

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

N. 80000013/1983 R.G.Es.

Creditore procedente:

JUNO 1 S.r.l.

e per essa PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.a.

già B.N.L. S.P.A. ex Art.111 c.p.c.

Debitore:

██████████ ██████████

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Michele PALAGANO

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO

Foggia, 10 novembre 2021

## **PREMESSA**

Il G.E. competente, Dott. Michele Palagano, con ordinanza del 29.09.2021, ha incaricato il sottoscritto Ing. Pasquale Tomaiuolo, attesa la conoscenza già appresa dei luoghi, in qualità di già nominato esperto nella vertenza di cui in epigrafe, sotto il vincolo del già prestato giuramento, di effettuare, previo accesso sui luoghi di causa, la valutazione sommaria dello stato di sicurezza del complesso alberghiero pignorato, nonché, l'aggiornamento sommario della sua stima.

In data 22.10.2021, il sottoscritto si è recato presso i luoghi interessati dagli accertamenti, dove alla presenza del Professionista Delegato e Custode Giudiziario, Dott.ssa Maria Assunta Di Giovine, ha accuratamente visionato l'intero complesso alberghiero, denominato Hotel “ ”, ubicato in agro del Comune di Ischitella alla Via Uria, in Località Isola Varano (cfr. verbale di sopralluogo).

Quanto riscontrato nel corso delle operazioni peritali, circa lo stato attuale dei luoghi interessati dagli accertamenti, ho documentato con n. 121 stampe fotografiche che, allegate al presente elaborato peritale, ne formano parte integrante.

## **VALUTAZIONE SOMMARIA DELLO STATO DI SICUREZZA DEL COMPLESSO ALBERGHIERO PIGNORATO E AGGIORNAMENTO SOMMARIO DEL GIUDIZIO DI STIMA**

Quanto alla descrizione e consistenza del complesso alberghiero pignorato interessato dall'aggiornamento della valutazione estimativa, mi

riporto integralmente a quanto già relazionato, al riguardo, dal precedente C.T.U., Ing. Pasquale D'Antini, nel proprio elaborato peritale del 15.09.2007.

Trattasi di un complesso alberghiero denominato Hotel “La Bufalara”, di categoria tre stelle, composto da (cfr. foto n. 1 e ortofoto in all. 1):

- ✓ fabbricato albergo-ristorante-bar, avente una capacità ricettiva massima di 120 posti letto e una superficie lorda complessiva di 3.081 mq così distribuita (cfr. foto da n. 2 a n. 22):
  - piano seminterrato, della sup. lorda 496,00 mq e dell'altezza di 4,20 m (cfr. foto da n. 23 a n. 36);
  - piano rialzato, della sup. lorda 600,00 mq e dell'altezza di 3,80 m (cfr. foto da n. 37 a n. 53);
  - cinque piani superiori, della sup. lorda complessiva di 1.985,00 mq (397 mq x 5) e dell'altezza di 3,60 m, in cui risultano ubicate n. 60 camere (n. 12 per piano) (cfr. foto da n. 54 a n. 67);
- ✓ fabbricato denominato “casa rossa”, avente una sup. lorda 818,00 mq e un'altezza di 3,50 m (cfr. foto da n. 68 a n. 84);
- ✓ area di pertinenza del fabbricato albergo-ristorante-bar, avente una consistenza di circa 35.582 mq (36.400 mq – 818 mq della “casa rossa”), al cui interno insistono le seguenti dipendenze e attrezzature (cfr. foto n. 1, foto da n. 85 a n. 90 e ortofoto in all. 1):
  - piscina delle dimensioni di 12,50 x 25,00 m completa di servizi igienico sanitari, spogliatoi, docce e minibar (cfr. foto da n. 91 a n. 100);
  - campo da tennis in mateco (cfr. foto nn. 101 e 102);
  - campo da calcetto (cfr. foto nn. 103 e 104);

