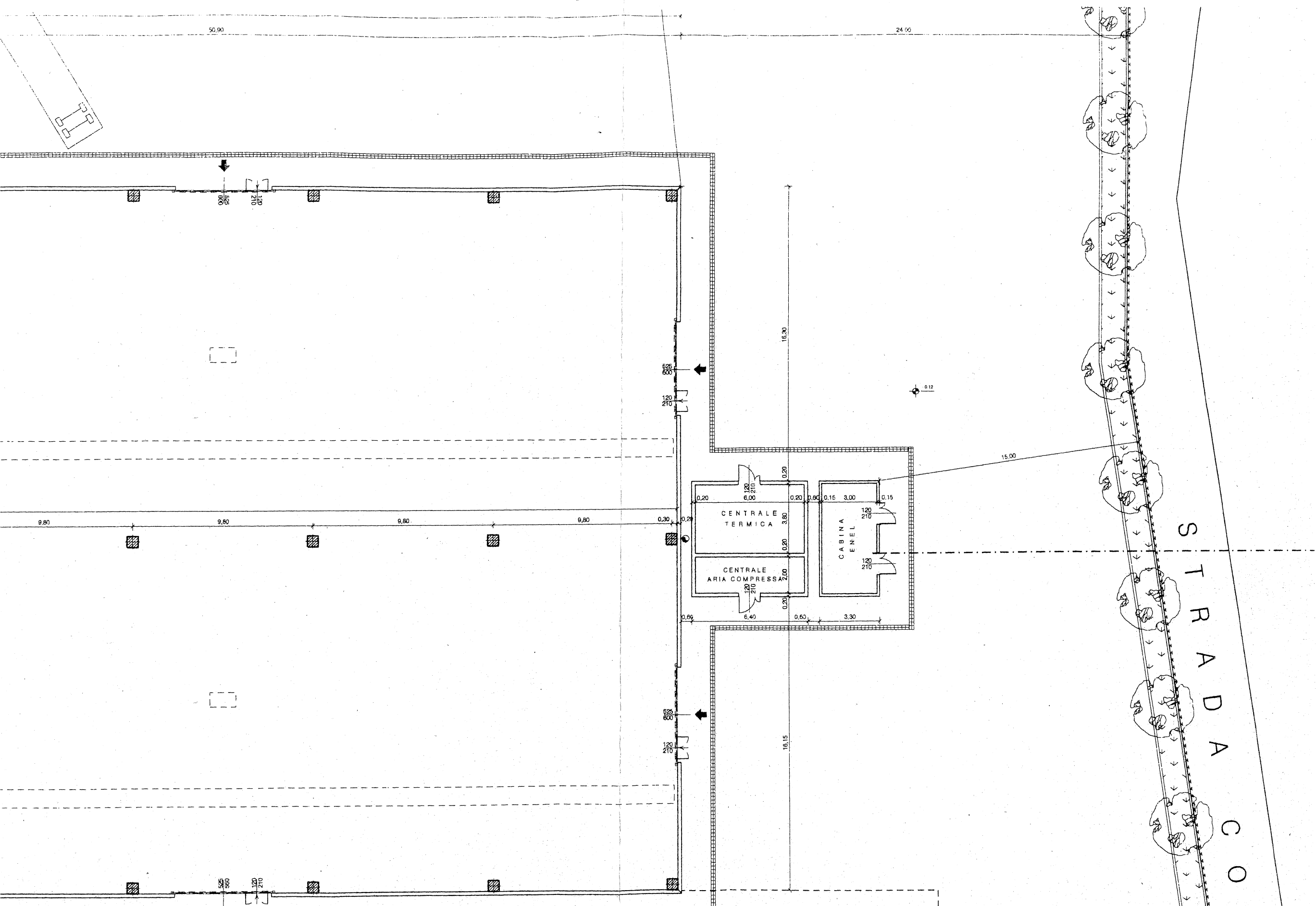
ALLEGATO K

PLANIMETRIA IMMOBILE





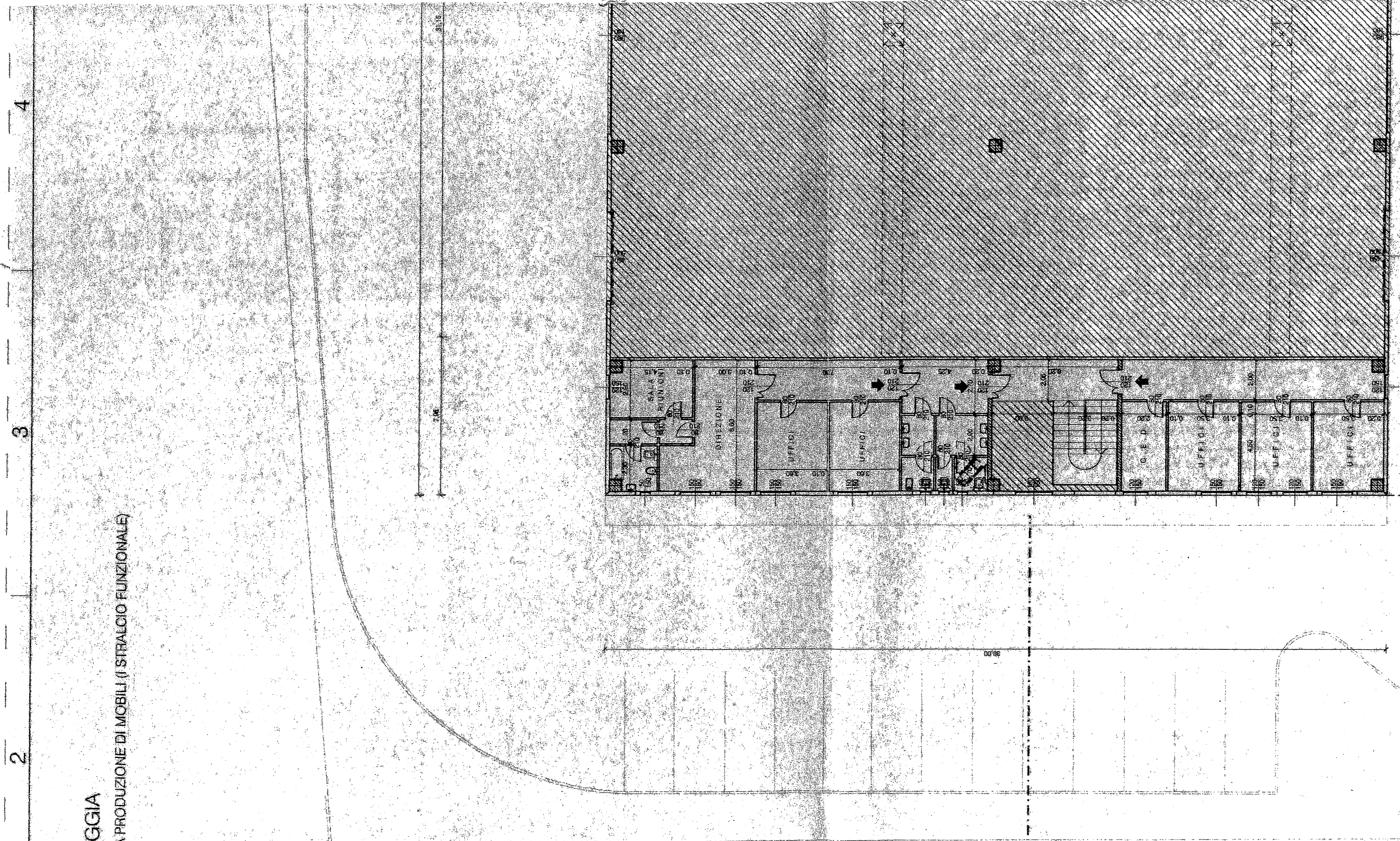




PIANTA 1° Piano - Uffici -  
situati all'interno del capannone

GGIA

A PRODUZIONE DI MOBILI (I STRALCIO FUNZIONALE)





TRIBUNALE DI FOGGIA

Sezione Fallimentare

ILL.mo Giudice Delegato

Dott.ssa Caterina LAZZARA

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Fallimentare

n. 13/2004 Reg. Fall.

a carico della

"FDM S.r.l."

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

ALLEGATO L

STIMA IMMOBILE

# ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA

\*\*\*\*\*

## DETERMINAZIONE COSTO DELLE OPERE DAL 1986 AL 2006

A - Costruzioni di Nuovi Edifici	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993
	€/mc	€/mc	€/mc	€/mc	€/mc	€/mc	L/mc	L/mc	L/mc	L/mc	L/mc	L/mc	L/mc	L/mc
