

Premessa.

Nella procedura fallimentare n. 61/2015, il Giudice delegato del Tribunale di Foggia con autorizzazione del 11.9.2015 ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua per la stima dei beni immobili oggetto di fallimento.

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale, previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, si redige la stima per la ricerca del più probabile valore di mercato.

La dichiarazione di fallimento.

con sentenza del 7.7.2015, si acquisiscono nel fallimento i beni di proprietà della



proprietà della

| Catasto | Titolarità | Ubicazione | Foglio | Particella | Sub | categ. | CI | Consistenza | Rendita |
|---------|-------------------|---|--------|------------|-----|----------|----|-------------|----------------|
| F | Proprietà per 1/1 | STRADA VICINALE SCHIAVEITA, SNC Piano T | 75 | 736 | 1 | cat. C/2 | 4 | 65 mq | Euro:211,49 |
| F | Proprietà per 1/1 | VIA SALVATORE TEMPESTA, Piano T | 75 | 642 | 3 | cat. D/1 | | | Euro: 7.606,00 |
| F | Proprietà per 1/1 | VIA SALVATORE TEMPESTA, Piano T-1 | 75 | 642 | 4 | cat. D/1 | | | Euro: 3.758,00 |

| Catasto | Titolarità | Ubicazione | Foglio | Particella | Sub | categ. | CI | Consistenza | Rendita |
|---------|-------------------|-----------------|--------|------------|-----|-------------|----|--------------|-----------------------------|
| T | Proprietà per 1/1 | SAN SEVERO (FG) | 75 | 599 | | SEMIN ARBOR | 3 | 96 ca | R.D. €: 0,40 R.A € 0,30 |
| T | Proprietà per 1/1 | SAN SEVERO (FG) | 75 | 600 | | SEMIN ARBOR | 3 | 18 ca | R.D. €: 0,07 R.A € 0,006 |
| T | Proprietà per 1/1 | SAN SEVERO (FG) | 75 | 646 | | SEMINATIVO | 1 | 20 are 35 ca | R.D. €: 14,71 R.A € 6,83 |
| T | Proprietà per 1/1 | SAN SEVERO (FG) | 75 | 647 | | FUD ACCERT | | 16 are 68 ca | R.D. €: R.A € |
| T | Proprietà per 1/1 | SAN SEVERO (FG) | 75 | 649 | | SEMINATIVO | 1 | 7 are 78 ca | R.D. €: 5,63 R.A € 2,61 |
| T | Proprietà per 1/1 | SAN SEVERO (FG) | 75 | 653 | | SEMINATIVO | 1 | 59 ca | R.D. €: 0,43 R.A € 0,20 |
| T | Proprietà per 1/1 | SAN SEVERO (FG) | 75 | 654 | | SEMINATIVO | 1 | 12 ca | R.D. €: 0,09 R.A € 0,004 |
| T | Proprietà per 1/1 | SAN SEVERO (FG) | 75 | 682 | | SEMINATIVO | 1 | 3 are 7 ca | R.D. €: 2,22 R.A € 1,03 |
| T | Proprietà per 1/1 | SAN SEVERO (FG) | 75 | 728 | | SEMINATIVO | 1 | 35 ca | R.D. €: 0,25 R.A € 0,12 |
| T | Proprietà per 1/1 | SAN SEVERO (FG) | 75 | 730 | | SEMINATIVO | 1 | 1 are 93 ca | R.D. €: 1,40 R.A € 0,65 |

Le operazioni peritali.

I giorni 1 settembre e 22 settembre 2015, lo scrivente ha effettuato sopralluoghi sui beni oggetto di stima, presso i quali si scattavano diverse fotografie e si effettuavano riscontri con le mappe e planimetrie catastali.

I Lotti.

Per le caratteristiche dei beni, costituiti da immobili separati e censiti autonomamente, si propone la formazione di [REDACTED] lotti che risulterebbero di maggiore interesse commerciale.

- **lotto 1**- piena proprietà di 1/1 del fabbricato ad uso industriale sito nel Comune di San Severo alla strada Schiavetta, riportato in Catasto al Foglio 75 p.lla 642 sub 3, cat D/1. Diritti sulla corte comune censita con il subalterno 5.
- **lotto 2**- piena proprietà di 1/1 del fabbricato ad uso industriale sito nel Comune di San Severo alla strada Schiavetta, riportato in Catasto al Foglio 75 p.lla 642 sub 4, cat D/1. Diritti sulla corte comune censita con il subalterno 5
- **lotto 3**- piena proprietà di 1/1 del terreno di ha. 0.48.59, sito nel Comune di San Severo alla strada Schiavetta, censito con le particelle 646, 647, 649, 653, 654, con entrostante fabbricato in corso di costruzione e un deposito, riportato in Catasto al Foglio 75 p.lla 736 sub 1, cat C/2 di mq. 65.