- n. 2 campi da bocce in terra battuta (cfr. foto nn. 105, 106 e 107);
- minigolf (cfr. foto nn. 108, 109 e 110);
- parcheggi coperti per n. 60 posti auto (cfr. foto da n. 111 a n. 117);
- piccolo fabbricato di modeste dimensioni, ubicato alle spalle della “casa rossa”, un tempo adibito a canile (cfr. foto nn. 69, 118 e 119);
- piccolo fabbricato contenente l’impianto di depurazione delle acque reflue, ubicato sul retro dell’albergo (cfr. foto n. 112);
- sottopassaggio, ubicato ad di sotto del piano stradale del viale Uria – S.P.41 (cfr. foto nn. 120 e 121);

L’intero complesso alberghiero, come si evince dall’ampia documentazione fotografica allegata, da circa tre anni, versa in uno stato di totale abbandono e di fatiscenza.

Nel corso del sopralluogo ho constatato che il fabbricato albergo-ristorante-bar, oltre a un degrado generalizzato delle finiture interne ed esterne, presenta una notevole obsolescenza e dubbia funzionalità di tutte le componenti impiantistiche, dall’impianto elettrico a quello di trattamento e smaltimento delle acque reflue, tali componenti, allo stato, non essendo adeguate alle norme vigenti, rendono, di fatto, inutilizzabile l’intero fabbricato albergo-ristorante-bar.

Quanto alla “casa rossa”, nel corso del sopralluogo ho constatato che essa, oltre a versare in uno stato di totale abbandono e fatiscenza, presenta crolli parziali di alcune coperture e di alcuni muri portanti.

Infine, riguardo alle dipendenze e attrezzature insistenti nell’area di pertinenza del fabbricato albergo-ristorante-bar, nel corso degli accertamenti

peritali ho preso atto che esse versano tutte in uno stato di abbandono e fatiscenza tale da non poter essere più utilizzate.

### **Valutazione sommaria dello stato di sicurezza del complesso alberghiero**

L'avanzato degrado dell'intonaco di finitura esterno del fabbricato albergo-ristorante-bar, reso manifesto dal suo generalizzato parziale distacco dal sottofondo, determina il rischio concreto di crolli di calcinacci e di blocchi di intonaco, condizione questa tale da non garantire un'adeguata sicurezza per l'incolumità per gli eventuali fruitori della struttura ricettiva.

Analoga considerazione vale per il fabbricato “casa rossa”, il cui stato generale di manutenzione e di conservazione, la presenza di crolli parziali delle coperture e dei muri portanti è tale da non garantire un adeguato stato di sicurezza per i suoi fruitori.

### **Aggiornamento della stima del complesso alberghiero**

Per la formulazione del giudizio di stima del complesso alberghiero pignorato ho utilizzato diverse metodologie estimative, di seguito dettagliatamente esplicitate, tanto in considerazione delle diverse tipologie delle unità immobiliari di cui esso si compone.

Alla determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato albergo-ristorante-bar e del fabbricato denominato “casa rossa” sono pervenuto utilizzando la metodologia estimativa c.d. “a costo di riproduzione vetustato”, tanto in considerazione della peculiarità della loro destinazione d'uso, per la quale non è applicabile la metodologia estimativa c.d. “sintetico comparativa”, in quanto

non esiste un mercato di riferimento o comunque esso non è sufficientemente attivo e/o esteso da fornire elementi significativi per un raffronto.

Mentre per la stima del più probabile valore di mercato dell'area di pertinenza del fabbricato albergo-ristorante-bar e delle dipendenze e attrezzature ivi insistenti ho utilizzato il metodo sintetico comparativo, in quanto, in virtù delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ho ritenuto congruo rapportare tale area a un terreno agricolo, attesa la fatiscenza e l'inutilizzabilità delle dipendenze e delle attrezzature ivi insistenti.

*Stima a “costo di riproduzione vetustato” del fabbricato albergo-ristorante-bar e del fabbricato denominato “casa rossa”*

Attraverso la metodologia estimativa c.d. “a costo di riproduzione vetustato”, il valore dei beni immobili di che trattasi è determinato prendendo in considerazione l'insieme dei “fattori di costo” che un imprenditore immobiliare ordinario deve sostenere per la loro produzione, cui va sommato il profitto lordo sul quale lo stesso imprenditore immobiliare ordinario può fare affidamento per dare un senso economico compiuto all'operazione immobiliare.