Abitazioni di lusso, uffici, alberghi, case albergo, case di riposo, edifici commerciali di particolare importanza, ospedali, cliniche e case di cura	336,08	325,97	313,43	301,09	292,32	280,95	534.000	518.000	508.000	516.000	507.000	457.000	445.000	429.000
Abitazioni	195,22	189,35	182,06	174,89	169,80	163,20	310.000	301.000	295.000	300.000	295.000	262.000	255.000	246.000
Scuole	195,22	189,35	182,06	174,89	169,80	163,20	310.000	301.000	295.000	300.000	295.000	262.000	255.000	246.000
Stabilimenti industriali:	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	L/mq	L/mq	L/mq	L/mq	L/mq	L/mq	L/mq	L/mq
Fino a 6 ml. di altezza, per ogni piano	278,01	269,65	259,28	249,06	241,81	232,41	442.000	429.000	421.000	428.000	420.000	380.000	370.000	357.000
Oltre 6 ml. fino a 8 ml. di altezza, per ogni piano	308,89	299,60	288,08	276,73	268,67	258,23	490.000	476.000	467.000	475.000	467.000	421.000	410.000	398.000
Oltre 8 ml. di altezza, per ogni piano	365,12	354,14	340,52	327,11	317,58	305,23	580.000	562.000	552.000	561.000	551.000	488.000	475.000	461.000