Il deposito in p.lla 736 sub 1 è stato censito d'Ufficio dal Catasto il 23.11.2011 al n. 7513, come *"immobile rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 del DL 78/2010"*.

Descrizione dei lotti. -

Il Lotto 1.-

Il Lotto è costituito da:

- piena proprietà di 1/1 del fabbricato ad uso industriale sito nel Comune di San Severo alla strada Schiavetta, riportato in Catasto al Foglio 75 p.lla 642 sub 3, cat D/1. Con diritti sulla corte comune censita con il subalterno 5.

L'immobile è dislocato sul lato Nord e Sud di un fabbricato più grande, diviso in tre corpi; il sub 3 comprende due porzioni non adiacenti.

- Un locale in planimetria denominato "A", di mq. 526, è un unico vano senza divisori, dotato di 3 accessi sull'area comune (sub 5).
- Un locale in planimetrie denominato "B e C", , composto da due ampi vani di mq. 1.220, un ufficio di mq. 100 e locali WC-deposito di mq. 38, per totali mq. 1.358. dotato di 6 accessi sull'area comune (sub 5).

La struttura è in pannelli di cemento armato precompresso e travi in cemento armato con divisori in muratura. Le rifiniture sono buone, i pavimenti sono in battuta di cemento industriale, gli infissi sono in alluminio. I grandi portoni di accesso sono in metallo e in buone condizioni.

I bagni sono dotati di accessori in discrete condizioni, compreso il piatto doccia. Le pareti ed il pavimento dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Gli impianti elettrici sono in gran parte esterni con canaline e derivatori in pvc a norma.

Gli impianti idrici e fognari sono collegati alla rete pubblica.

La copertura è in ferro e cemento a falde leggermente inclinate.

Il tutto con circostante area pertinenziale area di manovra, recintata e asfaltata, censita con il sub 5 che resta comune ai subalterni 3 e 4.

Nella zona retrostante sub 5, insiste una tettoia in metallo, addossata al muro di recinzione, lunga 72 mt e larga 7 per una superficie complessiva di 504 mq.

La tettoia sorretta da pilastri in ferro, coperta da lamiera ondulata, è in parte aperta, in parte è stata chiusa con elementi metallici coibentati e protetta da serrande metalliche in modo da creare dei depositi coperti con struttura leggera.

La struttura non è accatastata.

confina con: subalterno 4 e con subalterno 5 su più lati.

In catasto è censito al foglio 75, p.lla 642 sub 3, cat. D/1 e rendita € 8.859,60.

Il Lotto 2.-

Il Lotto è costituito da:

- piena proprietà di 1/1 del capannone sito nel Comune di San Severo alla strada Schiavetta, riportato in Catasto al Foglio 75 p.lla 642 sub 4, cat D/1. Con diritti sulla corte comune censita con il subalterno 5.

L'immobile posto centralmente di un fabbricato pi grande, diviso in tre corpi; il sub 4 è distribuito su due piani.

- Un ampio locale in planimetria denominato "A", di mq. 489, è un unico vano senza divisori, dotato di 2 accessi sull'area comune (sub 5).

- Un locale in planimetrie denominato "B ", composto da 5 vani adibiti ad uffici, archivio, bagni e ripostiglio di mq. 231. Un locale in planimetrie denominato "C ", adibito ad esposizione dotato di bagno ed archivio di mq. 254 dotato di accesso sull'area comune (sub 5). La struttura è in pannelli di cemento armato precompresso e travi in cemento armato con divisori in muratura. Le rifiniture sono buone, i pavimenti dell'area di lavoro del capannone sono in battuta di cemento industriale, gli infissi sono in alluminio. I grandi portoni di accesso sono in metallo e in buone condizioni.

La zona uffici e l'area espositiva al primo piano alla quale si accede da scalinata interna, è ben rifinita, i pavimenti sono in parte in ceramica, in parte rivestiti con parquet. I bagni sono dotati di accessori in discrete condizioni. Le pareti ed il pavimento sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

Gli impianti elettrici sono in gran parte esterni con canaline e deviatori in pvc a norma.

Gli impianti idrici e fognari sono collegati alla rete pubblica.

La copertura è in ferro e cemento a falde leggermente inclinate.

Il tutto con circostante area pertinenziale area di manovra, recintata e asfaltata, censita con il sub 5 che resta comune ai subalterni 3 e 4.

Nella zona retrostante nel sub 5, insiste una tettoia in metallo, addossata al muro di recinzione, lunga 72 mt e larga 7 per una superficie complessiva di 504 mq.

La tettoia sorretta da pilastri in ferro, coperta da lamiera ondulata, è in parte aperta, in parte è stata chiusa con elementi metallici coibentati e protetta da serrande metalliche in modo da creare dei depositi coperti con struttura leggera.