Tale metodo, quindi, tiene conto anche di tutte quelle spese accessorie connesse alla produzione del bene, quali: le spese tecniche, gli oneri di urbanizzazione, gli utili d'impresa, il costo del terreno, ecc.

Le spese accessorie le ho considerate a corpo in una percentuale per ogni singola voce di costo. Ipotizzando un processo di edificazione della durata di tre anni, nel caso in esame, ho stimato gli oneri accessori nel modo seguente:

<i>Oneri accessori relativi all'immobile (AI)</i>	
- provvigioni di acquisto	1,00%
- spese notarili	2,00%
- interessi passivi sul capitale investito (5% annuo composto)	10,25%
- profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	12,00%
- spese generali dell'imprenditore finanziatore	1,00%

  

<i>Oneri accessori relativi al costo di costruzione (AC)</i>	
- progetto, direzione lavori e collaudo	10,00%
- oneri per autorizzazioni Vigili del Fuoco, INAIL e diversi	1,00%
- rischio dell'imprenditore finanziatore	3,00%

  

<i>Oneri accessori relativi ai contributi d'urbanizzazione (AU) primaria e secondaria e di concessione ex Legge 10/1977 e DPR 380/2001</i>	
- Interessi passivi per anni 1,5 al 5%	7,50%
- profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	12,00%
- spese generali dell'imprenditore finanziatore	1,00%

La stima del costo finale dell'investimento edilizio e, di conseguenza, del suo valore, è, quindi, riassumibile nella seguente formula:

$$Vi = \{ [CTx(1 + AI)] + [CCx(1 + AC)] + [OUx(1 + AU)] \}$$

dove:

Vi = valore del costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile;

CT = costo dell'area;

CC = costo di costruzione;

OU = costo degli oneri di urbanizzazione.

Trattandosi di fabbricati ubicati in agro del Comune di Ischitella (FG), ho stimato il costo di acquisto dell'area pari al 10% del costo di costruzione, un'incidenza degli oneri concessori nella misura dell'8% del costo di costruzione (5% incidenza contributo sul costo di costruzione e 3% incidenza contributo per oneri di urbanizzazione).

Inoltre, essendo i due fabbricati di che trattasi edificati da oltre dieci anni, il valore "Vi" così ottenuto è stato opportunamente decurtato per tenere conto

della vetustà, ossia del decremento di valore legato al tempo intercorso tra l'epoca della costruzione e l'attualità a causa del naturale e progressivo deterioramento delle componenti edilizie e impiantistiche.

L'entità del deprezzamento per vetustà è calcolata mediante la formula proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e finanziari (UEEC):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

In cui D è il deprezzamento percentuale del valore a nuovo ed A è il rapporto percentuale tra gli anni di vita dell'immobile e la sua vita utile.

Ho, inoltre, valutato un ulteriormente deprezzamento del valore "Vi", per tener conto dello stato attuale di manutenzione e di conservazione, attraverso un coefficiente D1 che, nel caso in esame, ho stimato in base a criteri estimativi nella misura del 20% per il fabbricato albergo e del 30% per il fabbricato "casa rossa".

Pertanto il valore del costo di ricostruzione, nello stato di fatto in cui versa ciascuno dei due fabbricati oggetto di valutazione estimativa è pari a:

$$Visf = Vi \times (1 - (D + D_1)).$$

Per la determinazione dell'attuale costo di costruzione dei due fabbricati di che trattasi, aventi diversa destinazione d'uso, uno destinato ad albergo-ristorante-bar e l'altro ("casa rossa") a civile abitazione o, comunque, a qualcosa ad essa assimilabile, ho fatto riferimento alla tabella dei costi delle opere di costruzione di nuovi edifici, con destinazione, rispettivamente ad alberghi e ad abitazioni, redatta



dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia dal 1986 al 2006, (cfr. tabella in all. 2) e, per gli anni successivi, dal 2007 al 2021, i valori dei costi delle opere di costruzione li ho calcolati aggiornando il valore riferito al 2006, applicando gli indici ISTAT nazionali del costo di costruzione di fabbricati residenziali (cfr. tabella in all. 3), così come si evince dalla seguente tabella di calcolo.