B - Ristrutturazione di Edifici	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993
	€/mc	€/mc	€/mc	€/mc	€/mc	€/mc	L/mc	L/mc	L/mc	L/mc	L/mc	L/mc	L/mc	L/mc
Semplice sostituzione dei servizi igienici	39,53	38,34	36,86	35,41	34,38	33,05	63.000	61.000	60.000	61.000	60.000	57.000	55.000	52.000
Adeguamento servizi igienici ed impianti	67,33	65,30	62,79	60,32	58,56	56,29	107.000	104.000	102.000	104.000	102.000	92.000	90.000	84.000
Adeguamento servizi igienici ed impianti con rifacimento pavimenti	112,43	109,05	104,85	100,72	97,79	94,00	179.000	174.000	171.000	174.000	171.000	154.000	150.000	146.000
Adeguamento servizi igienici ed impianti con varianti distributive	135,30	131,23	126,18	121,21	117,68	113,10	215.000	209.000	205.000	208.000	204.000	185.000	180.000	173.000
Ristrutturazione totale dell'immobile	195,22	189,35	182,06	174,89	169,80	163,20	310.000	301.000	295.000	300.000	295.000	267.000	260.000	251.000



# ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA

\*\*\*\*\*

## DETERMINAZIONE COSTO DELLE OPERE DAL 1986 AL 2006

<b>A - Costruzioni di Nuovi Edifici</b>	<b>1992</b>	<b>1991</b>	<b>1990</b>	<b>1989</b>	<b>1988</b>	<b>1987</b>	<b>1986</b>
	<i>L/mc</i>	<i>L/mc</i>	<i>L/mc</i>	<i>L/mc</i>	<i>L/mc</i>	<i>L/mc</i>	<i>L/mc</i>
Abitazioni di lusso, uffici, alberghi, case albergo, case di riposo, edifici commerciali di particolare importanza, ospedali, cliniche e case di cura	420.000	410.000	372.000	333.000	330.000	325.000	310.000
Abitazioni	240.000	235.000	215.000	192.000	190.000	185.000	180.000
Scuole	240.000	235.000	215.000	192.000	190.000	185.000	180.000
<b>Stabilimenti industriali:</b>	<i>L/mq</i>	<i>L/mq</i>	<i>L/mq</i>	<i>L/mq</i>	<i>L/mq</i>	<i>L/mq</i>	<i>L/mq</i>
Fino a 6 ml. di altezza, per ogni piano	350.000	340.000	311.000	278.000	275.000	270.000	260.000
Oltre 6 ml. fino a 8 ml. di altezza, per ogni piano	390.000	380.000	344.000	308.000	305.000	300.000	285.000
Oltre 8 ml. di altezza, per ogni piano	450.000	440.000	401.000	359.000	355.000	350.000	335.000

<b>B - Ristrutturazione di Edifici</b>	<b>1992</b>	<b>1991</b>	<b>1990</b>	<b>1989</b>	<b>1988</b>	<b>1987</b>	<b>1986</b>
	<i>L/mc</i>	<i>L/mc</i>	<i>L/mc</i>	<i>L/mc</i>	<i>L/mc</i>	<i>L/mc</i>	<i>L/mc</i>
Semplice sostituzione dei servizi igienici	50.000	50.000	45.000	40.000	39.000	38.000	36.000
Adeguamento servizi igienici ed impianti	80.000	80.000	75.000	67.000	66.000	65.000	62.000
Adeguamento servizi igienici ed impianti con rifacimento pavimenti	145.000	140.000	130.000	116.000	115.000	110.000	105.000
Adeguamento servizi igienici ed impianti con varianti distributive	170.000	165.000	152.000	136.000	135.000	130.000	125.000
Ristrutturazione totale dell'immobile	245.000	240.000	220.000	197.000	195.000	190.000	180.000