La struttura non è accatastata.

confina con: subalterno 3 e con subalterno 5 su più lati.

In catasto è censito al foglio 75, p.lla 642 sub 4, cat. D/1 e rendita € 4.524,40.

Il Lotto 3.-

Il Lotto è costituito da:

- piena proprietà di 1/1 del terreno di ha. 0.48.59, sito nel Comune di San Severo alla strada Schiavetta, censito con le particelle 646, 647, 649, 653, 654, con entrostante fabbricato in corso di costruzione e un deposito, riportato in Catasto al Foglio 75 p.lla 736 sub 1, cat C/2 di mq. 65.

Il deposito in p.lla 736 sub 1 è stato censito d'Ufficio dal Catasto il 23.11.2011 al n. 7513, come *"immobile rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 del DL 78/2010"*.

Si tratta di un'area recintata con pavimentazione in terra battuta, sulla quale insiste un fabbricato in corso di costruzione, elevato al piano terra e parte di primo piano. La struttura è stata realizzata in cemento armato con tamponature in mattoni forati, una parte di divisori è stata realizzata con mattoni forati.

Dalle fondazioni e parte dei tamponamenti si evince che il fabbricato deve essere completato per almeno altra metà rispetto a quanto già realizzato.

Quello che il Catasto ha censito d'Ufficio come deposito, è in realtà una tettoia in lamiera con addossati due container in metallo appoggiati sul suolo.

Si tratta di un ricovero provvisorio per le attrezzature da cantiere e ricovero per la guardiania. Non è da considerarsi un fabbricato.

Il CTU ha inoltrato all'UTE una istanza per la cancellazione dell'accatastamento del deposito e si è in attesa di risposta.

Il tutto confinante: con particella 231; con particella 761 e con strada vicinale.

Si precisa che il lotto è oggetto di preliminare di vendita per il quale si attende esito.

Stima dei beni.

L'intero esecuto è calato in un contesto socioeconomico, nel quale raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima per valutazione analitica.

Si utilizzerà pertanto la **valutazione sintetica**: per confronto, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Consultate le banche dati di enti e osservatori nazionali, consultate agenzie locali e paragonate con compravendite riscontrate negli ultimi anni, si sono valorizzati i beni come segue:

I valori.

Il Lotto 1.-

piena proprietà di 1/1 del fabbricato ad uso industriale sito nel Comune di San Severo alla strada Schiavetta, riportato in Catasto al Foglio 75 p.lla 642 sub 3, cat D/1. Diritti sulla corte comune censita con il subalterno 5.

Il compendio è formato da due capannoni non adiacenti ricadenti in un fabbricato di maggiori dimensioni.

Composto da:

- Un locale in planimetria denominato "A", di mq. 526, è un unico vano senza divisori, dotato di 3 accessi sull'area comune (sub 5) .

- Un locale in planimetrie denominato "B e C", , composto da due ampi vani di mq. 1.220, un ufficio di mq. 100 e locali WC-deposito di mq. 38, per totali mq. 1.358. dotato di 6 accessi sull'area comune (sub 5).

Sono in buone condizioni manutentive e di rifiniture, ben disposti, dotati di aree comuni comode per la manovra dei mezzi e per il parcheggio.

La struttura realizzata in elementi prefabbricati ha 15 anni, la tipologia di costruzione è valutata tra i 250 ed i 400 €/mq. considerata la buona realizzazione e le dotazioni disponibili si attribuisce il valore di € 300 mq.

I capannoni nel complesso misurano 526 mq. + 1.220 mq. = 1.746 mq. X € 300 = 523.800,00 €

Per la parte adibita ad uffici , bagni e deposito, il valore è di € 350 /mq. che per 138 mq. è pari a 48.300,00 €.

Nell'insieme il LOTTO 1 vale € 572.000,00.

Il Lotto 2.-

piena proprietà di 1/1 del fabbricato ad uso industriale sito nel Comune di San Severo alla strada Schiavetta, riportato in Catasto al Foglio 75 p.lla 642 sub 4, cat D/1. Diritti sulla corte comune censita con il subalterno 5.

E' costituito da un capannone ricadente in un fabbricato di maggiori dimensioni, Il sub 4 è posto centralmente di un fabbricato più grande.

L'interno è distribuito su due piani.

Composto da:

- Un ampio locale in planimetria denominato "A", di mq. 489, è un unico vano senza divisori, dotato di 2 accessi sull'area comune (sub 5) .

- Un locale in planimetrie denominato "B ", composto da 5 vani adibiti ad uffici, archivio, bagni e ripostiglio di mq. 231. Un locale in planimetrie denominato "C ", adibito ad esposizione dotato di bagno ed archivio di mq. 254 dotato di accesso sull'area comune (sub 5).

Sono in buone condizioni manutentive e di rifiniture, ben disposti, con ampia superficie espositiva, dotato di aree comuni comode per la manovra dei mezzi e per il parcheggio.

La struttura realizzata in elementi prefabbricati ha 15 anni, la tipologia di costruzione è valutata tra i 250 ed i 400 €/mq. considerata la buona realizzazione e le dotazioni disponibili si attribuisce il valore di € 300 mq.

Il capannone misura 489 mq. $X 300 € = 146.700,00 €$

Per la parte adibita ad uffici , bagni e deposito, il valore è di € 350 /mq. che per 231 mq. è pari a 80.850,00 €.

La parte adibita ad esposizione, uffici ed archivio è valutata a €400/mq. che per mq. 254 è pari a 101.600,00 €.

Nell'insieme il LOTTO 2 vale € 329.000,00.

Il Lotto 3.-

piena proprietà di 1/1 del terreno di ha. 0.48.59, sito nel Comune di San Severo alla strada Schiavetta, censito con le particelle 646, 647, 649, 653, 654, con entrostante fabbricato in corso di costruzione (p.lla 647) e un deposito, riportato in Catasto al Foglio 75 p.lla 736 sub 1, cat C/2 di mq. 65, quest'ultimo deposito è stato censito d'Ufficio dal Catasto il 23.11.2011 al n. 7513, come "immobile rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 del DL 78/2010".

Il compendio è composto da:

Terreno di complessivi 4.859 mq. (catastali), con entrostante fabbricato avente superficie piana di 338 mq.

La struttura in corso di costruzione è al rustico realizzata in cemento armato, solo una parte è provvista di tompagnature e divisori.

La tipologia di costruzione è valutata nell'insieme sulla superficie piana, 250 €/mq.

L'area libera è di 4.521 mq. è valutata a € 50/mq. pari a 226.000,00 €.

Nell'insieme il LOTTO 3 vale € 310.000,00.

La concessione è scaduta ma dalle indagini esperite presso il Comune è possibile riaprire i termini seguendo gli adempimenti previsti per legge.

Conclusioni.-

A conclusione dell'elaborato estimativo, si riportano i lotti e il valore di ognuno:

- **lotto 1-** piena proprietà di 1/1 del fabbricato ad uso industriale sito nel Comune di San Severo alla strada Schiavetta, riportato in Catasto al **Foglio 75 p.lla 642 sub 3, cat D/1, rendita catastale € 7.606,00**. Diritti sulla corte comune censita con il subalterno 5.
confina con: subalterno 4, con subalterno 5 su più lati.
Il LOTTO 1 vale € 572.000,00.

- **lotto 2-** piena proprietà di 1/1 del fabbricato ad uso industriale sito nel Comune di San Severo alla strada Schiavetta, riportato in Catasto al **Foglio 75 p.lla 642 sub 4, cat D/1, rendita catastale € 3.758,00**. Diritti sulla corte comune censita con il subalterno 5.
confina con: subalterno 3, con subalterno 5 su più lati.
Il LOTTO 2 vale € 329.000,00.

- **lotto 3-** piena proprietà di 1/1 del terreno di ha. 0.48.59, sito nel Comune di San Severo alla strada Schiavetta, censito al **foglio 75, particella 646**, seminativo di 1[^] di ha. 0.20.35, R.D. € 14,71; R.A. € 6,83; **particella 647** Fabbricato in corso di accertamento, ha. 0.16.68, R.D. € 0, R.A. € 0; **particella 649** seminativo di 1[^] di ha. 0.07.78, R.D. € 5,63; R.A. € 2,61; **particella 653**, seminativo di 1[^] di ha. 0.00.59, R.D. € 0,43; R.A. € 0,20; **particella 654** seminativo di 1[^] di ha. 0.00.12, R.D. € 0,09; R.A. € 0,04; **con**

entrostante fabbricato in corso di costruzione (vedi p.lla 647) e un deposito, riportato in Catasto al **Foglio 75 p.lla 736 sub 1, cat C/2** di mq. 65, (rendita presunta € 211,49).

Il deposito in p.lla 736 sub 1 è stato censito d'Ufficio dal Catasto il 23.11.2011 al n. 7513, come *"immobile rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 del DL 78/2010"*.

Per il deposito in p.lla 736 sub 1, è stata inoltrata dal CTU una istanza presso l'UTE, con richiesta di annullamento della attribuzione di rendita presunta, in quanto si tratta di una tettoia precaria.

Il tutto confinante: con particella 231; con particella 761 e con strada vicinale.

Si precisa che il lotto è oggetto di preliminare di vendita per il quale si attende esito.

Il LOTTO 3 vale € 310.000,00.

Tanto il sottoscritto rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 18.12 2015

L'ESPERTO

(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)