<b>DETERMINAZIONE COSTO DELLE OPERE EDILI PER ALBERGHI</b>				
anno	€/mc	note	indice medio ISTAT	variazione%
2006	336,08	valore tabellato Ordine Ingegneri Foggia	85,20	
2007	348,31	valore desunto in base agli indici ISTAT	88,30	3,638497653
2008	361,72	valore desunto in base agli indici ISTAT	91,70	3,850509626
2009	365,27	valore desunto in base agli indici ISTAT	92,60	0,981461287
2010	370,79	valore desunto in base agli indici ISTAT	94,00	1,511879050
2011	382,23	valore desunto in base agli indici ISTAT	96,90	3,085106383
2012	390,91	valore desunto in base agli indici ISTAT	99,10	2,270381837
2013	393,28	valore desunto in base agli indici ISTAT	99,70	0,605449041
2014	392,89	valore desunto in base agli indici ISTAT	99,60	-0,100300903
2015	394,47	valore desunto in base agli indici ISTAT	100,00	0,401606426
2016	395,65	valore desunto in base agli indici ISTAT	100,30	0,300000000
2017	398,02	valore desunto in base agli indici ISTAT	100,90	0,598205384
2018	403,15	valore desunto in base agli indici ISTAT	102,20	1,288404361
2019	405,52	valore desunto in base agli indici ISTAT	102,80	0,587084149
2020	407,89	valore desunto in base agli indici ISTAT	103,40	0,583657588
2021	416,33	valore desunto in base agli indici ISTAT	105,54	2,069632495

<b>DETERMINAZIONE COSTO DELLE OPERE EDILI PER ABITAZIONI</b>				
anno	€/mc	note	indice medio ISTAT	variazione%
2006	195,22	valore tabellato Ordine Ingegneri Foggia	85,20	
2007	202,32	valore desunto in base agli indici ISTAT	88,30	3,638497653
2008	210,11	valore desunto in base agli indici ISTAT	91,70	3,850509626
2009	212,17	valore desunto in base agli indici ISTAT	92,60	0,981461287
2010	215,38	valore desunto in base agli indici ISTAT	94,00	1,511879050
2011	222,02	valore desunto in base agli indici ISTAT	96,90	3,085106383
2012	227,06	valore desunto in base agli indici ISTAT	99,10	2,270381837
2013	228,43	valore desunto in base agli indici ISTAT	99,70	0,605449041
2014	228,20	valore desunto in base agli indici ISTAT	99,60	-0,100300903
2015	229,12	valore desunto in base agli indici ISTAT	100,00	0,401606426
2016	229,81	valore desunto in base agli indici ISTAT	100,30	0,300000000
2017	231,18	valore desunto in base agli indici ISTAT	100,90	0,598205384
2018	234,16	valore desunto in base agli indici ISTAT	102,20	1,288404361
2019	235,53	valore desunto in base agli indici ISTAT	102,80	0,587084149
2020	236,90	valore desunto in base agli indici ISTAT	103,40	0,583657588
2021	241,80	valore desunto in base agli indici ISTAT	105,54	2,069632495

Pertanto, il costo unitario medio per metro cubo di costruzione di un fabbricato con destinazione rispettivamente ad albergo e a civile abitazione, ho assunto pari, rispettivamente, a 416,33 €/mq e a 241,80 €/mc, corrispondenti, rispettivamente, a 1.248,99 €/mq e a 725,40 €/mq.

Tali importi unitari sono comprensivi delle spese generali afferenti alla costruzione e dell'utile del costruttore, escluse le spese tecniche (onorari professionali, spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza cantieri, collaudo, accatastamento, ecc.) e gli oneri concessori (oneri sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione), ecc.