## Calcolo Interessi Legali e Rivalutazione

---

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

**Capitale Iniziale: € 6,50**

Data Iniziale: 01/01/2005

Data Finale: 01/01/2022

Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 2005

Scadenza Rivalutazione: Gennaio 2022

Indice Istat utilizzato: FOI generale

---

Indice alla Decorrenza: 123,9

Indice alla Scadenza: 107,7

Raccordo Indici: 1,47

Coefficiente di Rivalutazione: 1,278

Totale Rivalutazione: € 1,81

**Capitale Rivalutato (s.e.o): € 8,31**

---



## Calcolo Interessi Legali e Rivalutazione

---

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

**Capitale Iniziale: € 221,00**

Data Iniziale: 01/01/2000

Data Finale: 01/01/2022

Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 2000

Scadenza Rivalutazione: Gennaio 2022

Indice Istat utilizzato: FOI generale

---

Indice alla Decorrenza: 110,5

Indice alla Scadenza: 107,7

Raccordo Indici: 1,47

Coefficiente di Rivalutazione: 1,433

Totale Rivalutazione: € 95,69

**Capitale Rivalutato (s.e.o): € 316,69**

---

$$Cv (\%) = \frac{\left[ \frac{n}{Eu} \times 100 + 20 \right]^2}{140} - 2,86 = 26 \%$$

n = 22 anni età media stimata del fabbricato  
 Eu = 50 anni vita utile fabbricato

spese tecniche 7% (1)  
 utile impresa 10% (2)

#### costo di costruzione Capannone

costo costruzione	<b>316,69</b> €/mq	costo di costruzione Capannone rivalutato al 2022
spese tecniche	22,17	
utile impresa	31,67	
	<u>370,53</u> €/mq	costo di costruzione Capannone rivalutato e con spese tecniche e utile impresa
Deprezzamento Cv	97,81	
	<b>272,72</b> €/mq	costo di costruzione finale Capannone con deprezzamento Cv

#### costo di costruzione Uffici

costo Ufficio rivalutato al mq	<b>380,03</b> €/mq	
spese tecniche	26,60	
utile impresa	38,00	
	<u>444,64</u> €/mq	costo di costruzione Uffici rivalutato e con spese tecniche e utile impresa
deprezzamento Cv	117,37 €/mq	
	<b>327,26</b> €/mq	costo di costruzione finale Uffici con deprezzamento Cv



**Capannone - Uffici - Alloggio**

sup. capannone P.T.	3861,00 mq			
uffici P.T. (6,70x38,90)	260,00 mq			
uffici P.I^ (6,70x38,90)	260,00 mq			
Valore capannone P.T.	=	3861,00 mq x 272,72 €/mq =		1 052 966,82 €
Valore uffici P.T.	=	260,00 mq x 327,26 €/mq =		85 088,68 €
Valore uffici P.T.	=	260,00 mq x 327,26 €/mq =		85 088,68 €
<b>TOTALE</b>				<b>1 223 144,17 €</b>

(1)

**Altri manufatti**

Valore cabina elettrica	=	valutazione a corpo	=	20 000,00 €
Valore recinzione c.a.	=	valutazione a corpo €/ml	=	40 000,00 €
Valore piazzale	=	6000,00 mq x 10,00 €/mq	=	60 000,00 €
<b>TOTALE</b>				<b>120 000,00 €</b>
Deprezzamento		26% =		<b>31 200,00 €</b>
<b>Valore finale</b>				<b>88 800,00 €</b>

(2)

<b>Valore finale (1)+(2)</b>	<b>1 311 944,17 €</b>
------------------------------	-----------------------

coeff. (a)	98,0%	coeff. correttivo per vizi occulti - mancanza agibilità e difformità Urbanistica	26 238,88 €
coeff. (b)	80,0%	coeff. correttivo per rimozione manufatti residui e conferimento a discarica	262 388,83 €
coeff. (c)	60,0%	coeff. Correttivo per degrado atti vandalici	524 777,67 €

<b>Valore finale con detrazione coefficienti (a)+(b)+(c)</b>	<b>498 538,79 €</b>
--	---------------------

(A)

**valore suolo**

F. 18	P.IIa 238	h 1	are 14	ca 37	11437 mq
-------	-----------	--------	-----------	----------	----------

Valore suolo = 11437,00 mq x 8,00 €/mq = 91 496,00 €  
TOTALE **91 496,00 €** (3)

**valore suolo edificatorio**

F. 18	P.IIa 231	0	86	89	8689 mq
F. 18	P.IIa 224	0	4	90	490 mq
					<u>9179 mq</u>

Valore suolo = 9179,00 mq x 8,00 €/mq = 73 432,00 €  
TOTALE **73 432,00 €** (4)

Totale (9)+(10) **164 928,00 €** (B)

Valore finale LOTTO (A)+(B) **663 466,79 €**

Valore finale LOTTO (a corpo arrotondato) **663 500,00 €**