



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:

PERIZIA GENERALE

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL.01

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

pec: 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."

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

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

E DI AGGIORNAMENTO

INDICE

1.0 PREMESSA

- 1.1 Incarico
- 1.2 Operazioni peritali
- 1.3 Documentazione acquisita

2.0 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI FACENTI PARTE DELLA MASSA FALLIMENTARE

- 2.1 Stabilimento Industriale
 - 2.1.1 Esatta individuazione del bene
 - 2.1.2 Descrizione analitica e stato di conservazione
- 2.2 Terreno
 - 2.2.1 Esatta individuazione del bene

3.0 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

- 3.1 Titoli abilitativi
- 3.2 Destinazione urbanistica dei terreni
- 3.3 Certificato di Agibilità
- 3.4 Regolarità Catastale

4.0 RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEI BENI IMMOBILI

- 4.1 Titoli di provenienza dei beni
- 4.2 Stato di possesso dei beni

5.0 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

- 5.1 Trascrizioni Contro
- 5.2 Iscrizioni Contro

6.0 LOTTIZZAZIONE DEI BENI

- 6.1 Individuazione e descrizione del lotto

7.0 CRITERI E VALORI DI STIMA

7.1 Stima dei fabbricati

7.2 Stima dei terreni

7.3 Valore del Lotto

8.0 Attestato di prestazione energetica

ALLEGATI

- A – Ordinanza di nomina
- B – Verbali di sopralluogo
- C – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- D – Titoli di provenienza dei beni
- E – Visure catastali aggiornate
- F – Visure camerali
- G – Mappa censuaria
- H – Documenti UTC Comune
- I – Individuazione fabbricato con ortofoto
- J – Rassegna fotografica
- K – Planimetria dei luoghi
- L – Valutazione del Lotto

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

1.0 PREMESSA

1.1 Incarico

Con Sentenza n. 344 del 15/12/2004, depositata in Cancelleria il 20/12/2004, registrata a Lucera il 31/12/2004 al N. 263, il Tribunale di Lucera dichiarava il fallimento della "**F.D.M. s.r.l.**", con sede in Chieuti, frazione Torre Fantina, in persona del Presidente C.d.A. Filanti Giulio, società avente ad oggetto la produzione ed il commercio, sia all'ingrosso che al dettaglio, di mobili in legno.

Attualmente risulta alla massa fallimentare, ancora invenduto, un immobile sito in agro di Chieuti (capannone industriale) con annesso terreno e beni mobili al suo interno.

Per detto immobile risulta già effettuata una perizia di stima a firma dell'ing. Toziani Pasquale datata 07/12/2005.

Da allora lo stato dei beni è peggiorato ed il mercato immobiliare ha subito modifiche significative, pertanto l'avv. Marco Trivisonne, nominato Curatore, richiedeva all'ill.mo Giudice Delegato una **consulenza di stima integrativa alla precedente acquisita in atti, volta ad individuare lo stato attuale dei beni e il prezzo di stima**. All'uopo veniva nominato il sottoscritto ing. Antonio Salandra, con studio in Lucera alla via Cairoli 50/52, che in data 15/04/2021 prestava giuramento per l'affidamento dell'incarico.

Pertanto lo scrivente, ha proceduto ad esperire tutte le necessarie operazioni volte a determinare il più probabile valore di mercato in aggiornamento della relazione peritale redatta dall'ing. Toziani Pasquale datata 07/12/2005, della quale si riportano per completezza le verifiche effettuate sugli immobili in oggetto, in particolare in merito alle intestazioni, dati catastali, iscrizioni e trascrizioni (aggiornandole) nonché alla conformità edilizia e catastale rispetto ai progetti approvati.

1.2 Operazioni peritali

Al fine di svolgere compiutamente l'incarico affidatomi lo scrivente CTU ha effettuato il sopralluogo degli immobili, verificandone in particolare lo stato di manutenzione e conservazione; oltre a ciò ha svolto le necessarie indagini di mercato.

Pertanto, il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, fissava il primo sopralluogo in data 15/05/2021 alle ore 09,00, presso gli immobili da periziare, siti in Comune di CHIEUTI (FG) presso l'opificio in oggetto in località "Mangiaforte" , S. P. n. 44 per Torre Fantina.

In tale data alle ore 09,00 giunse presso i luoghi da periziare ai quali consentiva l'accesso un ex dipendente dello stabilimento. Pertanto il sottoscritto coadiuvato dall'ing. Claudia Fortunati procedeva all'ispezione del compendio per accertare lo stato dei luoghi nonché effettuava alcune misure a campione da confrontare con il rilievo planimetrico eseguito in precedenza dall'ing. Toziani. Il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr. All. B).

1.3 Documentazione acquisita

➤ presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Foggia

- ispezione ipotecaria elenco formalità
- visura catastale storica per immobile aggiornata
- estratto di mappa catastale

Sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisite , nonché sulla base della documentazione a corredo della su citata relazione dell'ing. P. Toziani, il sottoscritto si accingeva, quindi, a redigere la presente relazione peritale in ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice Dott.ssa Caterina LAZZARA.

2.0 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI FACENTI PARTE DELLA MASSA FALLIMENTARE

Oggetto della presente perizia sono:

- 1) **Capannone industriale**, con annessi e connessi circostanti piazzali di sosta, piazzali di manovra, impianti tecnologici, accessori e cabina elettrica, sito in agro del comune di Chieuti (FG), località "Mangiaforte", in Catasto Terreni censito come area di enti urbani e promiscui, al **Foglio 18, P.Illa 238** di ha 1.14.37
di proprietà per 1/1 della Società "FDM S.r.l. c.f. 02293530719 con sede in CHIEUTI.
- 2) Appezamento di **Terreno** in agro di Chieuti (FG), località "Mangiaforte", di complessivi mq 9.179 in N.C.T. al **Foglio 18, P.Illa 224** di are 04.90 e **P.Illa 231** di are 86.89,
di proprietà per 1/1 della Società "FDM S.r.l. c.f. 02293530719 con sede in CHIEUTI.

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Località "Mangiaforte" , S. P. n. 44 per Torre Fantina		
Comune	CHIEUTI		
Latitudine	41.858110		41°51'29.2"N
Longitudine	15.170867		15°10'15.1"E



Figura 1: capannone industriale - , S. P. n. 44 - 71010 Chieuti FG (41.858110, 15.170867)

2.1 Stabilimento Industriale

TIPOLOGIA:

Opificio industriale consistente in:

un capannone prefabbricato con circostanti piazzali di pertinenza e viabilità interna, per la produzione e commercializzazione, all'ingrosso e al dettaglio, di mobili in legno e laminato plastico.

UBICAZIONE:

L'Opificio è sito in agro di Chieuti (FG), località "Mangiaforte", S.P. n. 44 Chieuti - Torre Fantina da cui ha accesso, e dista circa 1,5 km dall'abitato di Chieuti (FG), circa 7 km dall'innesto con la S.S. n. 16 Bari - Bologna, circa 25 km dal casello di Termoli della A 14 Bari - Bologna, circa 16 km dalla stazione ferroviaria di Campomarino e circa 23 km dalla stazione ferroviaria e dall'area portuale di Termoli.

DATI CATASTALI: in N.C.T. del comune di Chieuti (FG)

Fg	P.IIa	Sub	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
18	238		ENTE URBANO	ha are ca	Dominicale	Agrario
				1 14 37		
PARTITA			1			
INTESTATO: F.D.M. - S..R.L. con sede in CHIEUTI Codice Fiscale 02293530719 - Proprietà per 1/1						

Dati derivanti da: Tipo mappale n.43599.1/2004 del 24/02/2004, in atti dal 24/02/2004 (protocollo n.FG0043599), in conseguenza di cui la predetta particella n.238 scaturiva dalla soppressa particella n.172. A sua volta la particella 172 di Ha. 1.14.37 scaturiva dalla particella 46, a seguito del frazionamento n.816 1/2001 del 19.04.2001 in atti dal

19.04.2001, protocollo n.121955 (V. visura catastale allegata All. E)

CONFINI:

Il complesso industriale confina, in senso orario: con la strada provinciale n. 44 Serracapriola-Torre Fantina, con la particella n.173, con la strada comunale Mangiaforte e con restante terreno in ditta F.D.M. S.r.l. di cui alla particella 231.

ACCESSI:

Il complesso industriale ha accesso sia pedonale che carrabile, mediante cancello automatico prospiciente strada provinciale n. 44 per Torre Fantina.

2.1.1 Esatta individuazione del bene

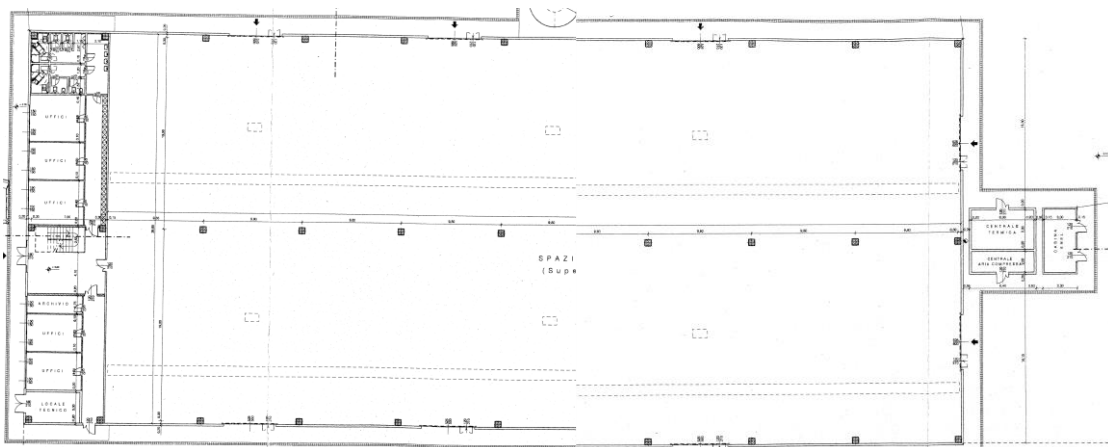


per una immediata illustrazione dei luoghi, esterni ed interni all’opificio, si rimanda agli elaborati grafici ed in particolare alle planimetrie (v. All. G e All. L) nonché all’ampio rilievo fotografico allegato alla presente relazione (v. All. J)

2.1.2 Descrizione analitica e stato di conservazione

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

Il complesso aziendale, oggetto della presente perizia, è uno **stabilimento industriale** costruito tra gli anni 2001 e 2002 nella zona industriale nel Comune di CHIEUTI (FG) – località "Mangiaforte", S.P. n. 44 per Torre Fantina, ed occupa un'area di forma geometrica abbastanza regolare di tipo trapezoidale avente una superficie catastale di 11.437 mq. (V. estratto di mappa catastale All. G) e consta essenzialmente di un **capannone prefabbricato**, al cui interno vi è una zona adibita ad **uffici** posta su due livelli e l'**alloggio per il custode**, con **antistante area di parcheggio esterno e piazzale di pertinenza**.



Il complesso risulta delimitato in gran parte da una recinzione metallica leggera sorretta da paletti in ferro ed in minima parte da ringhiera robusta in ferro sorretta da un basamento in cemento, quest'ultima disposta limitatamente sul lato frontale alla strada provinciale di accesso, con breve risvolto sul lato sud. L'accesso alla proprietà avviene attraverso un cancello carraio di luce di m 9,00 circa, con apertura automatica (al momento del sopralluogo non funzionante).

➤ **Capannone Industriale:**



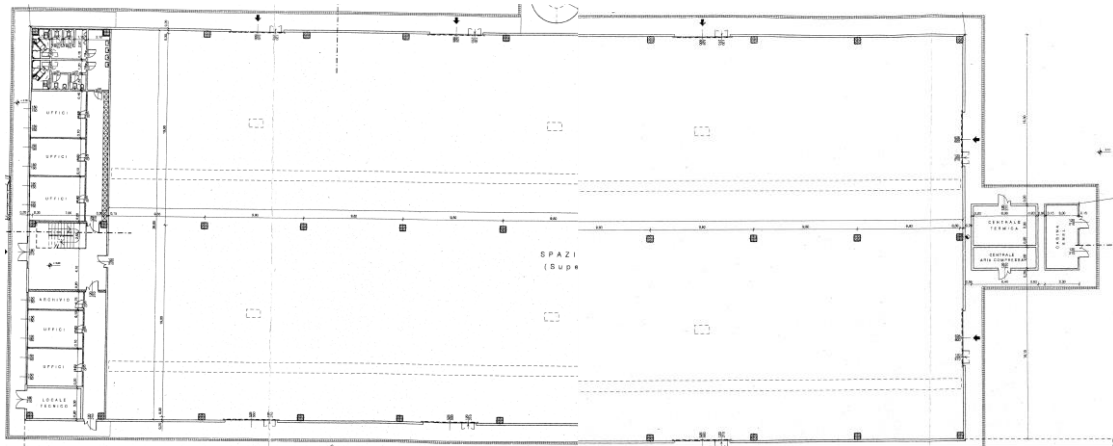
Il **capannone**, interamente fuori terra, ha forma rettangolare con dimensioni in pianta di circa m 38,90×105,95, per una superficie lorda coperta di mq. 4.121, a due campate, avente un'altezza utile di metri 6.

La costruzione è di tipo prefabbricato con fondazioni in c.a. eseguite in opera con plinti a bicchiere collegati da travi per l'alloggiamento dei pilastri e strutture in elevazione costituite da travi a doppia pendenza e pilastri prefabbricati in c.a.p, travi di gronda e tegoli di copertura in C.a.v. con ampie fasce costituite da materiale traslucido per l'illuminazione a giorno (fasce orizzontali illuminanti); tamponatura laterale esterna in pannelli prefabbricati di cls con finitura a graniglia. Inoltre il capannone è munito di ampie finestre di tipo continuo ricavate nei pannelli verticali di tompagno, nonché di porte ampie e porte piccole di servizio per le operazioni di carico e scarico.

Il capannone è suddiviso in una **zona lavorazioni**, di superficie di 3.861 mq e in una zona delle dimensioni in pianta di m (6,7×38,90) in cui sono stati ricavati **vani per uso ufficio**,

servizi igienici, alloggio custode, magazzino e/o sala esposizione, distribuiti su due livelli, intercomunicanti mediante una scalinata interna, per complessivi $2 \times (6,7 \times 38,9) \text{ m} = \text{mq } 521$ lordi la cui distribuzione è riportata più dettagliatamente nella sottostante planimetria

(v. All. K).



Finiture e caratteristiche esterne e interne

Zona lavorazioni

La zona lavorazioni consta di un ampio spazio unico in cui sono ancora presenti macchinari ed accessori per la lavorazione del legno nonché materiali da lavorare ed elementi da assemblare e presenta le seguenti caratteristiche:

- Pavimentazione di tipo industriale in battuto di cemento levigato con giunti, di color rosso carminio
- Pareti interne intonacate e pitturate
- Serramenti a nastro in alluminio verniciato, con vetro antisfondamento,
- n. 4 ampi portoni a libro, a impacco laterale, in ferro verniciato, di larghezza 5,25 m ed altezza 5,50 - 6,00 m;
- porte REI provviste di maniglia e serratura con chiave per l'apertura dall'esterno e maniglione antipanico dall'interno
- porta REI interna di comunicazione tra la zona lavorazioni e la zona uffici, provvista di

maniglione antipanico

Zona uffici (p.T. e p.1), magazzino e/o sala esposizione (p.T.)

La zona uffici, disposta su due livelli collegati attraverso scalinata interna aventi altezza interna di 3,00 m, ha accesso sia diretto dall'esterno che dalla zona lavorazioni, ed è suddivisa, mediante divisori interni in muratura, in: zona ingresso, cinque stanze uso ufficio e/o esposizione, locale tecnico, locale archivio, servizi igienici e corridoio a piano terra, cinque stanze uso ufficio e/o esposizione, locale tecnico, servizi igienici e corridoio a piano primo, e presenta le seguenti caratteristiche:

- Pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato 40×40
- Pareti interne intonacate e pitturate
- Controsoffittatura a pannelli mobili completa di punti luce a neon fluorescenti
- Serramenti a nastro, con aperture a battenti, in alluminio verniciato, provvisti di vetrocamera antisfondamento e soglie in pietra.
- porte-finestra ad uno e due battenti, in alluminio verniciato, provvisti di vetrocamera antisfondamento e soglie in pietra.
- Porte interne in MDF
- porte REI a battente provviste di maniglione antipanico
- Bagni: rivestimento a parete in piastrelle di gres porcellanato 10×10, sanitari in ceramica bianca
- Scalinata interna con gradini e sottogradini rivestiti in pietra, ringhiera in ferro verniciato

Alloggio Custode (p.1)

L'alloggio custode, situato al primo piano della zona uffici, da cui ha accesso, è

composto da una zona giorno, una camera da letto, un bagno, ripostiglio e disimpegno, e presenta le seguenti caratteristiche:

- Pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato 40×40
- Pareti interne intonacate e pitturate
- Controsoffittatura a pannelli mobili completa di punti luce a neon fluorescenti
- Serramenti a nastro, con apertura a battenti, in alluminio verniciato, provvisti di vetrocamera antisfondamento.
- Porte interne in MDF
- Bagno: rivestimento a pavimento e a parete in piastrelle di gres porcellanato 20×20, sanitari in ceramica bianca

Gli impianti a corredo dello stabilimento industriale, nonché degli uffici e dell'alloggio custode, risultano gravemente danneggiati da infiltrazioni di acqua piovana, furti ed atti vandalici, pertanto a parere del sottoscritto, non è possibile operarne il ripristino ma è necessario procedere alla loro rimozione ed al rifacimento integrale al fine di ottenere le certificazioni di conformità necessarie al rilascio del certificato di agibilità; di tanto si è tenuto conto nella determinazione del valore del compendio immobiliare (v. All. L)

Cabina elettrica:

Il complesso aziendale dispone di due boxes prefabbricati in C.a.v., adiacenti tra loro, di dimensioni in pianta di m.(4x2,5) ed altezza di m 2,65, poco distanti dal capannone industriale, ad ovest di quest'ultimo, ubicati ai margini della strada comunale denominata Mangiaforte. I due boxes sono preposti al ricovero delle apparecchiature elettriche, strumenti di misure elettriche, del trasformatore e del quadro elettrico generale di alimentazione dell'intero opificio (v. All. G, All. K e

rassegna fotografica All. L).

Al momento del sopralluogo non è stato possibile ispezionare i due boxe della cabina elettrica tuttavia, riportando quanto riscontrato in precedenza dall'ing. Toziani in occasione dei suoi sopralluoghi (fino al 2005),: "uno dei boxes contiene il trasformatore, il quadro elettrico marcato SIECIB, avente i seguenti dati di targa: tensione nominale di esercizio $V_n = 400$ Volt, $V_{aus.} = 220$ V, $I_n = 1.250$ A. (corrente nominale di esercizio), $f = 50$ Hz. (frequenza). nell'altro box, punto di consegna dell'energia elettrica e degli apparati di controlli e misure elettriche di pertinenza ENEL, è installato un solo trasformatore trifase, di marca MACE, matricola 12824 (V. foto n.105), della grossa potenza nominale di 630 KVA, a secco inglobato in resina, anno di costruzione 2001, rapporto di trasformazione 20.000 V./400 V. alla frequenza di 50 Elz., corrente nominale primaria $I_1 = 18,19$ A., corrente nominale secondaria $I_2 = 909,3$ A".

Zona esterna

Completano l'opificio piazzali di manovra, e parcheggi che risultano asfaltati e spazi verdi disposti per lo più lungo la recinzione.

Stato di manutenzione e conservazione

Il complesso immobiliare, risalente agli inizi degli anni 2000, attualmente risulta in stato di abbandono e presenta danni dovuti prevalentemente a:

- infiltrazioni di acque piovane provenienti dai tegoli di copertura, riscontrabili sia nella zona lavorazioni, dove è ben visibile il proliferare di muffe lungo alcuni pilastri e la presenza di acqua ed efflorescenze sulla pavimentazione, sia nella zona uffici e

alloggio custode, dove sono ben visibili macchie di umidità sulle pareti e sul pavimento, con proliferazione di muffe, distacco di intonaco e calcinacci, deterioramento e caduta di pannelli dalla controsoffittatura.

- atti vandalici e furti effettuati da ignoti che hanno provocato danneggiamenti diffusi; infatti è stata riscontrata l'asportazione di tutte le parti rimovibili degli impianti ed in particolar modo di tutti i cavi dell'impianto elettrico, danneggiamento dei servizi igienici, delle pareti e della controsoffittatura nella zona uffici e alloggio custode
- intrusione di animali soprattutto uccelli

La tamponatura esterna appare abbastanza integra ed in generale in buono stato, così come i serramenti esterni (porte e finestre) ad esclusione di alcuni vetri delle finestre del capannone (zona lavorazioni) i cui vetri risultano danneggiati.

I piazzali e la viabilità interna che circonda il capannone industriale in disamina si presentano in condizioni non idonee al transito dei mezzi pesanti, infatti in svariati punti, specialmente sul lato longitudinale nord del capannone, a causa di una carente e/o inesistente idonea fondazione stradale, il binder (strato di conglomerato bituminoso), è sprofondato, visibilmente sgretolato e privo della necessaria compattezza.

Per una migliore e più completa rappresentazione dello stato di conservazione dell'opificio si veda l'allegato fotografico (All. J)

2.2 Terreno

- TIPOLOGIA:

appezzamento di terreno, a giacitura non perfettamente pianeggiante, incolto, di complessivi mq.9.179.

➤ **UBICAZIONE:**

Il terreno è ubicato in adiacenza all'Opificio descritto al paragrafo 1.1, in agro di Chieuti (FG), località "Mangiaforte", S.P. n. 44 Chieuti - Torre Fantina da cui ha accesso, e dista circa 1,5 km dall'abitato di Chieuti (FG), circa 7 km dall'innesto con la S.S. n. 16 Bari - Bologna, circa 25 km dal casello di Termoli della A 14 Bari - Bologna, circa 16 km dalla stazione ferroviaria di Campomarino e circa 23 km dalla stazione ferroviaria e dall'area portuale di Termoli.

➤ **DATI CATASTALI:** in N.C.T.del comune di Chieuti

Fg	P.IIa	Sub	Qualità Classe		Superficie (m ²)	Reddito	
18	231		SEMINATIV O	2	ha are ca	Dominicale	Agrario
					00 86 89	Euro38,14	Euro22,44
INTESTATO: F.D.M. - S..R.L. con sede in CHIEUTI Codice Fiscale 02293530719 - Proprietà per 1/1							

Fg	P.IIa	Sub	Qualità Classe		Superficie (m ²)	Reddito	
18	224		SEMINATIV O	2	ha are ca	Dominicale	Agrario
					00 04 90	Euro2,15	Euro1,27
INTESTATO: F.D.M. - S..R.L. con sede in CHIEUTI Codice Fiscale 02293530719 - Proprietà per 1/1							

Dati derivanti da: frazionamento n.349.1/2003 dell'11/02/2003, protocollo n.30943, in atti dall'11/02/2003, in conseguenza di cui:

- la predetta particella n.231 scaturiva dalla soppressa particella n.171. A sua volta la particella 171 scaturiva dalla particella 46, a seguito del frazionamento n.816.1/2001 del 19/04/2001 in atti dal 19/04/2001, protocollo n.121955 e variazione d'ufficio n.8 1/2001 del 25/05/2001 in atti dal 25/05/2001 (V. certificato storico alleg.16).

- la predetta particella n.224 scaturiva dalla soppressa particella n.43. (V. All. E).
- **CONFINI:** Il predetto terreno confina, in senso orario: con la strada provinciale n. 44 Serracapriola-Torre Fantina, con terreno in ditta F.D.M. S.r.l. di cui alla particella n.238, con la strada comunale Mangiaforte, con terreno del comune di Chieuti, salvo altri.
- **ACCESSI:** da strada provinciale n. 44 per Torre Fantina.

2.2.1 Esatta individuazione del bene



3.0 VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

3.1 Titoli abilitativi

Lo **Stabilimento industriale** realizzato sull'area identificata in Catasto Terreni del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 18 p.lla 172 (dalla quale è scaturita la p.lla 238) con destinazione urbanistica: D/2 ARTIGIANALE E SEMINDUSTRIALE, COMMERCIALI è stato costruito in virtù di:

- **Concessione Edilizia N. 1299 del 12/07/2001**, per i lavori di "*Realizzazione di un*

insediamento industriale per la produzione di mobili (l scarico funzionale) rilasciata dal comune di CHIEUTI alla ditta F.D.M. S.r.l. con sede in CHIEUTI, P. IVA 02293530719 in persona del legale rappresentante Dott. Giulio Filanti, c.f. FLNGLI65H02G479R sull'area identificata al Catasto Terreni al Fg. 18 mapp. 46 Partita 1237 (v. Concessione Edilizia in All. H)

- L'inizio dei lavori strutturali per l'insediamento industriale, ai sensi della L.R. 27/85 del 16/05/1985, risale al 26.07.2001 (v. Denuncia di Inizio Lavori in All. H)
- La dichiarazione di fine lavori relativi alla C.E. n.1299 del 12/07/2001, risale al 5/7/2002 (v. dichiarazione di fine lavori in All. H).

3.2 Destinazione urbanistica dei terreni

Dal certificato datato 23/08/2005 (v. All. H) rilasciato dal comune di Chieuti su richiesta dell'ing. Pasquale Toziani, si evince che:

a seguito della variante al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale del 24/07/2000 e definitivamente approvata con delibera C.C. n.31 del 01/09/2000 ai sensi delle LL.RR. n.3/98 e 8/99, il Terreno distinto in Catasto del Comune di Chieuti al **Fg. 18 particelle.224** (Ha 0.04.90) - **231** (Ha 0.86.89) e **238** (Ha.1.14.37), risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- A) DESTINAZIONE URBANISTICA: D/2 ARTIGIANALE E SEMINDUSTRIALE, COMMERCIALE;
- B) PARAMETRI URBANISTICI DI ZONA:
 - I.F.T. = 2 mc./mq.
 - Rapporto di copertura: 60%
 - N.ro massimo dei piani fuori terra = 2 Altezza massima = 10 mt.

- Distacco minimo tra gli edifici = 10 mt.
- Distacco minimo dai confini = 5 mt.
- Tipo Edilizio medio: edifici isolati o adiacenti
- Costruzioni accessorie consentite: 20% della cubatura max ammissibile;
Superficie a standards urbanistici: 10% S.T.;
- Strumento di attuazione: C.E. per la realizzazione dell'intervento di progetto approvato

3.3 Certificato di Agibilità

Capannone industriale

Il certificato di agibilità relativo agli immobili in oggetto autorizzati con C.E. n. 1299 del 12/07/2001, non è stato rinvenuto.

Pertanto, ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità, bisogna procedere mediante Segnalazione Certificata d'Agibilità (SCA), ai sensi dell'art. 24 DPR n. 380/01 (come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016) e s.m.i., corredata di varia documentazione, tra cui accatastamento, collaudo statico, certificazioni di conformità e collaudo impianti, certificato di prevenzione incendi, asseverazione di un tecnico abilitato iscritto all'albo professionale, e quanto altro richiesto dal comune.

I costi per il completamento della suddetta pratica urbanistica restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "c". (v. All. L "Valutazione del Lotto)).

3.4 Regolarità catastale

Stabilimento Industriale

Da ricerche svolte presso l'Agazia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia – il capannone non risulta accatastato; le planimetrie catastali non sono presenti, mentre risulta presente il Tipo Mappale, procedura catastale finalizzata all'inserimento in mappa terreni di nuovi fabbricati.

Si precisa che Il complesso aziendale risulta riportato in catasto terreni del comune di Chieuti, al Foglio 18, particella 238, di Ha.1.14.37, alla partita 1 -Ente Urbano- (v. All. G e All. E), detta particella, in conseguenza di tipo mappale n.43599 1/2004 del 24.02.2004, protocollo n. FG0043599, in atti dal 24.02.2004, scaturiva dalla soppressa particella n.172 di Ha. 1.14.37 che a sua volta scaturiva dalla particella 46, a seguito del frazionamento n.816 1/2001 del 19.04.2001 in atti dal 19.04.2001, protocollo n.121955 (v. All. E).

Pertanto, bisogna procedere all'accatastamento dell'opificio con l'inserimento delle planimetrie catastali da eseguirsi successivamente di pratica edilizia per la manutenzione straordinaria degli immobili presso l'UTC. I costi per dette procedure sono stati forfettariamente valutati mediante i coefficienti correttivi "a" (v. paragrafo 4.0) (v. All. L "Valutazione del Lotto")

4.0 RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEI BENI IMMOBILI

4.1 Titoli di provenienza dei beni

Dalle indagini svolte dal sottoscritto, ed in precedenza dall'ing. Pasquale TOZIANI e dall'allora Curatore Fallimentare Dott. Agostino Pio D'ALESSANDRO, sulla base della documentazione ipocatastale riguardante tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il fallimento, si desume quanto segue:

- **L'insediamento industriale** è pervenuto alla Società "F.D.M. - S..R.L." con sede in CHIEUTI, C. F. 02293530719, per essere stato realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n.1299 del 12/07/2001**, rilasciata dal Comune di Chieuti alla ditta "F.D.M. - S..R.L." (V. All H).
- **Proprietà del suolo:**
 - Il suolo cui insiste l'**Opificio** industriale, in comune di Chieuti al **foglio di mappa 18, particella n.172** (ex 46/b) di Ha. 1.14.37, attuale particella n.238 sempre di Ha.1.14.37, veniva venduto dai coniugi LAGRASTA Giovanni e DI MARCO Maria ed acquistato dalla F.D.M. S.r.l. con **atto di compravendita del 12/06/2001** a rogito del Dott. Matteo TORELLI, Notaio in Sannicandro Garganico, repertorio N.27.392/9349, Registrato a San Severo il 02/07/2001 al n.2609, trascritto a Lucera il giorno 11/07/2001 ai nn.6184/5130 (v. All. C, v. All. D, v. All. E);
 - Il **Terreno** di cui al **foglio di mappa 18, particella n.171** (ex 46/a) di Ha.0.97.30, attualmente per minore estensione distinto con la particella n.231 di Ha.0.86.89, veniva venduto dai coniugi LAGRASTA Giovanni e DI MARCO Maria ed acquistato dalla F.D.M. S.r.l. con **atto di compravendita del 12/06/2001** a rogito del Dott. Matteo TORELLI, Notaio in Sannicandro Garganico, repertorio N.27.393/9350, Registrato a San Severo il 02/07/01 al n.2610, trascritto a Lucera il dì 11/07/2001 ai nn.6185/5131 (v. All. C, v. All. D, v. All. E);
 - Con **atto di affrancazione dei livelli** ai sensi della L.R. n.7/98, a rogito del segretario del comune di Chieuti **del 15/05/2002**, repertorio n. 11, registrato a San Severo il 21/05/02 al n.689, trascritto a Lucera il 24/05/2002 ai nn.3.822/4690, il comune di Chieuti affrancava, in favore del Signor FILANTI Giulio in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società

a Responsabilità Limitata "F.D.M. s.r.l." con sede in Chieuti Codice Fiscale e partita I.V.A. n.022935307T9, i livelli gravanti sui terreni distinti in catasto al foglio 18 particella n.171 di ha.0.97.30 e particella n.172 di ha.1.14.37 (V. All. C e H), salvo eventuale rimborso qualora richiesto (V "Atto di affrancazione livelli" in All. H);

Nell'atto di affrancazione dei livelli del 15/05/02 ai sensi della L.R. n.7/98, il Sig. FILANTI Giulio, nella qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della fallita F.D.M. S.r.l., si impegnava a corrispondere all'Ente Comune la relativa somma, qualora la Regione Puglia comunicherà che trattasi di affrancazione di livelli a titolo oneroso ai sensi dell'art.10 citata L.R. (v. "Atto di affrancazione livelli" in All. H);

- Il terreno di cui al foglio di mappa 18, particella n.224 di are 04.90, veniva ceduto dal comune di Cuieuti ed acquistato dalla F.D.M. S.r.l. con **atto di permuta del 26/02/2003**, a rogito del Dott. Alfredo BALDUCCI Segretario del Comune di Chieuti, repertorio N.02, Registrato a San Severo il 06/03/03 al n.713 - 1, trascritto a Lucera il 26/03/2003 ai im.2326/2879 (v. all. C e All. H).

La predetta particella 224 (ex 43) pervenne al comune di Chieuti da DE LILLO Marcello con atto a rogito del segretario comunale Rep.17 del 01.10.2002, trascritto a Lucera il 23/10/2002 ai nn.7135/8852 (V. all. C);

- I terreni di cui al foglio di mappa n.18 dell'agro di Chieuti, particella n.172 (ex 46/b) di Ha. 1.14.37 e particella n.171 (ex 46/a) di Ha. 0.97.30, pervennero ai coniugi DI MARCO Maria e LA GRASTA Giovanni, con **atti di donazione del 01/06/2001** per Notar Matteo TORELLI di Sannicandro Garganico, rispettivamente Rep. NN.27341 e 27342, trascritti a Lucera il 27/6/2001 ai mi.

4827/5817 e 4828/5818 (v. All. D e All. C). Prima ancora dei predetti atti di reciproca donazione del 01/06/2001, ai menzionati coniugi LAGRASTA-DI MARCO i terreni in questione di cui al foglio 18 di Chieuti derivanti dall'ex particella n.46, pervennero con atto Notar FAENZA di Serracapriola del 07/08/1975, trascritto a Lucera il 27/8/1975 ai nn.5442/330484 (v. all. C).

L'appartenenza dei terreni alla fallita F.D.M. S.r.l. di cui al foglio di mappa n.18, particella n.171 (ex 46/a) ora particella 231 di are 86.89, particella n.172 (ex 46/b) ora particella 238 di ha.l. 14.37 (Ente Urbano), nonché particella 224 di are 04.90 (ex 43), è garantita dalla menzionata ed allegata documentazione ipo-catastale storica ventennale riportata in Allegato C.

4.2 Stato di possesso dei beni

A tutt'oggi l'immobile in oggetto è nel possesso della Società "F.D.M. - S..R.L." con sede in CHIEUTI, C. F. 02293530719 - Proprietà per 1/1.

Sui predetti terreni appartenenti alla fallita F.D.M. S.r.l. non grava alcun usufrutto

il capannone precedentemente era adibito alla lavorazione, produzione e commercializzazione, all'ingrosso e dettaglio, di prodotti per l'industria del legno ed oggetti di arredamento in genere; con particolare riferimento al taglio di grossi pannelli truciolari di vario spessore e colore e successiva lavorazione di rifinitura per la produzione di cucine componibili e mobili per ufficio in genere; all'atto del sopralluogo era presente una grande quantità di materiale lavorato, semilavorato e materia prima oltre alla presenza di vetusti macchinari per le lavorazioni in carente stato manutentivo dovuto al fermo di produzione e agli atti vandalici, detto materiale è da considerarsi rifiuto da conferire presso discarica, in quanto lasciato alle intemperie e a contatto con acqua a causa delle copiose infiltrazioni provenienti dalla copertura. Inoltre L'opificio anteriormente al sopralluogo è stato oggetto

di atti di vandalismo e danneggiamenti pesanti oltre che di furti eseguiti da ignoti, pertanto all'interno sono presenti una grande quantità di arredi e materiali danneggiati non più utilizzabili e da considerarsi rifiuto da rimuovere e trasportare a discarica.

5.0 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

5.1 Trascrizioni Contro

- **Atto di permuta** del 26/02/2003 a rogito del Segretario del Comune di Chieuti, Repertorio n.2, trascritto a Lucera il 26/03/2003 ai nn.2326/2879, col quale la F.D.M. S.r.l. cedeva al comune di Chieuti le particelle n. 232 e 233 del foglio di mappa n.18, in cambio della particella n.224 dello stesso foglio di mappa 18 ceduta dal comune di Chieuti alla F.D.M. S.r.l. (V. atto e relativa nota di trascrizione a favore e contro il comune di Chieuti, allegati C e H);
- Atto Giudiziario, Sentenza dichiarativa di **fallimento**, Repertorio 13/4 del 20/12/2004 Tribunale di Lucera, trascritta il 19/01/2005 ai nn.411/516, avente ad oggetto gli immobili di cui al Foglio di mappa n.18 dell'agro di Chieuti, particella n.224 (terreno di are 04.90), particella n.238 (ente urbano di ha. 1.14.37) e particella 231 (terreno di are 86.89), in favore della Massa Fallimentare "FDM S.R.L."(V. allegato C);

5.2 Iscrizioni Contro

- **Ipoteca volontaria** a ministero del Notaio RAGAZZINI di Pesaro del 25/03/02, Repertorio N. 137.566, a garanzia di anticipazioni fondiari per un totale di €2.576.685,07, iscritta alla Conservatoria dei RR. II di Lucera con nota del 29/03/2002 ai nn.301/2905, avente ad oggetto il terreno di cui al foglio di mappa

n.18 del tenimento di Chieuti, particella n.172 di ha.l.14.37 e relativo soprassuolo, macchine ed impianti, a favore di Sviluppo Italia S.p.A. (V. allegato C);

- Atto di consenso alla **iscrizione di privilegio** a ministero del Notaio RAGAZZINI di Pesaro del 25/03/2002, Repertorio n. 137.567, a garanzia di anticipazioni fondiari per un totale di €.2.576.685,07, iscritta alla Conservatoria dei R.R. I.I. di Lucera con nota del 29/03/2002 ai nn.302/2906, in favore di Sviluppo Italia S.p.A., avente ad oggetto beni immobili e mobili descritti nell'elenco sub "A" menzionato nel precisato atto Notar RAGAZZINI Repertorio 137.567 (V. allegato C);
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucera repertorio 2145/2004 del 12.05.2004, iscritta alla Conservatoria dei RR. II di Lucera con nota del 10/06/2004 nn.802/5919, in favore di MS SRL, avente ad oggetto i terreni di cui al foglio di mappa 18 di Chieuti, particelle nn.224 e 231 (V. allegato C).

6.0 LOTTIZZAZIONE DEI BENI

6.1 Individuazione e descrizione dei lotti

Per la formazione dei lotti l'esperto ritiene opportuno considerare un **LOTTO UNICO** composto da:

- a) **Opificio industriale** per la produzione e commercializzazione, all'ingrosso e al dettaglio, di mobili in legno e laminato plastico, sito in agro del comune di Chieuti, località "Mangiaforte", S.P. n. 44 Chieuti - Torre Fantina, da cui ha accesso; riportato in catasto terreni **al Foglio 18, P.IIa 238 di ha 1.14.37**, Ente Urbano, in ditta F.D.M. S.r.l., confinante con terreno al F. 18 p.IIe 224 e 231 stessa ditta, consistente in:

- Capannone industriale prefabbricato di forma rettangolare di complessivi **mq4.121** (superficie lorda coperta) altezza utile 6 m, al cui interno vi è una zona adibita ad uffici servizi igienici, alloggio per custode, magazzino e/o sala esposizione, distribuiti su due livelli per complessivi 2x (6,7x38,9)m. = **mq.521** lordi, intercomunicanti mediante una scalinata interna.
- Circostante terreno recintato adibito a piazzali di manovra, e parcheggi, su cui insiste una cabina elettrica

b) Terreno edificabile - DESTINAZIONE URBANISTICA: D/2 ARTIGIANALE E SEMINDUSTRIALE, COMMERCIALE - di complessivi **mq. 9.179**, in agro del comune di Chieuti, località "Mangiaforte", S.P. n. 44 Chieuti - Torre Fantina, da cui ha accesso; riportato in catasto terreni **al Foglio 18, P.IIa 224 di ha 0.04.90 e P.IIa 231 di ha 0.86.89**, in ditta F.D.M. S.r.l., confinante con terreno al F. 18 p.IIe 238 stessa ditta

Valore del LOTTO: € 663.500,00

determinati come specificato al paragrafo 7.0 "Criteri e valori di stima" e nell'allegato "Valutazione del lotto"(All. L).

7.0 CRITERI E VALORI DI STIMA

Per la valutazione del prezzo di vendita dei beni oggetto della presente perizia di stima si ritiene opportuno utilizzare come criteri estimativi quelli che permettono di determinare il più probabile valore di mercato, intendendo cioè il più probabile prezzo che, a giudizio del perito, il bene oggetto di stima potrebbe spuntare in una libera contrattazione di

compravendita.

I metodi estimativi presi in considerazione sono quelli che permettono di tenere conto dei principali parametri che caratterizzano il bene ed in particolare:

per i fabbricati:

ubicazione, accessibilità, morfologia strutturale, epoca di edificazione, grado di finitura, dotazione impiantistica, stato di conservazione, nonché estensione, in relazione alla destinazione d'uso.

Per il terreno:

ubicazione, destinazione urbanistica e relativi parametri edificatori, orografia dei luoghi, grado di urbanizzazione del circondario, facilità di accesso, salubrità dei luoghi ed estensione

7.1 Stima dei fabbricati

Trattandosi di fabbricati industriali la tipologia di tali beni suggerisce di adottare quale metodo di stima quello del "**Cost Approach**" detto anche **metodo del costo di costruzione** o **costo di ricostruzione deprezzato**. L'impiego del metodo del costo di costruzione, eventualmente ridotto, è consigliato nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato e/o per immobili situati in zone con ridotto mercato, come per l'immobile oggetto della presente valutazione, per il quale, considerata la destinazione d'uso, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (market comparison approach).

Il metodo del costo di costruzione è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

In conclusione, considerato la scarsità di compravendite per immobili simili, il criterio

di stima che meglio si adatta al caso in esame è quello del costo di ricostruzione (I valori dei costi utilizzati sono quelli ufficiali pubblicati sui bollettini del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia e rivaluti annualmente secondo l'indice ISTAT) riferito alla data della perizia; opportunamente deprezzati con un coefficiente calcolato in considerazione che gli immobili si trovano a circa metà del loro ciclo vitale e non in buono stato di conservazione e manutenzione.

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato "A corpo", cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

Per la determinazione del valore a corpo del compendio pignorato, viene preliminarmente effettuata una valutazione parametrica degli immobili facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo del costo di ricostruzione, cioè attribuendo ad ogni immobile, a seconda della sua tipologia, un valore unitario a mq di superficie, determinato come esposto precedentemente.

Si precisa altresì che la presente perizia è relativa alla valutazione dei beni immobili dell'opificio industriale, pertanto sono esclusi dalla presente perizia tutti i macchinari presenti, mentre vengono considerate facenti parte dell'opificio il piazzale di deposito e manovra e la recinzione perimetrale.

Determinazione del valore unitario dei beni (capannone)

Il valore unitario del costo di realizzazione di un manufatto edilizio (c.f.r. tabella allegata alla presente relazione) relativo ad uno stabilimento industriale fino 6mt di altezza riferito all'annualità 2006 è di 221,00 €/mq, attualizzato in base all'indice ISTAT a gennaio 2022 è di 316,69 €/mq.

Al costo di costruzione bisogna aggiungere le spese tecniche (7%) ed il profitto di

impresa (15%), per cui il valore a nuovo dell'immobile è pari a:

- $316,69 \text{ €/mq} \times 1,10 = 22,17 \text{ €/mq}$
- $316,69 \text{ €/mq} \times 1,07 = 31,67 \text{ €/mq}$

pertanto il costo di costruzione definitivo risulta:

$$386,42\text{€/mq} + 22,17\text{€/mq} + 31,67\text{€/mq} = 370,53 \text{ €/mq}$$

Al valore così ricavato occorre applicare un coefficiente che tiene conto della vetustà dell'immobile secondo la formula:

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

dove:

- n = età media stimata del fabbricato (circa 22 anni);
- Eu = vita utile del fabbricato (50 anni).

Operando le sostituzioni si ottiene per Cv un valore pari al 26%.

Pertanto si dovrà procedere ad una decurtazione dal valore finale ottenuto precedentemente di 370,53 €/mq della percentuale del 26% ($€ 370,53 \times 26\% = 97,81\text{€/mq}$); pertanto il valore finale di stima sarà dunque pari $370,53\text{€/mq} - 97,81\text{€/mq} = \underline{\underline{272,72\text{€/mq}}}$

Determinazione del valore unitario dei beni (Uffici)

Analogamente a quanto fatto al paragrafo precedente si determina il valore unitario del costo di realizzazione del manufatto edilizio (Alloggio e uffici) di 221,00 €/mq incrementato del 20% e attualizzato in base all'indice ISTAT a gennaio 2022, pertanto si parte dal valore di 265,20 €/mq attualizzato in base all'indice ISTAT a gennaio 2022 è di 380,03 €/mq.

Al costo di costruzione bisogna aggiungere le spese tecniche (7%) ed il profitto di

impresa (15%), per cui il valore a nuovo dell'immobile è pari a:

- $380,03 \text{ €/mq} \times 1,07 = 26,60 \text{ €/mq}$
- $380,03 \text{ €/mq} \times 1,10 = 38,00 \text{ €/mq}$

pertanto il costo di costruzione definitivo risulta:

$$380,03\text{€/mq} + 26,60\text{€/mq} + 38,00\text{€/mq} = 444,64 \text{ €/mq}$$

Al valore così ricavato occorre applicare un coefficiente che tiene conto della vetustà dell'immobile secondo la formula:

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

dove:

- n = età media stimata del fabbricato (circa 22 anni);
- Eu = vita utile del fabbricato (50 anni).

Operando le sostituzioni si ottiene per Cv un valore pari al 26%.

Pertanto si dovrà procedere ad una decurtazione dal valore finale ottenuto precedentemente di 444,64 €/mq della percentuale del 26% ($€ 444,64 \times 26\% = 117,37\text{€/mq}$); pertanto il valore finale di stima sarà dunque pari a: $444,64\text{€/mq} - 117,37\text{€/mq} = \underline{\underline{327,26\text{€/mq}}}$.

Valore dei beni

Il **capannone**, interamente fuori terra, ha forma rettangolare con dimensioni in pianta di circa m 38,90×105,95, per una superficie lorda coperta di mq. 4.121, a due campate, con altezza utile di metri 6.

La costruzione è di tipo prefabbricato con fondazioni in c.a. eseguite in opera con plinti a

bicchiere collegati da travi per l'alloggiamento dei pilastri; tamponatura laterale esterna in pannelli prefabbricati di cls con finitura a graniglia.

La zona uffici, inglobata all'interno del capannone di dimensioni in pianta (6,70x38,90) è disposta su due livelli aventi altezza interna di 3,00 m e collegati attraverso scalinata interna, ha sia accesso diretto dall'esterno che dalla zona lavorazioni.

Capannone - Uffici - Alloggio	
sup. capannone P.T.	3861,00 mq
uffici P.T. (6,70x38,90)	260,00 mq
uffici P.I ^A (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 €
TOTALE	1 223 144,17 €

(1)

RECINZIONE Il complesso risulta delimitato in gran parte da una recinzione metallica leggera sorretta da paletti in ferro ed in minima parte da ringhiera robusta in ferro sorretta da un basamento in cemento, quest'ultima disposta limitatamente sul lato frontale alla strada provinciale di accesso, con breve risvolto sul lato sud.

Il complesso aziendale dispone di due boxes prefabbricati in C.a.v, adiacenti tra loro, di dimensioni in pianta di m.(4x2,5) ed altezza di m 2,65, poco distanti dal capannone industriale, ad ovest di quest'ultimo, ubicati ai margini della strada comunale.

PIAZZALE realizzato in "battuto di cemento" pavimento industriale in calcestruzzo armato gettato in opera e rifinito con spolveri corazzanti a base di quarzo, con realizzazione di giunti.

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	=	<u>60 000,00 €</u>
TOTALE				120 000,00 €
Deprezzamento 26% =				31 200,00 €
Valore finale				<u>88 800,00 €</u>

(2)

Totale Voci precedenti:

1. Costo Totale Capannone Sud (A/1)	€ 1 223 144,17
2. Altri manufatti	€ 88 800,00
Totale	€ 1 311 944,17

a) Al valore di € 1.311.944,17 va applicato ancora un coefficiente correttivo (a) per un

totale complessivo di circa € 26.238,00 pari al 2% così ripartito:

- **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 0,5%
- **difformità urbanistica:** si deve procedere all'accatastamento dell'immobile, si considera una percentuale riduttiva pari al 1%
- **mancanza di agibilità:** dopo aver eseguito i lavori di manutenzione straordinaria può procedere alla richiesta di agibilità mediante SCA, si considera una percentuale pari al 0,5%

b) Al valore di € 1.311.944,17 va applicato ancora un coefficiente correttivo (b) per un

totale complessivo di circa € 262.388,00 pari al 20% così ripartito:

- **rimozioni manufatti esistenti:** il capannone precedentemente era adibito alla lavorazione, produzione e commercializzazione, all'ingrosso e dettaglio, di prodotti per l'industria del legno ed oggetti di arredamento in genere; con particolare riferimento al taglio di grossi pannelli truciolari di vario spessore e colore e successiva lavorazione di rifinitura per la produzione di cucine componibili e mobili per ufficio in genere; all'atto del sopralluogo era presente una grande quantità di materiale lavorato, semilavorato e materia prima oltre alla presenza di vetusti macchinari per le lavorazioni in carente stato manutentivo dovuto al fermo di produzione e agli atti vandalici, detto

materiale è da considerarsi rifiuto da conferire presso discarica, in quanto lasciato alle intemperie e a contatto con acqua a causa delle copiose infiltrazioni provenienti dalla copertura. Inoltre L'opificio anteriormente al sopralluogo è stato oggetto di atti di vandalismo e danneggiamenti pesanti oltre che di furti eseguiti da ignoti, pertanto all'interno sono presenti una grande quantità di arredi e materiali danneggiati non più utilizzabili e da considerarsi rifiuto da rimuovere e trasportare a discarica. Pertanto rimane a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificato nel coefficiente (b) tutte gli oneri per la rimozione, trasporto a rifiuto e smaltimento del materiale presente in loco.

c) Al valore di € 1.311.944,17 va applicato ancora un coefficiente correttivo (c) per un totale complessivo di € 524.777,67 pari al 40% così ripartito:

- **Degrado atti vandalici:** L'opificio precedentemente al sopralluogo è stato oggetto di atti di vandalismo e danneggiamenti pesanti oltre che a furti eseguiti da ignoti, all'atto del sopralluogo, così come riscontrabile nella rassegna fotografica, all'interno sono stati asportati tutti gli impianti, sono presenti danneggiamenti importanti e diffusi su tutti gli ambienti, pertanto necessitano importanti lavori di manutenzione straordinaria quantificati forfettariamente in circa 120€/mq, costi che rimangono a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati nel coefficiente riduttivo (b), comprensivo di spese tecniche .

		Valore finale (1)+(2)	1 311 944,17 €
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. Corretivo per degrado atti vandalici	524 777,67 €
		Valore finale con detrazione coefficienti (a)+(b)+(c)	498 538,79 €

7.2 Stima dei terreni

L'Opificio è sito in agro di Chieuti (FG), località "Mangiaforte", S.P. n. 44 Chieuti - Torre Fantina da cui ha accesso, e dista circa 1,5 km dall'abitato di Chieuti (FG), circa 7 km dall'innesto con la S.S. n. 16 Bari - Bologna, circa 25 km dal casello di Termoli della A 14 Bari - Bologna, circa 16 km dalla stazione ferroviaria di Campomarino e circa 23 km dalla stazione ferroviaria e dall'area portuale di Termoli.

Per i suoli viene adottato il metodo sintetico-comparativo (**market comparison approach**) attribuendo all'immobile un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni simili oggetto di recente compravendita.

Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto delle unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Il valore di mercato è scaturito da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e soprattutto dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.

Essendo, la valutazione volta a determinare il valore del lotto attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato (principio di sostituzione), si deve usare per la stima il valore del terreno edificabile nel segmento di mercato più prossimo, e quindi il valore di 8,00€/mq, valore desunto da valori di compravendita di suoli simili rivalutati all'attualità.

valore suolo					
F. 18	P.lla 238	h 1	are 14	ca 37	11437 mq
		Valore suolo	=	11437,00 mq x 8,00 €/mq =	<u>91 496,00 €</u>
TOTALE					91 496,00 € (3)
valore suolo edificatorio					
F. 18	P.lla 231	0	86	89	8689 mq
F. 18	P.lla 224	0	4	90	490 mq
					<u>9179 mq</u>
		Valore suolo	=	9179,00 mq x 8,00 €/mq =	<u>73 432,00 €</u>
TOTALE					73 432,00 € (4)
Totale (9)+(10)					164 928,00 € (B)

7.3 Valore del Lotto

Totale valore LOTTO (A)+(B):

A.	Valore manufatti edilizi	€ 498.538,79
B.	Valore terreni	€ 164.928,00
Totale.....		€ 663.466,79

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato dell'intero Lotto Unico a corpo e arrotondato sia di **€ 663.500,00**, come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (All. L).

8.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manfredonia, il sottoscritto CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica"

dell'immobile in oggetto, pertanto lo stesso C.T.U. ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione.

Comune	Provincia	Alt s.l.m.	Gradi/giorni	Zona clim.
Chieuti	FG	221	1547	D

Lucera, giugno 2022

Firma del C.T.U.
Dott. Ing. Antonio Salandra