Ritornando ai fabbricati di che trattasi, ritengo che la loro vita utile, in virtù delle loro caratteristiche intrinseche (ovvero di tutte quelle caratteristiche che dipendono dalle modalità e dagli scopi per cui il fabbricato è stato costruito, quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione nel contesto del fabbricato, stato di manutenzione e di conservazione, consistenza, grado di rifinitura, dotazione impiantistica) ed estrinseche (ovvero di tutte quelle caratteristiche che dipendono da aspetti esterni, ovvero relative all'ambiente nel quale è ubicato l'immobile, quali: ubicazione, vie di comunicazione, qualità urbanistico-sociale e ambientale), possa quantificarsi, mediamente, in 70 anni per il fabbricato albergo in cemento armato e in 100 anni per il fabbricato "casa rossa" in muratura portante.

All'uopo, evidenzio che dalla precedente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, redatta in data 15.09.2007 dall'Ing. Pasquale D'Antini, si evince che, a tale data, gli anni trascorsi dall'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato albergo e di quello denominato "casa rossa" erano pari, rispettivamente, a 38 e a 60 (cfr. pagg. 36 e 37 della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, redatta in

data 15.09.2007 dall'Ing. Pasquale D'Antini versata in atti della presente procedura esecutiva).

Pertanto, all'attualità, gli anni trascorsi dall'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato albergo e di quello denominato "casa rossa" sono pari, rispettivamente, a 52 e a 74.

In conclusione, il più probabile valore di mercato all'attualità, del fabbricato albergo-ristorante-bar e di quello denominato "casa rossa", tenuto conto della loro destinazione d'uso, tipologia edilizia, epoca della costruzione, consistenza, caratteristiche delle finiture, dotazione impiantistica, stato generale di manutenzione e di conservazione è pari, rispettivamente, a € 1.015.252,30 e a € 78.800,36, così come si evince dalle seguenti tabelle di calcolo.

### Stima a costo di riproduzione vetustato del fabbricato albergo

Parametri utili per la determinazione del suo più probabile valore di mercato:

sup. comm. (mq.)	<b>3 081,00</b>	
	unitario	totale (€)
CT (€/mq.)	124,90	384 813,82
CC (€/mq.)	1 248,99	3 848 138,19
OU (€/mq.)	99,92	307 851,06
anni di vita dell'immobile		52
anni di vita utile dell'immobile		70
A		74%

#### Oneri accessori relativi all'immobile

provvigioni di acquisto	1,00%
spese notarili	2,00%
interessi passivi sul capitale investito (5% annuo composto)	10,25%
profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	12,00%
spese generali dell'imprenditore finanziatore	1,00%
sommano	26,25%

#### Oneri accessori relativi al costo di costruzione

progetto, direzione lavori e collaudo	10,00%
oneri per autorizzazioni Vigili del Fuoco, INAIL e diversi	1,00%
rischio dell'imprenditore finanziatore	3,00%
sommano	14,00%

#### Oneri accessori relativi ai contributi d'urbanizzazione primaria e secondaria e di concessione ex Legge 10/1977 e DPR 380/2001

Interessi passivi per anni 1,5 al 5%	7,50%
profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	12,00%
spese generali dell'imprenditore finanziatore	1,00%
sommano	20,50%

Vi = valore del costo di ricostruzione a nuovo (€)	5 243 665,50
D = deprezzamento percentuale per vetustà (%)	60,64
D <sub>1</sub> = deprezzamento percentuale per stato di manutenzione (%)	20,00
<b>Visf = valore del costo di ricostruzione nello stato di fatto (€)</b>	<b>1 015 252,30</b>
Valore unitario per mq vetustato conseguente al Visf (€/mq)	329,52
<b>Incidenza % del valore del terreno edificato</b>	<b>7,338641624</b>

### Stima a costo di riproduzione vetustato del fabbricato "casa rossa"

Parametri utili per la determinazione del suo più probabile valore di mercato:

sup. comm. (mq.)	<b>818,00</b>	
	unitario	totale (€)
CT (€/mq.)	72,54	59 337,72
CC (€/mq.)	725,40	593 377,20
OU (€/mq.)	58,03	47 470,18
anni di vita dell'immobile		74
anni di vita utile dell'immobile		100
A		74%

#### *Oneri accessori relativi all'immobile*

provvigioni di acquisto	1,00%
spese notarili	2,00%
interessi passivi sul capitale investito (5% annuo composto)	10,25%
profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	12,00%
spese generali dell'imprenditore finanziatore	1,00%
sommano	26,25%

#### *Oneri accessori relativi al costo di costruzione*

progetto, direzione lavori e collaudo	10,00%
oneri per autorizzazioni Vigili del Fuoco, INAIL e diversi	1,00%
rischio dell'imprenditore finanziatore	3,00%
sommano	14,00%

#### *Oneri accessori relativi ai contributi d'urbanizzazione*

*primaria e secondaria e di concessione ex Legge 10/1977 e DPR 380/2001*

Interessi passivi per anni 1,5 al 5%	7,50%
profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	12,00%
spese generali dell'imprenditore finanziatore	1,00%
sommano	20,50%

Vi = valore del costo di ricostruzione a nuovo (€)	808 565,44
D = deprezzamento percentuale per vetustà (%)	60,25
D <sub>1</sub> = deprezzamento percentuale per stato di manutenzione (%)	30,00
<b>Visf = valore del costo di ricostruzione nello stato di fatto (€)</b>	<b>78 800,36</b>
Valore unitario per mq vetustato conseguente al Visf (€/mq)	96,33
<b>Incidenza % del valore del terreno edificato</b>	<b>7,338641632</b>

*Stima sintetica comparativa dell'area di pertinenza del fabbricato albergo-ristorante-bar, del fabbricato denominato "casa rossa" e delle dipendenze e attrezzature ivi insistenti*

Alla determinazione del più probabile valore dell'area di pertinenza di che trattasi sono pervenuto utilizzato il metodo cosiddetto sintetico comparativo, basato sul raffronto del bene oggetto di stima con terreni agricoli ubicati in zona, di cui sono noti i prezzi di mercato praticati in una libera contrattazione di compravendita, tanto in considerazione della oggettiva appetibilità commerciale di detta area, in quanto complementare e indispensabile per la produttività e commerciabilità e dell'intero complesso turistico alberghiero pignorato.

Ho tenuto, quindi, conto dei vari fattori che influenzano il valore di mercato di tale area, quali: l'ubicazione, la destinazione d'uso e soprattutto la sua consistenza.

Le principali fonti d'informazione sono state le seguenti: - agenzie immobiliari di Ischitella (FG) - mediatori e operatori del settore immobiliare di Ischitella (FG), stampa specializzata in materia.

In esito alle indagini di mercato svolte, ho accertato che in considerazione della notevole estensione dell'area in argomento, di circa Ha 3.55.82, il prezzo corrente di mercato per Ha di terreno di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla, mediamente, tra € 45.000 e € 50.000.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di detta area, trattandosi di un terreno commercialmente molto appetibile, indispensabile per la commerciabilità e la produttività dell'intero complesso alberghiero di cui ne costituisce pertinenza, ritengo congruo assumere

quale suo più probabile valore di mercato unitario per Ha di terreno quello minimo di € 45.000, tanto anche in considerazione del fatto che l'intera struttura alberghiera dovrà essere alienata mediante asta pubblica.

Considerata la consistenza dell'area di pertinenza della struttura alberghiera pignorata si ha che il suo più probabile valore è pari a:

$$\text{Ha } 3.55.82 \times \text{€ } 45.000 \text{ €/Ha} = \underline{\text{€ } 160.119,00}.$$

In conclusione, **il più probabile attuale valore di mercato dell'intera struttura alberghiera pignorata è pari a € 1.254.171,66**, in cifra tonda, **€1.254.000,00**, così come si evince dalla seguente tabella:

Descrizione	Valore	
fabbricato albergo-ristorante-bar	€	1 015 252,30
fabbricato "casa rossa"	€	78 800,36
corte esclusiva comprensiva delle dipendenze e attrezzature ivi insistenti	€	160 119,00
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>1 254 171,66</b>

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 10 novembre 2021

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo*