

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
SEZIONE FALLIMENTI

Concordato preventivo Reg.canc. n°2/17 -

Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina Tripaldi

RELAZIONE ESTIMATIVA

IL PERITO :

DOTT. ING. MATTEO RENZULLO



INDICE

1. PREMESSA	4
2. SOPRALLUOGHI E INDAGINI SVOLTE	5
3. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI E IDENTIFICAZIONE SINTETICA DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E DELLA MERCE OGGETTO DI STIMA	5
4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E STIMA DEL LORO PROBABILE VALORE DI MERCATO	8
4.1 PREMESSA SULLA DESCRIZIONE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI	8
4.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE DI VIA ANTONELLI CIV. 14 (ORA CIV. 20-22)	11
4.2.1. Identificazione del bene	11
4.2.2. Atto di provenienza	11
4.2.3. Descrizione delle caratteristiche dell'immobile, regolarità urbanistica e conformità catastale	11
4.2.4. Stima del probabile valore di mercato dell'immobile	15
4.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DEL FABBRICATO DI LARGO CLEMENTE CIVV.7 E 7A (ORA CIVV. 11-13)	16
4.3.1. Identificazione dei beni	16
4.3.2. Atto di provenienza	16
4.3.4. Descrizione delle caratteristiche degli immobili, regolarità urbanistica e conformità catastale	16
4.3.4. Stima del probabile valore di mercato degli immobili	18
4.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DEL FABBRICATO DI VIA ANTONELLI CIV. 14A (ORA CIV. 24) E LARGO CLEMENTE CIV.9 (ORA CIV. 15)	19
4.4.1. Identificazione dei beni	19
4.4.2. Atto di provenienza	19
4.4.3. Descrizione delle caratteristiche degli immobili, regolarità urbanistica e conformità catastale	19
4.4.4. Stima del probabile valore di mercato degli immobili	23
4.5 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE DI VIA ANTONELLI CIV.6 (ORA CIVV. 8 – 10).....	24
4.5.1. Identificazione del bene	24
4.5.2. Atto di provenienza	24
4.5.3. Descrizione delle caratteristiche dell'immobile, regolarità urbanistica e conformità catastale	25
4.5.4. Stima del probabile valore di mercato dell'immobile	28
4.6 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE DI VICO GIANQUITTO CIV.6 (ORA CIVV. 8 – 10).....	28
4.6.1. Identificazione del bene	28
4.6.2. Atto di provenienza	29
4.6.3. Descrizione delle caratteristiche dell'immobile, regolarità urbanistica e conformità catastale	29
4.6.4. Stima del probabile valore di mercato dell'immobile	32



4.7 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE DI VIA PORTA' ALTA CIV.34	
(ORA CIVV. 36-38)	32
4.7.1. Identificazione del bene	32
4.7.2. Atto di provenienza	33
4.7.3. Descrizione delle caratteristiche dell'immobile, regolarità urbanistica e conformità catastale.....	33
4.7.4. Stima del probabile valore di mercato dell'immobile	35
4.8 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DEL FABBRICATO DI	
LARGO CLEMENTE CIVV.5 E 6	35
4.8.1. Identificazione dei beni	35
4.8.2. Atto di provenienza	36
4.8.3. Descrizione delle caratteristiche degli immobili, regolarità urbanistica e conformità catastale	36
4.8.4. Stima del probabile valore di mercato degli immobili	39
4.9 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO PRODUTTIVO IN	
LOCALITA' MACCHIA MULINO SNC – LOTTI 6b E 7 DELLA ZONA P.I.P	40
4.9.1. Identificazione dei beni	40
4.9.2. Atto di provenienza del terreno e titoli edilizi abilitativi dei fabbricati.....	40
4.9.3. Descrizione delle caratteristiche degli immobili	46
4.9.4. Valore di mercato degli immobili.....	55
4.10 RIEPILOGO VALUTAZIONI IMMOBILI	59
5. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI AUTOMEZZI.....	60
6. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE ATTREZZATURE E IMPIANTI	66
6.1 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI CARRELLI ELEVATORI E	
TRANSPALLETT	66
6.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI ARREDAMENTI.....	67
6.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI STRUMENTI INFORMATICI E	
ATTREZZATURA VARIA E MINUTA DI UFFICIO	71
6.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE CELLE FRIGORIFERE	73
6.5 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE SCAFFALTURE	73
6.6 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMPIANTI DI EROGAZIONE BIRRA E	
VINO, FRIGOVETRINE E ALTRE ATTREZZATURE ATTIVITÀ.....	75
6.7 RIEPILOGO STIMA ATTREZZATURE, ARREDAMENTI E IMPIANTI.....	80
7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA MERCE	80
8. SPESE DI SMALTIMENTO	93
9. CONCLUSIONI.....	94



CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI E MOBILI

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Matteo Renzullo con studio in Manfredonia alla Via delle Cisterne civ. 54, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n° 2114 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Foggia, con provvedimento del Giudice Delegato Dott.ssa Valentina Tripaldi del 15.11.2015 riceveva la nomina quale Perito Estimatore nella procedura di concordato preventivo di cui al n° 2/2017 di Reg. Canc. della sezione fallimentare. In data 7-12-2017 il sottoscritto prestava giuramento ricevendo i seguenti quesiti:

- valuti il valore di mercato delle immobilizzazioni materiali di proprietà della quali terreni, fabbricati civili e fabbricati industriali, tenendo conto dello stato autorizzatorio degli stessi e delle relative certificazioni ;
- verifica della congruità dei valori di mercato delle immobilizzazioni materiali così come indicati nel piano concordatario, nella perizia dell'ing. Palmieri nonché nell'inventario del Commissario Giudiziale rispetto ai seguenti beni: impianti, imballaggi, imballaggi e recipienti, attrezzature, mobili e macchine di ufficio, arredi, autovetture, autovetture da trasporto. Qualora nell'inventario del Commissario Giudiziale fossero ricompresi beni di proprietà della debitrice non inseriti e non dettagliatamente indicati nel piano concordatario e nella perizia dell'ing. Palmieri, valuti il loro valore di mercato. Si indichi all'occorrenza eventuali costi di rottamazione e dismissione dei beni valutati;
- vista la comunicazione della debitrice depositata presso la cancelleria di codesto tribunale in data 05.12.2017, in cui la stessa dichiarava che erroneamente nel piano non era stato ricompreso il bene autocarro di marca Mercedes con targa BL872KX ma che questo si intende ricompreso nella massa da liquidare a beneficio dei creditori concordatari, il tecnico ing. Renzullo valuti il valore di mercato del bene indicato;
- verifica della congruità del valore di mercato della merce (rimanenze di magazzino) da liquidarsi, così come indicata nel piano e nella relazione dell'attestatore, indicando nell'eventualità di scostamento del valore da quello



indicato dalla debitrice, il valore di mercato della merce e nel caso ci siano beni deperiti o in deperimento indichi gli eventuali costi di dismissione o smaltimento degli stessi.

Il sottoscritto era inoltre invitato a presenziare il prosieguo delle operazioni di inventario svolte dal Commissario Giudiziale.

2. SOPRALLUOGHI E INDAGINI SVOLTE

In seguito al fiducioso incarico ricevuto il sottoscritto perito estimatore dopo:

- aver svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietramontecorvino relative a Permessi di costruire, Concessioni Edilizie, Certificati di agibilità, ed in generale alla documentazione tecnico – urbanistica relativa agli immobili;
- aver acquisito dall'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali e di pubblicità immobiliare, le planimetrie catastali e le visure delle unità immobiliari oggetto di perizia, nonché le necessarie ispezioni ipotecarie;
- aver presenziato, come richiesto, alle operazioni di inventario svolte dal Commissario Giudiziale;
- aver svolto in diverse date i necessari sopralluoghi con ispezione dei luoghi, annotazione delle caratteristiche e rilievo dimensionale e fotografico degli immobili e degli altri beni oggetto di stima, e di cui viene allegato alla perizia il verbale letto e sottoscritto dagli intervenuti;

al fine di avere tutti gli elementi utili e elementi necessari per un corretto e razionale espletamento dell'incarico ricevuto, è ora in grado di riportare nella presente consulenza tecnica le considerazioni conclusive ed i risultati ai quali è pervenuto.

3. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI E IDENTIFICAZIONE SINTETICA DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E DELLA MERCE OGGETTO DI STIMA

In base ai quesiti posti si riassume sinteticamente per macro gruppi l'elenco delle immobilizzazioni materiali e della merce (rimanenze di magazzino) per i quali si effettuerà, nei paragrafi seguenti, una stima e/o verifica di congruità del loro valore di mercato.

Per quanto concerne gli **IMMOBILI (TERRENI E FABBRICATI)**, per i quali è stata chiesta la stima al valore di mercato, l'elenco degli stessi è quello riportato nella perizia



dell'ing. Palmieri allegata al piano concordatario ed è costituito dai seguenti immobili così identificati al NCEU del Comune di Pietramontecorvino:

N.	Foglio	p.Ila	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Indirizzo	Diritti
1	40	408	3	A/6	4	1,5 vani	€ 85,22	Pietramontecorvino - Via Antonelli n. 14 (ora nn. 20 e 22) - Piano T e 1°	propr. 1/1
2	40	406	3	A/6	3	1 vano	€ 48,55	Pietramontecorvino - Largo Clemente n. 7 (ora n. 11) - Piano 1°	propr. 1/1
3	40	406	4	C/2	4	23 mq	€ 58,20	Pietramontecorvino - Largo Clemente n. 7A (ora n. 13) - Piano T	propr. 1/1
4	40	408	1	C/2	1	74 mq	€ 114,65	Pietramontecorvino - Via Antonelli n. 14A (ora n. 24) - Piano T	propr. 1/1
5	40	408	2	A/6	3	1,5 vani	€ 72,82	Pietramontecorvino - Largo Clemente n. 9 (ora n. 15) - Piano T	propr. 1/1
6	40	420	1	A/6	3	2 vani	€ 97,09	Pietramontecorvino - Via Antonelli n. 6 (ora nn. 8-10) - Piano T - 1°	propr. 1/1
7	40	407		A/6	3	2 vani	€ 97,09	Pietramontecorvino - Vico Gianquitto n. 6 (ora n. 8-10) - Piano T - 1°	propr. 1/1
8	40	327		A/6	1	2 vani	€ 70,24	Pietramontecorvino - Via Port'Alta n. 34 (ora n. 36-38) - Piano T - 1°	propr. 1/1
9	40	406	5	C/1	2	89 mq	€ 923,89	Pietramontecorvino - Largo Clemente n. 5 - Piano T	propr. 1/1
10	40	406	6	C/1	2	12 mq	€ 124,57	Pietramontecorvino - Largo Clemente n. 6 - Piano T	propr. 1/1
11	5	437	1	D/1			€ 14.092,00	Pietramontecorvino - Strada per Castelnuovo snc, Piano T - 1° - S1	propr. 1/1
12	5	437	2	A/3	2	6,5 vani	€ 436,41	Pietramontecorvino - Strada per Castelnuovo snc, Piano T - 1°	propr. 1/1

Per quanto concerne invece i beni mobili (Automezzi, Attrezzature, Impianti e Mercii) per i quali si è richiesta una valutazione di congruità del valore indicato nella perizia di stima allegata al piano di concordato, si evidenzia che rispetto ai beni descritti nella detta perizia, redatta dall'ing. Palmieri, nel corso dell'inventario sono emerse delle diversità nei termini che seguono.

Per la macrovoce **“AUTOMEZZI”** l'elenco riportato nell'inventario, integrato dal verbale del 21.02.2018 inviato dal Commissario Giudiziale, è il seguente::

1. Fiat Scudo_ targato DG677WD immatricolato nel 2007;
2. Fiat Doblò _ targato DZ457LT immatricolato nel 2010;
3. Iveco 50/E4_ targato CW689ZB immatricolato nel 2006;
4. MERCEDES DAIMLERCHRISLER _targato BL872KX immatricolato nel 2000
5. Mercedes _ targato BH611BG immatricolato nel 1999;
6. Fiat Ducato_ targato DG875WF immatricolato nel 2007



7. Mercedes _ targato CS234RN immatricolato nel 2004;
8. Iveco _ targato DG747AZ immatricolato nel 2007;
9. Fiat Doblò_ targato DD940TR immatricolato nel 2006_ prima targato DA397ZD
10. Autovettura Smart targata BY878JE immatricolata nel 2002
11. Fiat Scudo targato DG692WD immatricolato nel 2007

Rispetto all'elenco della Perizia del Geom. Palmieri sono stati riscontrati in più oltre all'autocarro di marca Mercedes con targa BL872KX (N.4), da inserire nel piano secondo la richiesta della parte debitrice del 5.12.2017, ulteriori due mezzi e precisamente:

- Autovettura Smart targata BY878JE, visionata dal sottoscritto e in stato di abbandono presso terzi;
- Fiat Scudo targato DG692WD, visionata dal sottoscritto solo in foto e in stato di abbandono presso meccanico;

Per quanto riguarda invece la macro voce “**ATTREZZATURE**” che nella relazione di stima allegata al piano presentato sono tutte riferite al complesso produttivo aziendale in località Mulino a Pietramontecorvino e che comprende le sottovoci: carrelli elevatori, arredamento, strumenti informatici, celle frigorifero, scaffalature e apparecchiature per l'erogazione di vino e birra, si precisa che nel corso dell'inventario sono stati trovati, sempre con riferimento al complesso produttivo aziendale, altri beni quali piccoli impianti di spillatura di birra (tipo “draft”), piccole attrezzature varie e minute d'ufficio, sedie e ombrelloni da esterno, frigo vetrine, banconi e tavoli, bicchieri e altri suppellettili per l'attività di bar, il tutto così come riportato nell'inventario del Commissario giudiziale che si intende richiamato integralmente, oltre che del materiale accatastato nel deposito interrato officina – autorimessa riferibile prevalentemente alla manutenzione e ricambi degli impianti di spillatura. Per alcuni di essi, come dichiarato anche dall'Amministratore nel verbale dell'inventario, trattasi di beni di nessun valore perché veri e propri rifiuti, o beni obsoleti, non funzionanti, danneggiati o senza una valenza commerciale. Per quelli che invece possono avere un valore di mercato significativo si è proceduto ad una loro valutazione.

In questa macro voce sono stati riscontrati altri beni (della categoria arredamento e suppellettili) rinvenuti negli altri immobili della società ubicati nel centro abitato di Pietramontecorvino (negli immobili di Vico Giaquitto civv. 8 e 10, e nel ristorante di Largo Clemente civv. 5-6) così come indicati nell'inventario e non chiaramente menzionati nel piano e nella relazione a firma dell'ing. Palmieri (forse perché valutati insieme agli immobili) . Per tali beni si è proceduto ad una loro valutazione di mercato



distinta ma si evidenzia, come considerazione personale, che la loro alienazione converrebbe farla insieme agli immobili dove sono ubicati per diverse ragioni: 1) gli arredi e le attrezzature rinvenute nel ristorante hanno una maggiore appetibilità commerciale se venduti insieme all'immobile stesso che così sarebbe dotato delle principali attrezzature necessarie per la sua destinazione d'uso (ristorante), 2) se la vendita di essi avvenisse non contestualmente a quella degli immobili (successivamente) sarebbe necessario spostarli in altra sede con aggravio di costi per il loro smontaggio, trasloco e deposito, oltre che bisognerebbe considerare i tempi e il dispendio di energie da approfondire.

Per quanto concerne invece la macrovoce “**MERCE**” si osserva, sin d'ora, che non tutti i prodotti e/o le stesse quantità riportate nel piano concordatario sono state riscontrate in fase di inventario, come, d'altro canto, sono stati trovati nuovi prodotti. A tal proposito, come si evince dal verbale allegato all'inventario, l'Amministratore ha dichiarato che per le mancanze trattasi di prodotti scaduti che sono stati smaltiti mentre per il secondo caso trattasi di merce ricevuta in omaggio dalle ditte per degustazioni o anche trattasi di resi dei clienti in quanto merce comunque non più buona. Inoltre si osserva fin d'ora che diversa merce (birre e alimenti) riportano una data di preferibile consumo antecedente alla data odierna che il sottoscritto ha annotato e riportato nell'elenco della merce inventariata e per le quali il sottoscritto ritiene opportuno attribuire un valore di mercato pari a zero fatti salvi gli eventuali costi per lo smaltimento.

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E STIMA DEL LORO PROBABILE VALORE DI MERCATO

4.1 PREMESSA SULLA DESCRIZIONE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili in proprietà alla _____ sono ubicati nel Comune di Pietramontecorvino: i primi 10 del quadro riepilogativo di paragrafo 2 sono situati nel quartiere denominato “Terra Vecchia” ossia nel centro storico dell'abitato mentre gli ultimi due (facenti parti dello stesso complesso produttivo) sono collocati invece nella zona P.I.P. industriale. Per evitare di ripetere ogni volta le considerazioni sull'inquadramento territoriale, sulle caratteristiche e sull'andamento del mercato immobiliare di Pietramontecorvino e in particolare della zona Terra Vecchia vengono già di seguito riportate.

Pietramontecorvino è un piccolo comune del sub Appennino Dauno con meno di 2700



abitanti che come molti centri collinari e montani italiani sta subendo da diversi decenni il fenomeno dello spopolamento: i giovani lasciano il paese trasferendosi in grandi città o centri sulla costa per ragioni prevalentemente economiche provocando, unitamente al calo demografico nazionale e anche locale, lo svuotamento continua “perdita” di popolazione. Ne consegue che il mercato immobiliare di tali piccoli centri abitati è in profonda e continua crisi, anche superiore a quella che si registra mediamente nei comuni più grandi dopo la recessione economica degli ultimi anni, e difficilmente potrà riprendersi per le ragioni innanzi dette.

La zona comunemente chiamata “Terra Vecchia” è la zona più antica del centro abitato di Pietramontecorvino (inquadrate nel vigente strumento urbanistico come zona A – Centro storico) ed è quella che nel corso degli ultimi decenni ha visto più forte verificarsi il fenomeno dello spopolamento. Questo perché la zona è caratterizzata da strade molto strette da non poter raggiungere con le auto, senza adeguati spazi di socializzazioni e verde, senza servizi e ancora con la presenza di abitazioni realizzate con tipologie e canoni costruttivi ormai ampiamente superati. Pertanto se di crisi si parla in generale per il mercato immobiliare di Pietramontecorvino, per la zona “Terra Vecchia” si deve tranquillamente parlare di “crisi assoluta” con blocco delle compravendite e possibilità di vendita, forse, solo a prezzi molto più bassi rispetto alla media dell’abitato. Ne consegue che è difficile trovare riferimenti comparativi di mercato e anche i valori forniti dall’OMI (Osservatorio del mercato Immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate, poiché riferiti ad una zona più ampia, che copre praticamente l’intero abitato di Pietramontecorvino, non sono di fatto attendibili per il quartiere “Terra Vecchia” e vanno di molto ridotti.

Ulteriori considerazioni preliminari e comuni da farsi per molti dei dieci immobili in questione sono le seguenti:

- in diversi casi gli immobili, se pur distinti catastalmente, sono ubicati uno sull’altro (piano terra e primo piano) con destinazione abitazione al primo piano e deposito al piano terra;
- i probabili valori di mercato sono molto esigui per cui l’incidenza delle spese notarili risulta essere cospicua su un singolo immobile;
- la maggior parte degli immobili per lo stato manutentivo in cui si trovano richiedono una pesante ristrutturazione anche su elementi strutturali comuni alle due unità immobiliari sovrapposte;
- per uno stesso proprietario l’aver a disposizione due immobili sovrapposti consentirebbe di creare dei collegamenti verticali (a volte già presenti) e quindi avere



maggiori superfici a disposizione e una maggiore flessibilità e una migliore scelta nella redistribuzione planimetrica in caso di ristrutturazione;

- per due immobili (quelli destinati a ristorante) la fusione funzionale tra le unità è nella realtà già avvenuta, come anche riportato nelle annotazioni catastali di dette unità.

Mettendo insieme queste considerazioni ne consegue che ai fini di una probabile alienazione è molto più opportuno procedere con dei lotti di vendita che mettano insieme le due unità immobiliari sovrapposte. Ecco quindi che, se anche gli immobili in Terra Vecchia risultano essere dieci, i lotti di vendita che il sottoscritto ritiene più opportuno descrivere e valutare sono in realtà sette, accorpando, là dove sono distinte catastalmente, le unità immobiliari sovrapposte l'una sull'altra.

Per quanto invece attiene le due unità immobiliari facenti parte del complesso produttivo in località Macchia Mulino (zona P.I.P.) trattandosi dell'unità con destinazione produttiva (catastalmente D/1) e dell'abitazione del custode dell'attività (catastalmente A/3) che sono state legittimate urbanisticamente con uno stesso Permesso di Costruire e quindi autorizzate come la seconda pertinenziale della prima, la vendita dovrà obbligatoriamente avvenire congiuntamente così anche come confermato dalla risposta fornita dall'UTC del Comune di Pietramontecorvino dietro un esplicito quesito del sottoscritto. Pertanto esse insieme costituiranno un unico lotto di vendita.

Come ulteriore constatazione preliminare, infine, per non ripeterla in ogni trattazione, si osserva che tutti gli immobili della _____ così come si evince dall'ispezione ipotecaria allegata e come riportato anche dalla perizia dell'Ing. Palmieri, sono gravati da **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo per € 15.000,00 di cui € 11.291,50 per capitale, su richiesta della "Legal S.R.L. per avv. E. Antongiovanni, a favore della SCHENKEN ITALIANA S.P.A. con sede in Peschiera Borromeo (MI). (Nota R.G. 7800, R.P. 668 del 05.11.2015)

Inoltre sul terreno su cui sorge il complesso immobiliare (originarie particelle 395 e 398 del foglio 5) e sulle costruzioni su di esso realizzate (i due immobili di cui al foglio 5, p.lle 437 sub.1 e sub.2) insistono ulteriori due gravami ossia:

- **Ipoteca Volontaria**, trascritta il 01.07.2010 al N. 716 Reg. Particolare e al N. 5342 di Reg. Generale, a favore di Unicredit Banca di Roma S.P.A. con sede in Roma e contro la _____ c.f. 01392490718, per complessivi Euro 1.400.000,00 di cui Euro 700.000,00 per capitale, derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario erogato con atto del Notaio Di Ruberto Antonella Rep.8734/2289 del 28.06.2010;



- **Ipoteca Volontaria**, trascritta il 29.09.2011 al N. 1073 Reg. Particolare e al N. 8185 di Reg. Generale, a favore di Unicredit S.P.A. con sede in Roma e contro la Uno srl c.f. 01392490718, per complessivi Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario erogato con atto del Notaio Di Ruberto Antonella Rep.9049/2507 del 27.09.2011.

Le due ipoteche volontarie sono meglio dettagliate nelle ispezioni ipotecarie allegate (“Allegato A”).

4.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL’IMMOBILE DI VIA ANTONELLI CIV. 14 (ORA CIV. 20-22)

4.2.1. Identificazione del bene

Il bene oggetto di stima è l’immobile ubicato nel centro storico del Comune di Pietramontecorvino, in quel quartiere che viene chiamato comunemente come “Terra Vecchia”, alla via Antonelli ora civv. 20-22 censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietramontecorvino con il seguente identificativo:

Foglio 40, p.lla 408 sub. 3, categoria A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, sup. cat. 149 mq, Rendita € 85,22 Via Antonelli civ. 14 – piano T e 1°, in ditta a srl – Proprietà 1/1.

4.2.2. Atto di provenienza

L’immobile è stato acquistato dalla società _____ con atto di compravendita del 15.12.2005 a rogito del notaio Antonella DI RUBERTO, Rep. 6136, Racc. 1336 – Reg. a Foggia il 22.12.2005 al n. 4444 serie 1T. Nell’atto l’immobile veniva individuato catastalmente con la p.lla 891. Il prezzo di acquisto all’epoca fu di € 14.000,00.

4.2.3. Descrizione delle caratteristiche dell’immobile, regolarità urbanistica e conformità catastale

L’immobile è costituito da un antico fabbricato di due piani, piano terra e primo piano, con destinazione residenziale, avente accesso autonomo da due porte attestate sulla Via Antonelli attualmente ai civici n. 20 e 22 (così come indicati sulle porte di accesso). Nella planimetria catastale, che si allega alla voce Allegato “B”, invece, è riportata una porta di ingresso sulla Via Antonelli e l’altra su vico Gianquitto (o Giaquitto). Il fabbricato confina con Via Antonelli, Vico Gianquitto, un intercapedine e terrapieno (a piano terra) e un altro



fabbricato (a primo piano) di proprietà della stessa ditta ed è costituito da:

- 1) un piano terra avente una superficie lorda in pianta pari a circa mq 76, una superficie catastale di circa mq. 52 (la superficie catastale è determinata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed è anche pari alla superficie commerciale di riferimento nelle rilevazioni della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)¹ ;
- 2) un piano primo avente una superficie lorda in pianta pari a circa mq. 74, un balcone di mq. 2 circa ed una superficie catastale (commerciale) di circa mq. 68;

Il fabbricato, di antica costruzione (sicuramente di oltre un secolo fa), presenta una struttura verticale in muratura portante, solai intermedi in putrelle in ferro ed elementi in laterizio e una copertura del fabbricato con tetto a falde in legno con sovrastanti coppi. Le strutture del fabbricato, essendo antiche, sono realizzate secondo vecchi canoni costruttivi sicuramente non adeguati alle normative antisismiche; si riscontrano infatti in alcune pareti al piano primo alcune lesioni alle murature. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato è inoltre scadente, non essendo utilizzato già da diversi anni, contribuendo ancor più a renderlo poco efficiente da un punto di vista strutturale. Esternamente le strutture murarie sono semplicemente intonacate (con intonaco rustico) e tinteggiate.

Il piano terra è costituito da un ingresso e dalla scala che porta al primo piano, un primo vano adiacente Via Antonelli, un secondo vano interno allo stato grezzo (in pratica una grotta - cantina), e un piccolo bagno ricavato all'interno del secondo vano. L'ingresso e la scalinata presentano una pavimentazione in graniglia e cemento, pareti intonacate con una pannellatura in plastica per il primo metro circa; la porta di accesso è in legno. Il primo vano ha anch'esso pavimento in mattonelle di graniglia e cemento, superfici verticali per lo più intonacate (solo alcune zone sono rivestite in ceramica bianca o mattonelle in graniglia) e un soffitto intonacato e tinteggiato anche se in molti punti in corrispondenza degli elementi strutturali in ferro l'intonaco è caduto; è presente una zona lavabo sotto la finestra. Il secondo vano è praticamente una grotta, senza illuminazione e areazione naturale, e presenta caratteristiche costruttive e stato di manutenzione ancora peggiori: sia a pavimento che le pareti sono allo stato grezzo con la roccia e/o le strutture murarie non

¹ Si rimanda al citato D.P.R. e al manuale della banca dati OMI per il calcolo della superficie catastale. Si ricorda che le superfici lorde dei vani principali, accessorie e pertinenziali si determinano misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La sup. lorda della cantina è stata considerata al 50% valutando la stessa come pertinenza accessoria.



intonacate e direttamente visibili; un piccolo bagno è ricavato all'interno di tale secondo vano con murature in laterizio e una porta precaria in legno con all'interno pareti rivestite con mattonelle di ceramica fino ad un 1,50 mt. circa e superiormente intonacate e un pavimento sempre in graniglia. L'impianto elettrico e di illuminazione è veramente obsoleto, precario e sicuramente non a norma; l'impianto di riscaldamento non è presente; l'impianto idrico – fognario sicuramente è quello realizzato diversi decenni fa e dovrebbe essere rinnovato; gli infissi interni ed esterni in legno vecchi e fatiscenti.

Il primo piano presenta un disimpegno, all'arrivo della scala interna, con una finestra attestata su vico Gianquitto, una camera interclusa da cui si accede ad un piccolissimo W.C. ricavato nell'intercapedine con altro fabbricato, un vano adibito a cucina pranzo attestato su Via Antonelli e un ulteriore camera sempre prospiciente la via Antonelli dotata di piccolo balcone. Le pavimentazioni dei vani sono in marmette di cemento e graniglia, le pareti e soffitti per lo più intonacati e tinteggiati; il solo disimpegno presenta parzialmente alle pareti la pannellatura in plastica, in prosieguo di quella della scalinata, mentre la cucina, nella zona lavabo – cottura, ha un rivestimento in ceramica bianca limitato in altezza. Il piccolo w.c. , dotato di tazza e lavandino in porcellana, ha pareti, pavimenti e accessori in condizioni veramente scadenti ed è comunque stato realizzato in modo del tutto precario sfruttando un'intercapedine tra due fabbricati (nella planimetria catastale non compare neanche). Gli infissi esterni sono in ferro e vetro semplice con scurini e le porte interne sono in legno e vetro a meno di quella del piccolo w.c. interamente in legno, tutti obsoleti e in cattive condizioni. L'impianto elettrico e di illuminazione è obsoleto e sicuramente non a norma; l'impianto di riscaldamento non è presente; l'impianto idrico – fognario sicuramente è quello realizzato diversi decenni fa e dovrebbe essere rinnovato.

Le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione interno, in generale, dell'immobile è scadente o pessimo (come per il secondo vano interno a piano terra). In diversi punti sono evidenti segni di infiltrazioni d'acqua e umidità rinvenenti dalle pareti o dalla copertura. Per un utilizzo dell'immobile come abitazione secondo gli attuali standard è necessaria una pesante e dispendiosa ristrutturazione.

Il tutto così come meglio rappresentato e visualizzato nella rappresentazione grafica e nella documentazione fotografica allegate sotto la voce “allegato B”.

A proposito della distribuzione planimetrica dell'immobile si evidenzia che la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali (risalente al 1939) è difforme in parte alla attuale situazione descritta e rappresentata: in particolare le tramezzature interne non sono presenti, alcune aperture esterne non sono riportate o sono



difformi, il balcone a primo piano non è riportato e anche le altezze interne sono in parte diverse. Pertanto prima dell'alienazione del bene, sarà necessario comunque procedere all'aggiornamento della planimetria catastale; nel contempo, nell'ambito della stessa variazione DOCFA, sarà necessario anche cambiare la categoria catastale da A/6 ad A/4 non trattandosi più di un fabbricato rurale.

Dal punto di vista della regolarità urbanistica il discorso è più complesso. Innanzi tutto non esiste la licenza edilizia con cui è stato costruito l'immobile risalendo la costruzione a più di un secolo fa. Le difformità riscontrate rispetto al primo accatastamento non sono state eseguite dall'attuale proprietario come dichiarato dall'Amministratore della

e in effetti sembrerebbero essere state realizzate molti anni addietro (probabilmente prima del 1967). Il vecchio proprietario dell'immobile ha dichiarato semplicemente nell'atto di vendita che la costruzione è stata realizzata prima del 1 settembre 1967 non facendo menzione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione. Dalle ricerche effettuate negli archivi comunali non sono stati trovati titoli abilitativi che legittimano tale situazione planimetrica e prospettica ma è anche vero che gli stessi titoli potrebbero anche esserci ma non emersi considerando che: a) gli archivi comunali sono incompleti e di difficile consultazione (nel caso del Comune di Pietramontecorvino per gli anni antecedenti al 1970); b) la ricerca negli archivi comunali si è limitata agli ultimi proprietari dell'immobile che hanno venduto il bene alla

e non a quelli ancora precedenti non avendo di essi ulteriori dati. Inoltre le variazioni potrebbero essere intervenute tra il 1939 (data del primo accatastamento) e il 17 agosto 1942 (entrata in vigore della prima legge urbanistica Legge 1150) quando non era necessario alcun titolo abilitativo. Sulla base di questi elementi non è possibile per il sottoscritto stabilire con certezza se sia necessario provvedere a sanare anche urbanisticamente tale situazione, fermo restando che, trattandosi di interventi che non comportano aumenti volumetrici, l'unico elemento ostativo al rilascio della sanatoria potrebbe essere il parere della Soprintendenza dei Beni Archeologici e Paesaggio.

Pertanto si rende necessario informare il futuro acquirente di tutta la problematica innanzi esposta e della possibile necessità di una sanatoria che potrà emergere con maggiore chiarezza con ulteriori approfondimenti di indagine sulla base di altri dati (proprietari precedenti a quelli che hanno venduto alla) o presentando richiesta di Permesso di Costruire in occasione dei lavori di ristrutturazione, comunque da farsi vista la vetustà e lo stato manutentivo dell'immobile. E' bene altresì rendere edotto il futuro acquirente che, nell'eventualità si renda necessaria una sanatoria, tutte le spese



indispensabili per l'ottenimento della stessa (comprese quelle per pareri, oneri, oblazioni, spese tecniche) saranno a totale cura e spese dell'acquirente, anche quelle che dovessero risultare necessarie, a seguito di una valutazione tecnica specifica, per rendere il fabbricato idoneo anche da un punto di vista statico

Delle circostanze descritte si è tenuto presente nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile andando ad applicare un coefficiente di correzione in riduzione.

Si precisa altresì che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica che dovrà essere obbligatoriamente redatto prima della sua alienazione (e quindi costituisce una spesa certa da affrontare), né sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti e tanto meno l'agibilità comunque non necessarie per la commerciabilità del bene.

4.2.4. Stima del probabile valore di mercato dell'immobile

Date le considerazioni preliminari riportate nel paragrafo 4.1 sull'inquadramento territoriale e sul mercato immobiliare di Pietramontecorvino, e in particolare della zona "Terra Vecchia", praticamente bloccato da alcuni anni, risulta difficile avere dei riferimenti di compravendite per poter applicare il criterio della stima sintetica comparativa. Anche i valori dell'OMI come detto sono poco attendibili per quella zona perché riferiti a quasi tutto il centro abitato che ha canoni costruttivi diversi e superiori rispetto a quelli di "Terra Vecchia". Inoltre i riferimenti OMI sono relativi a immobili con uno stato d'uso normale mentre l'immobile in questione come detto è in condizioni d'uso scadenti e richiede una pesante ristrutturazione.

Il sottoscritto dopo aver consultato anche siti internet e operatori del settore immobiliare, tenendo presente le caratteristiche estrinseche della zona e quelle intrinseche dell'immobile (consistenza, qualità delle finiture, stato d'uso e manutenzione), considerando altresì la possibile necessità di una sanatoria urbanistica ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia pari a **€ 12.000,00 (diconsi euro dodicimila)**.

Ai fini della valutazione del realizzo per la procedura di concordato preventivo bisognerà comunque tener presente la necessità di sostenere le spese certe per la variazione catastale e la redazione dell'APE e il cui ammontare al netto dell'IVA (se dovuta) può stimarsi in Euro 500,00. Pertanto ai fini della valutazione del piano concordatario la somma da considerare come ricavo dalla vendita dell'immobile al netto delle spese sicuramente necessarie è pari a **€ 11.500,00 (diconsi euro undicimilacinquecento)**.



4.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DEL FABBRICATO DI LARGO CLEMENTE CIVV.7 E 7A (ORA CIVV. 11-13)

4.3.1. Identificazione dei beni

Trattasi di due immobili aventi la stessa provenienza (acquistati con lo stesso atto di acquisto), analoghe caratteristiche costruttive e sovrapposti, se pur con accesso autonomo. Per le considerazioni riportate nel paragrafo 4.1, in merito all'opportunità di una vendita congiunta, i due immobili vengono trattati insieme nel presente paragrafo. Tali immobili sono ubicati nel centro storico del Comune di Pietramontecorvino, in quel quartiere che viene chiamato comunemente come "Terra Vecchia", al largo Clemente ai civici indicati sulle porte con i n. 11 e 13, censiti presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietramontecorvino con i seguenti identificativi:

1. **Foglio 40, p.lla 406 sub. 3, categoria A/6, classe 3, consistenza 1 vano, Rendita € 48,55 Largo Clemente n. 7 (indicato sulla porta come n. 11) piano 1° con l'annotazione codifica piano incoerente (in realtà infatti dovrebbe essere piano terra poiché l'immobile ha accesso autonomo dalla detta via), in ditta a
- Proprietà 1/1;**
2. **Foglio 40, p.lla 406 sub.4, categoria C/2, classe 4, consistenza 23 mq, sup. cat. 30 mq, Rendita € 58,20, Largo Clemente n. 7A (indicato sulla porta come n.13) piano T , in ditta a
- Proprietà 1/1.**

4.3.2. Atto di provenienza

Gli immobili sono stati acquistati dalla società _____ con atto di compravendita del 27.07.2006 a rogito del notaio Antonella DI RUBERTO, Rep. 6868, Racc. 1448 – Reg. a Foggia il 03.08.2006 al n. 3076 serie 1T. Il prezzo di acquisto all'epoca fu di complessivi € 4.500,00.

4.3.4. Descrizione delle caratteristiche degli immobili, regolarità urbanistica e conformità catastale

Gli immobili fanno parte di un antico (sicuramente di oltre un secolo fa) fabbricato realizzato seguendo la notevole pendenza della stradina pedonale su cui è attestato. Per tale motivo, pur avendo accesso autonomo e diretto dal Largo Clemente, i due immobili sono sovrapposti l'uno all'altro. Il fabbricato confina con Largo Clemente, un intercapedine (definita catastalmente come vico chiuso) e altri due fabbricati in ditta sempre alla _____ (quelli al paragrafo 4.2 e 4.4).



Il fabbricato, di antica costruzione, presenta strutture verticali in muratura portante con conci prevalentemente lapidei e copertura con tetto a falde in legno con sovrastanti coppi. Le strutture del fabbricato, essendo antiche, sono realizzate secondo canoni costruttivi molto datati sicuramente non adeguati certamente alle normative antisismiche. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato è inoltre scadente, non essendo utilizzato già da diversi anni, contribuendo ancor più a renderlo poco efficiente da un punto di vista strutturale. Esternamente le strutture murarie non sono intonacate.

L'immobile al foglio 40 p.lla 406 sub. 3 è costituito da un unico vano a piano terra avente accesso da Largo Clemente civ.11 (così come indicato sulla porta di accesso), con una superficie lorda in pianta pari a mq 36 circa ed una superficie catastale (commerciale) di circa mq. 31 (la superficie catastale/commerciale è determinata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e la guida dell'OMI secondo le precisazioni già fatte per l'immobile precedente). La pavimentazione è in un antico cotto in condizione molto degradate, le pareti irregolari semplicemente intonacate con evidenti segni di umidità; la porta di accesso e l'unica finestra sono in legno di scarsissima qualità e in condizioni fatiscenti. Il soffitto è costituito dalla copertura del fabbricato con travi lignee a vista, l'altezza max sotto trave al centro del vano è di circa mt. 3,00 mentre la l'altezza minima all'imposta è di circa mt.1,95/2,25. Non sono presenti impianti e sia le caratteristiche costruttive che lo stato di manutenzione interno sono pessime tanto che non è affatto possibile un uso ad abitazione.

La planimetria catastale di tale immobile non è stata trovata negli archivi del catasto e quindi andrebbe presentata; nell'occasione va variata anche la categoria catastale che non può essere A/6 (casa rurale) ma potrebbe essere C2 (deposito) più che A/4 (abitazione popolare) viste le caratteristiche intrinseche dell'immobile. In tal caso si dovrebbe provvedere però anche a variare la destinazione da un punto di vista urbanistico.

La licenza edilizia con cui è stato costruito l'immobile non è presente, risalendo la costruzione a più di un secolo fa.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, che comunque non sarebbe necessario se venisse variata la destinazione da abitazione a deposito.

L'immobile al foglio 40 p.lla 406 sub. 4 è costituito da un unico vano a piano terra avente accesso da Largo Clemente civ. 13 (così come indicato sulla porta di accesso) con una superficie lorda in pianta pari a mq 36 circa ed una superficie catastale (commerciale) di circa mq. 31. La pavimentazione è grezza con roccia affiorante o semplice massetto in cls, le pareti sono costituite da roccia affiorante o da muratura in conci lapidei senza intonaco;



la porta di accesso è in legno con la parte superiore aperta e protetta da una semplice retina in ferro, di scarsissima qualità e in condizioni scadenti. Il soffitto è costituito da un solaio ligneo intermedio con travi e tavoloni lignei a vista in pessime condizioni. Probabilmente per sostenere tale solaio fatiscente successivamente sono stati realizzati dei pilastri in muratura lungo la mezzera del vano su cui poggiano delle putrelle in ferro per sorreggere le travi lignee; l'altezza sotto le travi lignee è di mt.2,10 circa. Non sono presenti impianti e sia le caratteristiche costruttive che lo stato di manutenzione interno sono pessime.

La licenza edilizia con cui è stato costruito l'immobile non è presente, risalendo la costruzione a più di un secolo fa.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla rappresentazione grafica e alla documentazione fotografica allegate sotto la voce "allegato C".

4.4.4. Stima del probabile valore di mercato degli immobili

Date le considerazioni preliminari riportate nel paragrafo 4.1 sull'inquadramento territoriale e sul mercato immobiliare di Pietramontecorvino, e in particolare della zona "Terra Vecchia", praticamente bloccato da alcuni anni, risulta difficile avere dei riferimenti di compravendite per poter applicare il criterio della stima sintetica comparativa. Anche i valori dell'OMI come detto sono poco attendibili per quella zona perché riferiti a quasi tutto il centro abitato che ha canoni costruttivi diversi e superiori rispetto a quelli di "Terra Vecchia". Inoltre i riferimenti OMI sono relativi a immobili con uno stato d'uso normale mentre gli immobili in questione come detto sono in condizioni d'uso scadenti.

Il sottoscritto dopo aver consultato anche siti internet e operatori del settore immobiliare, tenendo presente le caratteristiche estrinseche della zona e quelle intrinseche degli immobili (consistenza, qualità delle finiture, stato d'uso e manutenzione), ritiene che il più probabile valore di mercato complessivo di entrambi gli immobili sia pari a **€ 4.500,00 (diconsi euro quattromilacinquecento/00)**, confermando il valore di acquisto fatto dalla nel 2006 e coincidente anche con quello riportato nella perizia del geom. Palmieri .

Ai fini della valutazione del realizzo per la procedura di concordato preventivo bisognerà comunque tener presente la necessità di sostenere le spese per la variazione catastale e la redazione dell'APE per il sub. 3 e il cui ammontare al netto dell'IVA può stimarsi in Euro 500,00. Pertanto ai fini della valutazione del piano concordatario la somma da considerare come ricavo dalla vendita degli immobili al netto delle spese sicuramente necessarie è



pari a € **4.000,00** (diconsi euro quattromila/00)

4.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DEL FABBRICATO DI VIA ANTONELLI CIV. 14A (ORA CIV. 24) E LARGO CLEMENTE CIV.9 (ORA CIV. 15)

4.4.1. Identificazione dei beni

Trattasi di due unità immobiliari sovrapposte e comunicanti con una scala interna, se pur aventi anche autonomo ingresso su due vie diverse, facenti parte dello stesso fabbricato, e quindi con analoghe caratteristiche costruttive, e aventi la stessa provenienza (acquistati con lo stesso atto di acquisto); per le considerazioni riportate nel paragrafo 4.1, in merito all'opportunità di una vendita congiunta, i due immobili vengono trattati insieme nel presente paragrafo. Tali immobili sono ubicati nel centro storico del Comune di Pietramontecorvino, in quel quartiere che viene chiamato comunemente come "Terra Vecchia", uno con accesso dalla Via Antonelli civ. 24 e l'altro, sovrastante al primo, con accesso da Largo (o Vico) Clemente civ. 15 (così come indicati sulla porta di accesso), censiti presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietramontecorvino con i seguenti identificativi:

1. **Foglio 40, p.lla 408 sub. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 74 mq, sup. cat. 68 mq, Rendita € 114,65 Via Antonelli n. 14A (ora civ. 24) piano T, in ditta a
– Proprietà 1/1;**
2. **Foglio 40, p.lla 408 sub.2 , categoria A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, sup. cat. 61 mq, Rendita € 75,82, Largo Clemente n. 9 (in realtà dovrebbe essere Vico o Largo Clemente n° 15), piano T, in ditta a
Proprietà 1/1.**

4.4.2. Atto di provenienza

Gli immobili sono stati acquistati dalla società _____ con atto di compravendita del 13.09.2006 a rogito del notaio Antonella DI RUBERTO, Rep. 6921 Racc. 1504 – Reg. a Foggia il 25.09.2006 al n. 3358 serie 1T. Il prezzo di acquisto all'epoca fu di complessivi € 19.000,00.

4.4.3. Descrizione delle caratteristiche degli immobili, regolarità urbanistica e conformità catastale

Gli immobili fanno parte di un antico fabbricato realizzato seguendo la notevole pendenza



della stradina pedonale che lo costeggia lungo il suo lato longitudinale. Per tale motivo, pur avendo accesso autonomo e diretto anche indipendente, i due immobili sono sovrapposti l'uno all'altro. Il fabbricato confina con Via Antonelli, Vico Clemente, un intercapedine (definita catastalmente come Vico chiuso) e un altro fabbricato in ditta sempre alla (quello al paragrafo 4.3).

Il fabbricato, di antica costruzione (sicuramente di oltre un secolo fa), presenta strutture verticali in muratura portante e copertura con tetto a falde in legno e sovrastanti coppi; anche il solaio intermedio che divide i due immobili è realizzato con struttura in legno. Le strutture del fabbricato, essendo antiche, sono realizzate secondo canoni costruttivi molto datati sicuramente non adeguati certamente alle normative antisismiche. Inoltre lo stato di manutenzione e conservazione delle stesse è molto scadente, non essendo il fabbricato utilizzato da diversi anni, contribuendo, ancor più, a renderlo poco efficiente da un punto di vista strutturale. Esternamente le strutture murarie sono intonacate con intonaco rustico. L'immobile al foglio 40 p.lla 408 sub. 1 è un locale a piano terra, con destinazione a deposito, avente una superficie lorda in pianta pari a circa mq. 99 ed una superficie catastale/commerciale di circa mq. 75 (calcolate secondo le precisazioni fatte nel paragrafo 4.2.3). Esso è costituito da un primo vano adiacente Via Antonelli con ricavato all'interno un piccolo bagno e due vani più interni allo stato grezzo (uno è una vera e propria grotta). Il primo vano ha una pavimentazione in mattonelle di graniglia e cemento, pareti intonacate con sovrapposta una pannellatura in plastica per il primo metro circa; un piccolo tratto di parete prossima all'ingresso attrezzata con un lavabo è rivestita con ceramica bianca. La porta di accesso al vano, e quindi all'immobile, e una piccola finestra vicino l'ingresso sono in legno. Tale vano presenta un controsoffitto che copre la struttura lignea del solaio intermedio. All'interno di tale primo vano è presente un piccolo bagno delimitato da murature in laterizio e avente un'altezza ridotta pari a circa mt. 1,80 e mt. 2,05, visto che è sormontato da un piccolo vano tecnico di pari dimensioni dove è alloggiato il serbatoio per la riserva idrica. Tale w.c. è rivestito alle pareti da piastrelle in ceramica bianca ed è dotato di sanitari in porcellana e rubinetteria in ottono cromato comunque molto datati. Il secondo vano, senza illuminazione e areazione naturale, è per una buona parte una vera e propria grotta scavata nella roccia e presenta caratteristiche costruttive e stato di manutenzione molto scadenti: il pavimento è costituito dalla roccia affiorante e anche le pareti sono allo stato grezzo con la roccia o le strutture murarie non intonacate e direttamente visibili. Una scala in ferro fatiscente e una botola presenti in questo secondo vano mettono in comunicazione tale unità immobiliare con quella



sovrastante. L'impianto elettrico e di illuminazione dell'immobile, là dove presente, è veramente obsoleto con conduttori esterni non protetti e precari sicuramente non a norma; l'impianto di riscaldamento non è presente; gli infissi interni ed esterni in legno (e parzialmente in vetro quelli interni) molto datati. Le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione in generale di tale piano terra è molto scadente (specie per il secondo vano): in diverse zone anche del primo vano sono visibili segni di umidità e infiltrazioni alle pareti e a soffitto. Per maggiore chiarezza si rimanda alla rappresentazione grafica e alla documentazione fotografica allegate sotto la voce "allegato D".

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali è difforme in parte alla attuale situazione descritta e rappresentata nella planimetria allegata (vedasi allegato "D"): non riporta il piccolo w.c. posto in prossimità dell'ingresso, la botola di collegamento con l'altra unità, la piccola finestra posta in alto vicino l'ingresso (quest'ultima potrebbe non essere stata rappresentata per via che la pianta è fatta a una quota più bassa della finestra) e anche le altezze interne sono in parte diverse. Pertanto prima dell'alienazione del bene sarà comunque necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

L'immobile al foglio 40 p.lla 408 sub. 2 è un'unità avente accesso diretto da Vico Clemente n.15 ma che è anche collegata all'immobile sottostante prima descritto attraverso la scala interna innanzi detta. La superficie lorda in pianta è pari a mq. 68 circa, la superficie catastale/commerciale è di circa mq. 62 (calcolate secondo le precisazioni fatte nel paragrafo 4.2.3). Anche se la planimetria catastale presenta un unico grande vano, nella realtà l'immobile presenta all'interno una divisione in diversi ambienti realizzata con pannellature in cartongesso. Ne risulta quindi che l'immobile è così diviso: un primo vano adiacente Vico Clemente, da cui si accede attraverso una porta in legno, con all'interno una piccola zona cottura e dotato anche di una piccola finestra; un secondo vano interno senza aperture all'esterno e nel quale è presente la botola per scendere all'immobile sottostante; infine un terzo vano che affaccia su Via Antonelli attraverso un piccolo balcone e con un'ulteriore finestra prospiciente Vico Clemente. Le pavimentazioni dei vani sono in una vecchia pavimentazione in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiati anche se sono molti i punti in cui sono evidenti segni di infiltrazioni e umidità, mentre il soffitto è in realtà un controsoffitto, realizzato con listelli in legno e compensato, che nasconde la copertura a falde dell'intero fabbricato; in molte zone tale controsoffitto è ormai caduto o cadente a causa di infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal tetto.



Nel terzo vano innanzi detto, è presente in un angolo, senza alcuna delimitazione o protezione visiva, una tazza da bagno; nello stesso vano l'infisso esterno del balcone è in anticorodal con vetro semplice mentre quello della piccola finestra è in legno e vetro semplice rotto. Le porte interne sono in legno. L'impianto elettrico e di illuminazione è obsoleto e sicuramente non a norma; l'impianto di riscaldamento non è presente; le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione in generale di tale piano primo è molto scadente e non idoneo agli attuali standard costruttivi per cui è necessaria una importante e dispendiosa ristrutturazione per un utilizzo dell'immobile come abitazione.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla rappresentazione grafica e alla documentazione fotografica allegate sotto la voce "allegato D".

Per quanto detto in precedenza si osserva che anche per questo immobile non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali e lo stato dei luoghi: le tramezzature non sono presenti così come una finestra, manca la botola di collegamento con l'altra unità e non è riportato il balcone. Quindi prima dell'alienazione del bene sarà necessario procedere quanto meno all'aggiornamento della planimetria catastale e, contestualmente, al cambio di categoria A/6 ad A/4 non trattandosi più di un fabbricato rurale.

Dal punto di vista della regolarità urbanistica, per entrambi gli immobili, il discorso è più complesso. Innanzi tutto non esiste la licenza edilizia con cui sono stati costruiti gli immobili risalendo la costruzione a più di un secolo fa. Le difformità riscontrate rispetto al primo accatastamento non sono state eseguite dall'attuale proprietario come dichiarato dall'Amministratore della _____ e in effetti sembrerebbero essere state realizzate molti anni addietro (probabilmente prima del 1967) a meno dei divisori interni dell'unità al primo piano che sembrerebbero essere più recenti. Il vecchio proprietario dell'immobile ha dichiarato semplicemente nell'atto di vendita che la costruzione è stata realizzata prima del 1 settembre 1967 non facendo menzione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione. Dalle ricerche effettuate negli archivi comunali non sono stati trovati titoli abilitativi che legittimano tale situazione planimetrica e prospettica ma è anche vero che gli stessi titoli potrebbero anche esserci ma non emersi considerando che:

a) gli archivi comunali sono incompleti e di difficile consultazione (nel caso del Comune di Pietramontecorvino per gli anni antecedenti al 1970); b) la ricerca negli archivi comunali si è limitata agli ultimi proprietari dell'immobile che hanno venduto il bene alla _____ e non a quelli ancora precedenti non avendo di essi ulteriori dati:

Inoltre variazioni potrebbero essere intervenute tra il 1939 (data del primo



accatastamento) e il 17 agosto 1942 (entrata in vigore della prima legge urbanistica Legge 1150) quando non era necessario alcun titolo abilitativo. Sulla base di questi elementi il sottoscritto può affermare che: per le difformità nella distribuzione planimetrica interna all'unità posta al Vico Clemente civ.15, più recenti, è necessaria una sanatoria onerosa, a meno di non rimuovere le stesse, mentre per tutte le altre difformità di entrambe le unità immobiliari non è possibile stabilire con certezza se sia necessario provvedere a sanare anche urbanisticamente lo stato dei luoghi riscontrato, fermo restando che, trattandosi di interventi che non comportano aumenti volumetrici, l'unico elemento ostativo al rilascio della sanatoria potrebbe essere il parere della Soprintendenza dei Beni Archeologici e Paesaggio.

Pertanto si rende necessario informare il futuro acquirente di tutta la problematica innanzi esposta e della necessità di una sanatoria per la distribuzione planimetrica interna all'unità posta al Vico Clemente civ.15 e della possibile necessità di una sanatoria per le altre difformità. Tale ultima possibile necessità potrà emergere con maggiore chiarezza con ulteriori approfondimenti di indagine sulla base di altri dati (proprietari precedenti a quelli che hanno venduto alla) o presentando richiesta di Permesso di Costruire in occasione dei lavori di ristrutturazione, comunque da farsi, vista la vetustà e lo stato manutentivo dell'immobile. E' bene altresì rendere edotto il futuro acquirente che, tutte le spese indispensabili per l'ottenimento della/e stessa/e sanatorie (comprese quelle per pareri, oneri, oblazioni, spese tecniche) saranno a totale cura e spese dell'acquirente, anche quelle che dovessero risultare necessarie, a seguito di una valutazione tecnica specifica, per rendere il fabbricato idoneo anche da un punto di vista statico

Delle circostanze descritte si è tenuto presente nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile andando ad applicare un coefficiente di correzione in riduzione.

Si precisa altresì che l'immobile al sub. 2 (abitazione) non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica che dovrà essere obbligatoriamente redatto prima della sua alienazione (e quindi costituisce una spesa certa da affrontare), e che per entrambi gli immobili sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti e tanto meno l'agibilità comunque non necessarie per la commerciabilità del bene.

4.4.4. Stima del probabile valore di mercato degli immobili

Date le considerazioni preliminari riportate nel paragrafo 4.1 sull'inquadramento territoriale e sul mercato immobiliare di Pietramontecorvino, e in particolare della zona "Terra Vecchia", praticamente bloccato da alcuni anni, risulta difficile avere dei



riferimenti di compravendite per poter applicare il criterio della stima sintetica comparativa. Anche i valori dell'OMI come detto sono poco attendibili per quella zona perché riferiti a quasi tutto il centro abitato che ha canoni costruttivi diversi e superiori rispetto a quelli di “Terra Vecchia”. Inoltre i riferimento OMI sono relativi a immobili con uno stato d'uso normale mentre l'immobile in questione come detto è in condizioni d'uso scadenti e richiede una pesante ristrutturazione.

Il sottoscritto dopo aver consultato anche siti internet e operatori del settore immobiliare, tenendo presente le caratteristiche estrinseche della zona e quelle intrinseche dell'immobile (consistenza, qualità delle finiture, stato d'uso e manutenzione), considerando altresì la possibile necessità di una sanatoria urbanistica (per le difformità prospettiche e le altre a piano terra) ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili sia pari a **€ 14.000,00 (diconsi euro quattordicimila/00)**, . Ai fini della valutazione del realizzo per la procedura di concordato preventivo bisognerà comunque tener presente la necessità di sostenere le spese certe prima della vendita per la variazione catastale (per entrambi gli immobili) e la redazione dell'APE per il solo sub.2 , il cui ammontare, comprensivo di oneri e spese, al netto dell'IVA, può stimarsi in Euro 900,00. Pertanto ai fini della valutazione del piano concordatario la somma da considerare come ricavo dalla vendita dell'immobile al netto delle spese sicuramente necessarie è pari a **€ 13.100,00 (diconsi euro tredicimilacent/00)**.

4.5 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE DI VIA ANTONELLI CIV.6 (ORA CIVV. 8 – 10)

4.5.1. Identificazione del bene

Il bene oggetto di stima è l'immobile ubicato nel centro storico del Comune di Pietramontecorvino, in quel quartiere che viene chiamato comunemente come “Terra Vecchia”, alla via Antonelli civv. 8-10 censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietramontecorvino con il seguente identificativo:

**Foglio 40, p.lla 420 sub. 1, categoria A/6, classe 3, consistenza 2 vani, sup. cat. 81 mq, Rendita € 97,09 Via Antonelli civ. 6 (ora civv. 8-10) – piano T e 1°, in ditta a
– Proprietà 1/1.**

4.5.2. Atto di provenienza

L'immobile è stato acquistato dalla società _____ con atto di compravendita del 25.3.2008 a rogito del notaio Antonella DI RUBERTO, Rep. 8074,



Racc. 1814 – Reg. a Foggia il 03.04.2008 al n. 1973 serie 1T. Il prezzo di acquisto all'epoca fu di € 20.000,00.

4.5.3. Descrizione delle caratteristiche dell'immobile, regolarità urbanistica e conformità catastale

L'immobile è costituito da un fabbricato di due piani, piano terra e primo piano, con destinazione residenziale, avente accesso autonomo sia da Via Antonelli civ. 10 (per il piano terra) sia dal civico 8 della stessa via (per il piano primo) dopo aver percorso una scalinata esterna esclusiva. Il fabbricato confina con Via Antonelli, Vico Papa, con proprietà e/o suoi aventi causa, salvo altri, ed è costituito da:

- 1) un piano terra avente una superficie lorda in pianta pari a mq 45 circa, una superficie catastale/commerciale di circa mq. 43 (calcolata secondo le precisazioni fatte nel paragrafo 4.2.3) ;
- 2) un piano primo avente una superficie lorda in pianta pari a mq. 39 circa, oltre al terrazzino e scala di accesso esterne di pertinenza avente una superficie di circa mq. 8 per un totale di superficie commerciale di circa mq. 40 (calcolata secondo le precisazioni fatte nel paragrafo 4.2.3 e includendo anche l'incidenza del terrazzino-scala esterni esclusivi).

Il fabbricato, di antica costruzione (sicuramente di oltre un secolo fa), presenta una struttura verticale in muratura portante, solaio intermedio tra piano terra e primo piano con travi e tavolato in legno, solaio di copertura del primo piano con elementi in ferro e tavelloni e una copertura del fabbricato a falde, probabilmente in legno, con sovrastanti coppi. Le strutture del fabbricato, essendo antiche, sono realizzate secondo canoni costruttivi molto datati sicuramente non adeguati certamente alle normative antisismiche. Inoltre lo stato di manutenzione e conservazione delle stesse è molto scadente, non essendo il fabbricato utilizzato da diversi anni, contribuendo, ancor più, a renderlo poco efficiente da un punto di vista strutturale. Esternamente le strutture murarie sono semplicemente intonacate (con intonaco rustico) e tinteggiate.

Il piano terra è costituito da un unico vano avente una pavimentazione in antico pavimento in cotto e pareti semplicemente intonacate, un semplice lavabo, un impianto di illuminazione limitato, rudimentale e non a norma; non è presente alcun altro tipo di impianto; la porta di accesso è in legno con una parte aperta nella parte superiore, mentre la finestra ha un infisso in legno con vetro semplice e scuri anch'essi in legno; l'altezza



interna è di mq. 2,70 mt circa. Le caratteristiche di tale piano terra sembrano essere più quelle di un deposito che di un'abitazione.

Al primo piano si accede attraversando una porta in legno dopo aver percorso una scalinata esterna ed un piccolo terrazzino esclusivi. Esso è costituito da un vano, con altezza interna di mq. 2,90 mt circa, avente un pavimento realizzato con marmette di graniglia e cemento, superfici verticali per lo più intonacate (solo la zona cucina è rivestita in ceramica bianca) e un soffitto intonacato e tinteggiato che in alcuni punti, in corrispondenza degli elementi strutturali in ferro, presenta l'intonaco caduto. All'interno di questo unico ambiente, in un angolo, è presente un piccolo bagno con pareti interne rivestite da piastrelle di ceramica bianca fino ad un 1,40 mt. circa e superiormente intonacate e dotato di sanitari in porcellana e rubinetteria in ottono cromato comunque molto datati. L'altezza interna di tale bagno, pari a circa mt. 2.00, è ridotta visto che è sormontato da un piccolo ripostiglio di pari dimensioni. Gli infissi delle finestre sono in legno e vetro semplice con anche scuri in legno (fatta eccezione per la finestra del bagno) ma comunque vecchi e fatiscenti. L'impianto elettrico e di illuminazione è obsoleto e sicuramente non a norma; l'impianto di riscaldamento non è presente;

Le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione interne dell'immobile in generale sono molto scadenti. In diversi punti sono evidenti segni di infiltrazioni d'acqua e umidità rinvenienti dalle pareti o dalla copertura. Per un utilizzo dell'immobile come abitazione, secondo gli standard attuali, è necessaria una importante e dispendiosa ristrutturazione.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla rappresentazione grafica e alla documentazione fotografica allegate sotto la voce "allegato E".

A proposito della distribuzione planimetrica dell'immobile si evidenzia che la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali è difforme in parte alla attuale situazione descritta e rappresentata: le altezze interne sono diverse, non è presente il piccolo bagno al primo piano, manca la botola di collegamento piano terra e piano primo, mentre al piano terra sono difformi le aperture. Pertanto prima dell'alienazione del bene sarà necessario procedere quanto meno all'aggiornamento della planimetria catastale e, contestualmente, al cambio di categoria A/6 ad A/4 non trattandosi più di un fabbricato rurale.

Dal punto di vista della regolarità urbanistica il discorso è più complesso e analogo a quello già fatto per gli immobili al paragrafo 4.2. Innanzi tutto non esiste la licenza edilizia con cui è stato costruito l'immobile risalendo la costruzione a più di un secolo fa. Le difformità riscontrate rispetto al primo accatastamento non sono state effettuate



dall'attuale proprietario come dichiarato dall'Amministratore della _____ e in effetti sembrerebbero essere state realizzate molti anni addietro (probabilmente prima del 1967). Il vecchio proprietario dell'immobile ha dichiarato semplicemente nell'atto di vendita che la costruzione è stata realizzata prima del 1 settembre 1967 non facendo menzione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione. Dalle ricerche effettuate negli archivi comunali non sono stati trovati titoli abilitativi che legittimano tale situazione planimetrica e prospettica ma è anche vero che gli stessi titoli potrebbero anche esserci ma non emersi considerando che: a) gli archivi comunali sono incompleti e di difficile consultazione (nel caso del Comune di Pietramontecorvino per gli anni antecedenti al 1970); b) la ricerca negli archivi comunali si è limitata agli ultimi proprietari dell'immobile che hanno venduto il bene alla _____ e non a quelli ancora precedenti non avendo di essi ulteriori dati. Inoltre le variazioni potrebbero essere intervenute tra il 1939 (data del primo accatastamento) e il 17 agosto 1942 (entrata in vigore della prima legge urbanistica Legge 1150) quando non era necessario alcun titolo abilitativo. Sulla base di questi elementi non è possibile per il sottoscritto stabilire con certezza se sia necessario provvedere a sanare anche urbanisticamente tale situazione, fermo restando che, trattandosi di interventi che non comportano aumenti volumetrici, l'unico elemento ostativo al rilascio della sanatoria potrebbe essere il parere della Soprintendenza dei Beni Archeologici e Paesaggio.

Pertanto si rende necessario informare il futuro acquirente di tutta la problematica innanzi esposta e della possibile necessità di una sanatoria che potrà emergere con maggiore chiarezza con ulteriori approfondimenti di indagine sulla base di altri dati (proprietari precedenti a quelli che hanno venduto alla _____) o presentando richiesta di Permesso di Costruire in occasione dei lavori di ristrutturazione, comunque da farsi vista la vetustà e lo stato manutentivo dell'immobile. E' bene altresì rendere edotto il futuro acquirente che, nell'eventualità si renda necessaria una sanatoria, tutte le spese i per l'ottenimento della stessa (comprese quelle per pareri, oneri, oblazioni, spese tecniche) saranno a totale cura e spese dell'acquirente, anche quelle che dovessero risultare necessarie, a seguito di una valutazione tecnica specifica, per rendere il fabbricato idoneo anche da un punto di vista statico.

Delle circostanze descritte si è tenuto presente nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile andando ad applicare un coefficiente di correzione in riduzione.

Si precisa altresì che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica che dovrà essere obbligatoriamente redatto prima della sua alienazione (e quindi costituisce



una spesa certa da affrontare), né sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti e tanto meno l'agibilità comunque non necessarie per la commerciabilità del bene.

4.5.4. Stima del probabile valore di mercato dell'immobile

Date le considerazioni preliminari riportate nel paragrafo 4.1 sull'inquadramento territoriale e sul mercato immobiliare di Pietramontecorvino, e in particolare della zona "Terra Vecchia", praticamente bloccato da alcuni anni, risulta difficile avere dei riferimenti di compravendite per poter applicare il criterio della stima sintetica comparativa. Anche i valori dell'OMI come detto sono poco attendibili per quella zona perché riferiti a quasi tutto il centro abitato che ha canoni costruttivi diversi e superiori rispetto a quelli di "Terra Vecchia". Inoltre i riferimento OMI sono relativi a immobili con uno stato d'uso normale mentre l'immobile in questione come detto è in condizioni d'uso scadenti e richiede una pesante ristrutturazione.

Il sottoscritto dopo aver consultato anche siti internet e operatori del settore immobiliare, tenendo presente le caratteristiche estrinseche della zona e quelle intrinseche dell'immobile (consistenza, qualità delle finiture, stato d'uso e manutenzione), considerando altresì la possibile necessità di una sanatoria urbanistica ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia pari a € 8.500,00 (diconsi euro ottomilacinquecento/00). Ai fini della valutazione del realizzo per la procedura di concordato preventivo bisognerà comunque però tener presente la necessità di sostenere le spese per la variazione catastale e la redazione dell'APE e il cui ammontare, al netto dell'IVA, può stimarsi in Euro 500,00. Pertanto ai fini della valutazione del piano concordatario la somma da considerare come ricavo dalla vendita dell'immobile al netto delle spese sicuramente necessarie è pari a € 8.000,00 (diconsi euro ottomila/00).

4.6 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE DI VICO GIANQUITTO CIV.6 (ORA CIVV. 8 – 10)

4.6.1. Identificazione del bene

Il bene oggetto di stima è l'immobile ubicato nel centro storico del Comune di Pietramontecorvino, in quel quartiere che viene chiamato comunemente come "Terra Vecchia", al Vico Gianquitto civv. 8-10 censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietramontecorvino con il seguente identificativo:

Foglio 40, p.lla 407, categoria A/6, classe 3, consistenza 2 vani, sup. cat. 79 mq, Rendita € 97,09 Vico Gianquitto civ. 6 (ora civv. 8-10) – piano T e 1°, in ditta a



- Proprietà 1/1.**4.6.2. Atto di provenienza**

L'immobile è stato acquistato dalla società _____ con atto di compravendita del 26.9.2007 a rogito del notaio Antonella DI RUBERTO, Rep. 7731, Racc. 1702 – Reg. a Foggia il 02.10.2007 al n. 4569 serie 1T. Il prezzo di acquisto all'epoca fu di € 20.000,00.

4.6.3. Descrizione delle caratteristiche dell'immobile, regolarità urbanistica e conformità catastale

L'immobile è costituito da un fabbricato di due piani, piano terra e primo piano, con destinazione residenziale, avente accesso autonomo sia da Vico Gianquitto (o Giaquitto) civ. 10 (per il piano terra) sia dal civico 8 della stessa via (per il primo piano) dopo aver percorso un gradino e un pianerottolo esterni. Il fabbricato confina con Vico Gianquitto, piccola intercapedine tra fabbricati denominata Vico Chiuso, altro immobile di proprietà della _____ ed è costituito da:

- 1) un piano terra avente una superficie lorda in pianta pari a mq 45 circa, una superficie catastale/commerciale di circa mq. 35;
- 2) un piano primo avente una superficie lorda in pianta pari a mq 45 circa, una superficie catastale/commerciale di circa mq. 39 .

Il fabbricato, di antica costruzione (da oltre un secolo), presenta una struttura verticale in muratura portante, solaio intermedi con struttura portante con elementi in ferro e tavelloni e una copertura del fabbricato a falde, probabilmente in legno, con sovrastanti coppi. Le strutture del fabbricato, essendo antiche, sono realizzate secondo vecchi canoni costruttivi sicuramente non adeguati alle normative antisismiche. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato è quasi discreto ma comunque migliore rispetto a quello degli altri fabbricati innanzi descritti. Esternamente le strutture murarie sono semplicemente intonacate (con intonaco rustico) e tinteggiate.

Il piano terra presenta una distribuzione planimetrica con:

- un vano adibito a cucina-soggiorno, con altezza utile di mt. 2,53, avente le seguenti caratteristiche: una pavimentazione in gres tipo cotto, pareti intonacate e tinteggiate, un angolo cucina con rivestimento alle pareti, una porta di accesso in legno, un infisso dell'unica finestra in ferro con vetro semplice e scuri; in un angolo è inoltre presente una scala interna in legno per accedere al primo piano;
- un piccolo bagno con pavimento in gres, pareti interne rivestite da piastrelle di



ceramica dotato di tazza in porcellana; una doccia a pavimento, un mobile-lavabo e rubinetteria in ottono cromato in discrete condizioni.

Il primo piano è costituito da un unico vano, con altezza utile di circa mt. 2,95, avente un pavimento in ceramica, superfici verticali e soffitto intonacati e tinteggiati, porta di accesso in legno, e un'unica finestra con infisso in legno e vetro semplice con scuri.

L'impianto elettrico dell'immobile è sottotraccia e non molto datato; l'impianto di riscaldamento non è presente mentre per la produzione di acqua calda sanitaria viene utilizzato un piccolo scaldacqua nel bagno.

Anche internamente lo stato di manutenzione e le caratteristiche delle finiture dell'immobile in generale sono quasi discrete perché comunque i precedenti proprietari aveva effettuato lavori di manutenzione. Ciò nonostante in alcuni punti delle pareti perimetrali, specie quelle a nord, e anche sul soffitto sono evidenti segni di infiltrazioni d'acqua e/o umidità di risalita con l'intonaco rigonfio cadente.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla rappresentazione grafica e alla documentazione fotografica allegate sotto la voce "allegato F".

A proposito della distribuzione planimetrica dell'immobile si evidenzia che la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali è difforme in parte alla attuale situazione descritta e rappresentata infatti non è presente il piccolo bagno a piano terra e la scala di collegamento tra piano terra e primo piano (ne tanto meno il varco nel solaio); pertanto prima dell'alienazione del bene sarà necessario procedere quanto meno all'aggiornamento della planimetria catastale e, contestualmente, al cambio di categoria A/6 ad A/4 non trattandosi più di un fabbricato rurale.

Dal punto di vista della regolarità urbanistica il discorso è più complesso e analogo a quello già fatto per gli immobili ai precedenti paragrafi. Innanzi tutto non esiste la licenza edilizia con cui è stato costruito l'immobile risalendo la costruzione a più di un secolo fa. Le difformità riscontrate rispetto al primo accatastamento non sono state effettuate dall'attuale proprietario come dichiarato dall'Amministratore della _____ e in effetti sembrerebbero essere state realizzate molti anni addietro (probabilmente prima del 1967). Il vecchio proprietario dell'immobile ha dichiarato semplicemente nell'atto di vendita che la costruzione è stata realizzata prima del 1 settembre 1967 non facendo menzione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione. Dalle ricerche effettuate negli archivi comunali non sono stati trovati titoli abilitativi che legittimano tale situazione planimetrica e prospettica ma è anche vero che gli stessi titoli potrebbero anche esserci ma non emersi considerando che: a) gli archivi comunali sono incompleti e di



difficile consultazione (nel caso del Comune di Pietramontecorvino per gli anni antecedenti al 1970); b) la ricerca negli archivi comunali si è limitata agli ultimi proprietari dell'immobile che hanno venduto il bene alla _____ e non a quelli ancora precedenti non avendo di essi ulteriori dati. Inoltre le variazioni potrebbero essere intervenute tra il 1939 (data del primo accatastamento) e il 17 agosto 1942 (entrata in vigore della prima legge urbanistica Legge 1150) quando non era necessario alcun titolo abilitativo. Sulla base di questi elementi non è possibile per il sottoscritto stabilire con certezza se sia necessario provvedere a sanare anche urbanisticamente tale situazione, fermo restando che, trattandosi di interventi che non comportano aumenti volumetrici, l'unico elemento ostativo al rilascio della sanatoria potrebbe essere il parere della Soprintendenza dei Beni Archeologici e Paesaggio.

Pertanto si rende necessario informare il futuro acquirente di tutta la problematica innanzi esposta e della possibile necessità di una sanatoria che potrà emergere con maggiore chiarezza con ulteriori approfondimenti di indagine sulla base di altri dati (proprietari precedenti a quelli che hanno venduto alla _____) o presentando richiesta di Permesso di Costruire in occasione dei lavori di ristrutturazione, comunque da farsi vista la vetustà e lo stato manutentivo dell'immobile. E' bene altresì rendere edotto il futuro acquirente che, nell'eventualità si renda necessaria una sanatoria, tutte le spese i per l'ottenimento della stessa (comprese quelle per pareri, oneri, oblazioni, spese tecniche) saranno a totale cura e spese dell'acquirente, anche quelle che dovessero risultare necessarie, a seguito di una valutazione tecnica specifica, per rendere il fabbricato idoneo anche da un punto di vista statico.

Delle circostanze descritte si è tenuto presente nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile andando ad applicare un coefficiente di correzione in riduzione.

Si precisa altresì che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica che dovrà essere obbligatoriamente redatto prima della sua alienazione (e quindi costituisce una spesa certa da affrontare), né sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti e tanto meno l'agibilità comunque non necessarie per la commerciabilità del bene. L'immobile al suo interno presentava alcuni arredi e suppellettili che sono stati inseriti nell'inventario dal Commissario Giudiziale ma che non erano presenti nella perizia dell'ing. Palmieri e nel Piano concordatario. Come riportato nelle considerazioni fatte nel paragrafo 3, trattasi di arredi di modesto valore che a parere del sottoscritto converrebbe vendere unitamente all'immobile. Per una loro valutazione si veda il paragrafo specifico.



4.6.4. Stima del probabile valore di mercato dell'immobile

Date le considerazioni preliminari riportate nel paragrafo 4.1 sull'inquadramento territoriale e sul mercato immobiliare di Pietramontecorvino, e in particolare della zona "Terra Vecchia", praticamente bloccato da alcuni anni, risulta difficile avere dei riferimenti di compravendite per poter applicare il criterio della stima sintetica comparativa. Anche i valori dell'OMI come detto sono poco attendibili per quella zona perché riferiti a quasi tutto il centro abitato che ha canoni costruttivi diversi e superiori rispetto a quelli di "Terra Vecchia". Inoltre i riferimenti OMI sono relativi a immobili con uno stato d'uso normale mentre l'immobile in questione come detto è in condizioni d'uso scadenti e richiede una pesante ristrutturazione.

Il sottoscritto dopo aver consultato anche siti internet e operatori del settore immobiliare, tenendo presente le caratteristiche estrinseche della zona e quelle intrinseche dell'immobile (consistenza, qualità delle finiture, stato d'uso e manutenzione), considerando altresì la possibile necessità di una sanatoria urbanistica ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia pari a € 15.000,00 (diconsi euro quindicimila/00). Ai fini della valutazione del realizzo per la procedura di concordato preventivo bisognerà comunque però tener presente la necessità di sostenere le spese per la variazione catastale e la redazione dell'APE e il cui ammontare, al netto dell'IVA, può stimarsi in Euro 500,00. Pertanto ai fini della valutazione del piano concordatario la somma da considerare come ricavo dalla vendita dell'immobile al netto delle spese sicuramente necessarie è pari a € 14.500,00 (diconsi euro quattordicimilacinquecento/00).

4.7 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE DI VIA PORTA'ALTA CIV.34 (ORA CIVV. 36-38)

4.7.1. Identificazione del bene

Il bene oggetto di stima è l'immobile ubicato nel centro storico del Comune di Pietramontecorvino, in quel quartiere che viene chiamato comunemente come "Terra Vecchia", alla Via Port'Alta civv. 36-38 (anche se il civico non è ripotato sulle porte di ingresso ma desunte dai civici precedenti e successivi) censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietramontecorvino con il seguente identificativo:

**Foglio 40, p.lla 327, categoria A/6, classe 1, consistenza 2 vani, sup. cat. 79 mq, Rendita € 97,09, Via Port'Alta civ. 34 (ora civv. 36-38) – piano T e 1°, in ditta a
– Proprietà 1/1.**



4.7.2. Atto di provenienza

L'immobile è stato acquistato dalla società _____ con atto di compravendita del 3.10.2007 a rogito del notaio Antonella DI RUBERTO, Rep. 7739, Racc. 1708 – Reg. a Foggia il 09.10.2007 al n. 4737 serie 1T. Il prezzo di acquisto all'epoca fu di € 15.000,00.

4.7.3. Descrizione delle caratteristiche dell'immobile, regolarità urbanistica e conformità catastale

L'immobile è costituito da un fabbricato di due piani, piano terra e primo piano, con destinazione residenziale, avente accesso autonomo da Via Port'Alta civv. 36-38 , e annessa area esterna a livello di primo piano e con accesso da Vico Castello. Il fabbricato confina con Via Port'Alta, altro immobile di proprietà _____ e/o aventi causa, con proprietà eredi _____ e/o loro aventi causa, e con Proprietà _____

salvo altri ed è costituito da:

1. un piano terra avente una superficie lorda in pianta pari a mq. 43 circa, una superficie catastale/commerciale di circa mq. 35 (valgono sempre le precisazioni per il calcolo di tale superficie riportate nel manuale dell'OMI) ;
2. un piano primo avente una superficie lorda in pianta pari a mq.31 circa, con annessa area esterna non comunicante di circa mq. 20 calpestabili (lorda mq.24 circa), per un totale di superficie catastale/commerciale di circa mq.32

Il fabbricato, di antica costruzione (sicuramente di oltre un secolo fa), presenta una struttura verticale in muratura portante e una copertura del fabbricato a falde, probabilmente in legno, con sovrastanti coppi. Le strutture del fabbricato, essendo antiche, sono realizzate secondo vecchi canoni costruttivi sicuramente non adeguati alle normative antisismiche. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato è inoltre scadente, non essendo utilizzato già da diversi anni, contribuendo ancor più a renderlo poco efficiente da un punto di vista strutturale. Esternamente le strutture murarie sono semplicemente intonacate (con intonaco rustico) e tinteggiate.

Il piano terra presenta una distribuzione planimetrica con:

- un vano, con altezza interna pari a mt.2,43 adibito a cucina-soggiorno avente le seguenti caratteristiche: una pavimentazione in marmette di graniglia e cemento, pareti intonacate e rivestite per circa mt,1,5 da piastrelle in ceramica, soffitto rivestito con doghe in legno, una porta di accesso in ferro; è inoltre presente una porta che consente di accedere ai primi gradini della scala interna che, con ingresso dal civico 38, conduce



direttamente al primo piano; le porte interne sono in legno molto vecchie e fatiscenti:

- un piccolo servizio igienico ricavato in due anfratti interni scavati nella roccia (piccola grotta interna) con pareti irregolari e solo parzialmente intonacate e/o rivestite, a costituire una sorta di antibagno e w.c., con pavimento in marmette di graniglia e cemento o semplice massetto cementizio, tazza e piccola vasca in porcellana, lavabo e rubinetterie in ottono cromato, tutte datate e qualitativamente scarse. L'altezza interna di tale servizio igienico è mediamente pari a mt. 1,90 nell'antibagno e mt. 1,80 nel w.c.
- un piccolo ripostiglio senza intonaco alle pareti e con un semplice massetto in cls a pavimento;

Il primo piano, cui si accede anche direttamente dalla porta al civico 38 dopo aver percorso una scalinata interna, è costituito da un unico vano, con altezza interna pari a mt. 2,75, avente un pavimento in marmette di cemento e graniglia, superfici verticali intonacate e tinteggiate, soffitto rivestito con doghe in legno e un'unica finestra con infisso in metallo e vetro semplice con scuri.

L'impianto elettrico e di illuminazione dell'immobile è rudimentale e non a norma; l'impianto di riscaldamento non è presente mentre per la produzione di acqua calda sanitaria nel bagno viene utilizzato un piccolo scaldacqua.

Anche internamente lo stato di manutenzione e le caratteristiche delle finiture dell'immobile in generale sono scadenti. In numerosi punti delle pareti perimetrali e anche sul soffitto, specie al primo piano, sono evidenti segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura e/o umidità di risalita con l'intonaco rigonfio e cadente e le pannellature in legno a soffitto deteriorate e anch'esse prossime al distacco. Per un utilizzo dell'immobile come abitazione, secondo gli standard attuali, è necessaria una importante ristrutturazione. Per quanto riguarda l'area di pertinenza (terrazzino) di cui si parla anche nell'atto di proprietà si evidenzia che essa si trova a livello piano primo, di fianco al fabbricato ed è costituita da un'area di mq. 20 circa delimitata dai due fabbricati circostanti, da un piccolo muretto e sovrastante retina metallica e da un parziale muretto d'attico avente accesso da Vico Castello.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla rappresentazione grafica e alla documentazione fotografica allegate sotto la voce "allegato G".

Per questo immobile non è stato possibile reperire la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali né tanto meno abbiamo a disposizione la Concessione edilizia trattandosi di un fabbricato molto antico; pertanto non è possibile verificare eventuali difformità urbanistico-catastali. I precedenti proprietari in atto dichiarano che la



costruzione è stata effettuata prima del 1 settembre 1967. Comunque, prima dell'alienazione del bene, è necessario cambiare la categoria catastale da A/6 ad A/4 non trattandosi più di un fabbricato rurale.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica che dovrà essere obbligatoriamente redatto prima della sua alienazione, né sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti e tanto meno l'agibilità.

4.7.4. Stima del probabile valore di mercato dell'immobile

Date le considerazioni preliminari riportate nel paragrafo 4.1 sull'inquadramento territoriale e sul mercato immobiliare di Pietramontecorvino, e in particolare della zona "Terra Vecchia", praticamente bloccato da alcuni anni, risulta difficile avere dei riferimenti di compravendite per poter applicare il criterio della stima sintetica comparativa. Anche i valori dell'OMI come detto sono poco attendibili per quella zona perché riferiti a quasi tutto il centro abitato che ha canoni costruttivi diversi e superiori rispetto a quelli di "Terra Vecchia". Inoltre i riferimento OMI sono relativi a immobili con uno stato d'uso normale mentre l'immobile in questione come detto è in condizioni d'uso scadenti e richiede una pesante ristrutturazione.

Il sottoscritto dopo aver consultato anche siti internet e operatori del settore immobiliare, tenendo presente le caratteristiche estrinseche della zona e quelle intrinseche dell'immobile (consistenza, qualità delle finiture, stato d'uso e manutenzione), ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia pari a **€ 9.000,00 (diconsi euro novemila/00)**. Ai fini della valutazione del realizzo per la procedura di concordato preventivo bisognerà comunque però tener presente la necessità di sostenere le spese per la variazione catastale e la redazione dell'APE e il cui ammontare, al netto dell'IVA, può stimarsi in Euro 500,00. Pertanto ai fini della valutazione del piano concordatario la somma da considerare come ricavo dalla vendita dell'immobile al netto delle spese sicuramente necessarie è pari a € 8.500,00 (diconsi euro ottomilacinquecento/00).

4.8 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DEL FABBRICATO DI LARGO CLEMENTE CIVV.5 E 6

4.8.1. Identificazione dei beni

Trattasi di due unità immobiliari funzionalmente e fisicamente unite costituenti insieme un unico immobile che si sviluppa su due livelli sovrapposti e destinato ad attività



commerciale (ristorante). Pertanto, come anticipato nelle considerazioni riportate nel paragrafo 4.1, le due unità vanno alienate congiuntamente e quindi di seguito vengono descritte e valutate insieme. Le due porzioni di immobile sono ubicate nel centro storico del Comune di Pietramontecorvino, in quel quartiere che viene chiamato comunemente come “Terra Vecchia”, al largo Clemente civv. 5 e 6, censite presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietramontecorvino con i seguenti identificativi:

1. **Foglio 40, p.lla 406 sub. 5, categoria C/1, classe 2, consistenza 89 mq., sup. cat. 119 mq, Rendita € 923,89 Largo Clemente nn. 5-6 piano T-1° , in ditta a
– Proprietà 1/1 con l'annotazione che trattasi di porzione di unità immobiliare unità di fatto a quella al foglio 40,p.lla 406 sub.6 (la successiva);**
2. **Foglio 40, p.lla 406 sub.6, categoria C/1, classe 2, consistenza 12 mq, sup. cat. 17 mq, Rendita € 124,57, Largo Clemente nn. 5-6, piano T-1°, in ditta a
– Proprietà 1/1 con l'annotazione che trattasi di porzione di unità immobiliare unità di fatto a quella al foglio 40,p.lla 406 sub.5 (la precedente)**

4.8.2. Atto di provenienza

Le due unità immobiliari sono state acquistate dalla società _____ con atto di compravendita del 28.05.2007 a rogito del notaio Antonella DI RUBERTO, Rep. 7480, Racc. 1642 – Reg. a Foggia il 04.06.2007 al n. 2391 serie 1T. Il prezzo di acquisto complessivo all'epoca fu di complessivi € 43.000,00.

4.8.3. Descrizione delle caratteristiche degli immobili, regolarità urbanistica e conformità catastale

Le due unità catastali fanno parte di un antico fabbricato realizzato seguendo la notevole pendenza della stradina pedonale su cui è attestato. Per tale motivo, pur sviluppandosi su due livelli sovrapposti (indicati come piano terra e primo piano) è presente un accesso autonomo e diretto dal Largo Clemente per ogni piano (il civ. 5 per il piano primo e il civ. 6 per il piano terra). Il fabbricato confina con Largo Clemente, uno slargo di Vico Gianquitto, altro fabbricato in ditta sempre alla _____ e altra proprietà eredi

Il fabbricato, di antica costruzione, presenta strutture verticali in muratura portante e copertura con tetto a falde in legno con sovrastanti coppi, mentre il solaio intermedio dovrebbe essere in putrelle in ferro e tavelloni. Le strutture del fabbricato, essendo antiche,



sono realizzate secondo canoni costruttivi molto datati sicuramente non adeguati certamente alle normative antisismiche. Lo stato di manutenzione e conservazione delle stesse è comunque buono, essendo stato il fabbricato utilizzato fino a qualche anno fa, Esternamente le strutture murarie non sono intonacate, ma comunque curate e di gradevole impatto estetico ricordando quelle che sono i canoni costruttivi locali.

La porzione di immobile a piano terra avente accesso da Largo Clemente civ. 6 ha una superficie lorda in pianta pari a mq, 79 circa, una superficie catastale/commerciale di circa mq. 72. Esso si sviluppa in:

- a) un ambiente principale e di ampie dimensioni costituente la cucina del ristorante – pizzeria con altezza interna pari a mt. 2,40 e dotato di una pavimentazione in gres effetto cotto e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica bianca;
- b) tre piccoli ambienti destinati a: deposito – centrale idrica (presente un serbatoio in acciaio zincato e pompa autoclave), antibagno e infine w.c. per gli operatori della cucina entrambi rivestiti con piastrelle di ceramica e dotati di sanitari in porcellana e rubinetteria in ottone cromato; l'altezza utile interna di questi ambienti è di mt. 1,95 circa a meno di piccole zone con altezza ridotta;
- c) un ambiente destinato a deposito di altezza interna pari a mt. 2,40 avente una finestra, pareti semplicemente intonacate e in cui è presente un monta vivande con struttura metallica di collegamento con il piano primo soprastante;

Tutti i soffitti di tali ambienti sono intonacati e tinteggiati, la porta di accesso e gli infissi delle finestre sono in legno mentre finestra è in legno e vetro semplice, di discreta qualità e in condizioni d'uso normali.

A questo livello piano terra esistono poi:

- d) i servizi igienici a disposizione dei clienti che, però, non sono comunicanti con gli ambienti innanzi descritti ma con la sala ristorante del piano primo a mezzo di una scala a chiocciola in ferro. Tali servizi igienici sono organizzati con un antibagno, attrezzato con due lavandini, e due w.c. (uno donne e uno uomini). Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica bianca, i sanitari sono in porcellana con rubinetterie in ottone cromato; è presente l'impianto di aspirazione forzata dell'aria; altezza interna mt. 2,40 circa.

La porzione di immobile a piano primo avente comunque accesso autonomo da Largo Clemente civ. 5 ha una superficie lorda in pianta pari a mq, 79 circa, una superficie catastale/commerciale di circa mq. 72. Esso si sviluppa in:

- e) una prima sala principale di ampie dimensioni destinata alla consumazione e



attrezzata con tavoli e sedie;

- f) un secondo vano, molto più piccolo, con un bancone in muratura quale angolo bar, il monta vivande metallico per ricevere i cibi provenienti dalla cucina, la scala a chiocciola in ferro per l'accesso ai servizi igienici della clientela.

Tali due ambienti sono molto caratteristici perché il pavimento è in gres effetto cotto, le murature sono senza intonaco con i conci in pietra a vista ma comunque ben curati attraverso una buona risarcitura dei giunti, il soffitto è costituito dalla copertura a falde del fabbricato realizzata con le capriate, le travi lignee e il tavolato a vista. La porta di ingresso in legno e le finestre hanno infissi in legno - vetro semplice e grata in ferro esterna di protezione, non datati e in discrete condizioni; l'altezza max sotto trave al centro del vano è di mt. circa 3,45 mentre la l'altezza minima all'imposta è di circa mt.2,75.

Gli ambienti di cui ai punti a), b) ed e) sopra descritti ricadono nell'unità immobiliare catastale contraddistinta al foglio 40 p.lla 406 sub.5, mentre i vani al punto c), d) e f) ricadono nell'unità immobiliare catastale di cui al foglio 40 p.lla 406 sub.6.

L'impianto elettrico dell'immobile è sottotraccia per il primo piano e i servizi igienici dei clienti, esterno per la cucina e gli altri locali a piano terra, comunque in buone condizioni. Nel grande ambiente a primo piano troviamo un climatizzatore.

Lo stato di manutenzione e le caratteristiche delle finiture dell'immobile in generale sono mediamente buone perché comunque il precedente proprietario aveva effettuato una manutenzione straordinaria e sistemazione estetica nell'anno 1997. Comunque si palesano segni di umidità di risalita o infiltrazioni in alcuni punti nei locali a piano terra così come si evince anche dalle foto allegate.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla rappresentazione grafica e alla documentazione fotografica allegate sotto la voce "allegato H".

In merito alla regolarità urbanistica va osservato che il fabbricato è stato costruito in epoca molto antica comunque prima del 1 settembre 1967; con Concessione Edilizia n. 1 del 23.01.1997 prot. 341, rilasciata al signor [REDACTED] sulla base del progetto redatto dal geom. Pietro PIACQUADIO, sono stati legittimati dei lavori di manutenzione e sistemazione estetica; poiché nella detta concessione non era menzionato anche il cambio d'uso da abitazione rurale ad attività commerciale in data 30.12.2005 (anche se la richiesta era stata presentata sempre nel 1997) veniva rilasciato, sempre al sig. [REDACTED] il Permesso di Costruire n. 32/2005 per cambio di destinazione .

In merito alla conformità catastale si osserva che la planimetria catastale agli atti



dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali è quella presentata dopo i citati lavori di manutenzione. Tali planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi a meno di una finestra riportata nella zona bar del piano primo che in effetti non c'è (al suo posto troviamo una semplice nicchia) e non è presente neanche negli elaborati dei citati titoli abilitativi. La difformità catastale va comunque corretta prima dell'alienazione del bene. Inoltre, l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica che sarà necessario acquisire prima della sua alienazione.

L'immobile al suo interno presentava alcuni arredi, attrezzature e suppellettili che sono stati inseriti nell'inventario dal Commissario Giudiziale ma che non erano presenti nella perizia dell'ing. Palmieri e nel Piano concordatario. Per una loro valutazione si veda il paragrafo specifico; a parere del sottoscritto tali beni converrebbe venissero venduti unitamente all'immobile.

4.8.4. Stima del probabile valore di mercato degli immobili

Pur ribadendo le considerazioni preliminari riportate nel paragrafo 4.1 sull'inquadramento territoriale e sull'andamento del mercato immobiliare in generale di Pietramontecorvino e in particolare della zona "Terra Vecchia", vista la destinazione d'uso di questo immobili (attività commerciale – ristorante) l'effetto dello spopolamento e della qualità urbanistica della zona per gli immobili con destinazione commerciale è sicuramente meno pesante rispetto agli immobili con destinazione residenziale ma tuttavia ancora particolarmente incidente. Pertanto i valori dell'OMI possono essere comunque un riferimento di partenza da utilizzare in una stima sintetica comparativa ma bisogna applicare un coefficiente correttivo in riduzione per tener presente della crisi del mercato immobiliare della zona Terra Vecchia. Per la destinazione commerciale l'OMI riporta come valore unitario riferito al metro quadro di superficie commerciale un dato oscillante da € 600 a 900 €/mq per immobili con stato d'uso normale. Il sottoscritto tenendo presente l'andamento del mercato immobiliare di Pietramontecorvino e della zona, le caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile (consistenza, qualità delle finiture, stato d'uso e manutenzione), ritiene che il parametro unitario più opportuno da utilizzare per l'immobile in questione sia di € 450 a mq riferito alla superficie commerciale. Pertanto vista la superficie commerciale pari a mq. 144 circa stima in € 64800 arrotondabile a **€ 65.000,00 (diconsi euro quattordicimila)** il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Ai fini della valutazione del realizzo per la procedura di concordato preventivo bisognerà comunque però tener presente la necessità di sostenere le spese per la variazione catastale



e la redazione dell'APE e il cui ammontare, al netto dell'IVA, può stimarsi in Euro 500,00. Pertanto ai fini della valutazione del piano concordatario la somma da considerare come ricavo dalla vendita dell'immobile al netto delle spese sicuramente necessarie è pari a € 64.500,00 (diconsi euro sessantaquattromilacinquecento/00).

4.9 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO PRODUTTIVO IN LOCALITA' MACCHIA MULINO SNC – LOTTI 6b E 7 DELLA ZONA P.I.P

4.9.1. Identificazione dei beni

Trattasi di due unità immobiliari costituenti insieme il complessivo produttivo della società _____ ubicate in località Macchia Mulino nella zona P.I.P. del Comune di Pietramontecorvino, sub-comparto 1, nei lotti 6b o 6(1/2) e 7, censite presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i seguenti identificativi:

1. **Foglio 5, p.lla 437 sub. 1, categoria D/1, Rendita € 14.092,00 Strada per Castelnuovo snc, piano T - 1°- S1 , in ditta a _____ – Proprietà 1/1;**
2. **Foglio 5, p.lla 437 sub.2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 159 mq, Rendita € 436,41, Strada per Castelnuovo snc, piano T - 1°, in ditta a _____ – Proprietà 1/1 ;**

Il complesso produttivo confina con strada di penetrazione alla zona PIP, p.lle 422, 393, 394 e 397 del foglio 5 del Comune di Pietramontecorvino.

4.9.2. Atto di provenienza del terreno e titoli edilizi abilitativi dei fabbricati

Il terreno su cui sorge il complesso produttivo è stato ceduto in diritto di proprietà alla società _____ dal Comune di Pietramontecorvino con la convenzione sottoscritta in data 18.09.2007 innanzi al Segretario Comunale Avv. Maria Cristina Anelli, Rep. 843, registrata a Foggia alla Sez I 966/1 del 03.10.2007 e trascritta il 07/11/2007 R.P. 7101 R.G. 9889. Il lotto assegnato, all'epoca identificato al catasto terreni al foglio 5 p.lle 395 e 398, in realtà è la fusione del lotto 7 e della metà del lotto 6 previsti dal piano degli insediamenti produttivi e ha un'estensione nominale di mq 4752. Il prezzo per la cessione del terreno è stato pari a € 24.520,32 interamente già versato. Nella detta convenzione, che viene riportata in copia all'allegato "I" per una esaustiva comprensione, la società _____ si impegnava inoltre:

- a versare gli oneri di urbanizzazione secondaria così come determinati in sede di



rilascio del Permesso di Costruire;

- a versare la quota parte degli oneri finanziari per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie della zona quantificate in base alla superficie dei lotti assegnati in € 15.539,00 che potevano essere rateizzati in dieci quote annuali di € 1.553,90 ciascuna da versare entro il primo gennaio di ogni anno; a garanzia di tale versamento la società ha depositato fideiussione a garanzia;
- a provvedere a sua cura e spese allo smaltimento e alla depurazione delle acque reflue;

Nella convenzione, inoltre, veniva precisato che:

- il diritto all'alienazione dei suoli o dei manufatti, a norma dell'art. 4 delle "Norme generali di utilizzazione delle aree" non potrà essere esercitato se non previo il saldo delle quote dovute, considerandosi l'Ente creditore esclusivamente nei confronti del primo acquirente, sottoscrittore del presente atto; e comunque nell'alienazione vanno rispettate le norme previste dal regolamento "Norme generali di utilizzazione delle aree" che era parte integrante della convenzione (in copia nell'allegato L);
- l'inosservanza dei patti e condizioni sopra richiamate e delle norme generali di utilizzazione delle aree comportano la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di proprietà .

In merito a tali aspetti, nel corso dell'accesso agli atti urbanistici del Comune di Pietramontecorvino e dalla documentazione in possesso anche dell'Amministratore della società è emerso che:

- gli oneri per le urbanizzazione secondarie non sono state quantificate dall'UTC e quindi neanche versate;
- che gli oneri di urbanizzazione primarie quantificati in convenzione in complessivi € 15.539,00 sono state versate solo in parte per un ammontare complessivo di € 9872,28;
- esiste una copiosa corrispondenza tra la società e il Comune di Pietramontecorvino in merito alla problematica oneri di urbanizzazione primaria che si può così sintetizzare:
 - a) il Comune dopo la stipula della Convenzione ha rideterminato l'ammontare degli oneri a carico della _____ sulla base dell'effettiva superficie del lotto stabilendo gli oneri di urbanizzazione primaria da versare in complessivi € 32.907,60 (e non 15.539,00);
 - b) la _____ con lettera del 29.3.2013 esprimeva la propria volontà di aderire comunque alla richiesta del Comune sul riconteggio degli oneri chiedendo la rateizzazioni delle rate a quella data non ancora versate;
 - c) Il _____



Comune don Delibera di Giunta del n.79 del 7/10/2013 accettava la proposta di rateizzazione della 4°-5°-6°-7° rata in otto rate trimestrali di € 1645,38 con ultima scadenza al 9-7-2015 e confermava invece la naturale scadenza per l'8°-9°-10° rata di € 3290,76 per il 17-18 settembre degli anni 2014-2015-2016; d) la tornava a contestare (vedi ultima nota del 17.12.2015) al Comune il su detto riconteggio degli oneri di urbanizzazione primaria richiamando la citata Convenzione di cessione e il fatto che nel fra tempo avesse dovuto sostenere ulteriori spese per dotare l'immobile dell'approvvigionamento idrico (cosa che avrebbe dovuto garantire il Comune nell'ambito della realizzazione delle urbanizzazioni primarie).

- in occasione della richiesta del certificato di agibilità presentata dalla Uno srl in data 21.11.2012 con prot. 5537 il Comune di Pietramontecorvino, inoltre, oltre a ribadire la necessità del versamento degli oneri di urbanizzazione per gli anni 2010-11-12 chiedeva altresì il pagamento degli oneri per costo di costruzione quantificati nel P.d.C. N° 5 del 18.2.2008 che all'epoca vennero quantificati in € 22.873,2 .

Su tutta la problematica oneri di urbanizzazione e costo di costruzione il sottoscritto ha chiesto delucidazioni al Comune di Pietramontecorvino in data 11.01.2018 con prot. 286/a ricevendo risposta ufficiale a mezzo pec in data 31.01.2018 prot. 750. In essa il Dirigente dell'UTC di Pietramontecorvino comunica che la risulta *“inadempiente per € 22.873,2 quale contributo sul costo di costruzione ed € 23.035,32 quali somme maturate e non versate per oneri di urbanizzazione”* (si veda allegato L), per un totale complessivo di € **45.908,20**

Pertanto indipendentemente dalla discussione sulle maggiori spese sostenute dalla per dotarsi dell'approvvigionamento idrico, **al fine di evitare il rischio di decadenza della concessione del suolo, previsto nella richiamata Convenzione, con tutte le conseguenze che ciò comporta anche sulla proprietà degli immobili su di esso costruiti, è necessario regolarizzare la posizione debitoria nei confronti del Comune di Pietramontecorvino, altrimenti il diritto all'alienazione dei suoli o dei manufatti non può essere esercitato.**

Per quanto concerne i titoli abilitativi di costruzione del complesso e altri aspetti urbanistici, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Area Tecnica del Comune di Pietramontecorvino, il sottoscritto evidenzia che:

- il P.I.P. (Piano per Insediamenti Produttivi) in località Macchia Mulino è stato



- adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 11.06.2001; con atto di C.C. n. 8 del 19.04.2002 è stato approvato il Regolamento per l'assegnazione e la cessione delle aree produttive, mentre con Delibera di Giunta Comunale n. 96 del 30.11.2006 è stato definito lo schema di convenzione per la cessione delle aree;
- Le Norme Tecniche di Attuazione del P.I.P. (Piano per Insediamenti Produttivi) nel sub comparto 1 prevedono tra l'altro: che le attività consentite nei lotti del piano sono quelle di produzione industriali di piccolo e medio taglio con l'eventuale possibilità di produzioni industriali medio grandi; è consentita la realizzazione di residenze annesse agli stabilimenti con una superficie utile residenziale massima pari al 20% di quella utile produttiva.
 - la costruzione del complesso immobiliare è avvenuta a seguito dei seguenti atti tecnico – urbanistici:
 1. con Permesso di Costruire n. 05/2008 rilasciato in data 18/02/2008 dal Comune di Pietramontecorvino la struttura tecnica comunale autorizzava la srl alla costruzione di un complesso produttivo costituito da:
 - a. capannone attività produttiva tecnologia del freddo HO.RE.CA.
 - b. edificio per alloggio custode e alloggio ristoro personale;
 - c. deposito e autorimessa interrato;
 2. Con Attestato prot. 3002/2008 del 01/04/2008, pratica n. 07/2008 classe 2, l'Ufficio Struttura Tecnica Provinciale della Regione Puglia ha depositato le strutture relative all'edificio residenziale per alloggio custode e personale- deposito e autorimessa interrato
 3. Con atto prot. n. 0066 in data 08/01/2009, rilasciato in data il 16/02/2009, il settore tecnico del Comune di Pietramontecorvino, su esplicita richiesta della _____, concedeva proroga all'inizio dei lavori di cui al P. di C. n. 05/2008;
 4. In data 06/11/2009 con prot. 5260 la società comunicava agli enti preposti l'inizio dei lavori;
 5. In data 26/05/2010 la _____ presentava DIA in variante al PdC n. 05/2008, per l'edificio residenziale alloggio custode e per il deposito-autorimessa interrato;
 6. Con Permesso di Costruire n. 19/2010 rilasciato in data 27/12/2010 il Settore tecnico ha autorizzato una seconda variante al P.d.C originario n. 5/2008 riguardante il capannone;



7. Con Autorizzazione ai sensi dell'art. 94 T.U. n. 380/2001 del 14/02/2011 l'Ufficio Struttura Tecnica Provinciale della Regione Puglia, prot. 106102 del 03/12/2010 pratica n. 193/2010, classe 2", ha autorizzato i lavori relativi al capannone ;
8. Con S.C.I.A. prot. 2425 del 22/05/2012 l'Amministratore Unico della soc. _____, comunicava al Comune di Pietramontecorvino l'inizio dei lavori variante alloggio custode e deposito autorimessa interrato ;
9. Con S.C.I.A. prot. 2611 del 04/06/2012 l'Amministratore Unico della soc. _____, comunicava al Comune di Pietra Montecorvino l'inizio dei lavori variante al capannone;
10. In data 05.06.2012 venivano emessi dall'arch. Michele D'ARIANO, iscritto all'Ordine degli architetti di Pescara due certificati di collaudo statico: uno riferito al Capannone industriale e l'altro all'edificio residenziale ed al deposito e autorimessa interrata.
11. Con atto prot. n. 5030 del 22/10/2012 rilasciato in data 29/10/2012 il Settore Tecnico del Comune di Pietramontecorvino autorizzava una proroga di 120 giorni per l'ultimazione dei lavori;
12. L'ultimazione dei lavori avveniva in data 15/11/2012 come da comunicazione prot. 5416.
13. Con nota trasmessa al Comune di Pietramontecorvino in data 21.11.2012 prot. 5537 l'amministratore della _____ chiedeva all'Ente il rilascio del Certificato di Agibilità degli immobili costituenti l'attività produttiva;
14. Il responsabile del settore tecnico del Comune di Pietramontecorvino, con propria nota del 19.12.2012 prot. 6010, in riferimento alla richiesta del Certificato di agibilità, comunicava alla _____ che la richiesta risultava carente della seguente documentazione:
 1. Ricevuta e/o certificazione attestante l'avvenuto smaltimento dei rifiuti in discarica autorizzata;
 2. Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
 3. Attestato di pagamento del costo di costruzione come stabilito dal PdC n. 5/2008;
 4. Attestato di pagamento degli oneri di urbanizzazione per gli anni 2010, 2011, 2012;

Mentre per i due punti 1 e 2 la documentazione è stata prodotta con prot. 527 del



28.01.2013, per i punti 3 e 4 non sono stati ancora prodotti come già illustrato all'inizio del paragrafo.

Nel merito dei lavori assentiti con i permessi di Costruire e denunciati con la D.I.A del 2010 e le due S.C.I.A del 2012, con riferimento agli elaborati planimetrici presentati e alla situazione rilevata sul posto, si può affermare che vi sono alcune difformità: a) la sistemazione esterna del capannone oggi presente non è conforme agli atti progettuali: in particolare è rilevante la mancanza di alcune aree a verde intorno al capannone (anche quelle realizzate non rispecchiano piani metricamente gli elaborati assentiti): poiché tali aree sono definite "standard" relativi al lotto è necessario procedere alla realizzazione di nuove per raggiungere i minimi necessari oltre che farsi approvare la loro rimodulazione; anche le superfici indicate come parcheggi privati all'interno del lotto non sono del tutto presenti come indicati negli elaborati progettuali, ma in questo caso sarà più facile reperirli tra le numerose aree esterne pavimentate; anche un ulteriore cancello carrabile non è stato realizzato; b) le dimensioni longitudinali del corpo di fabbrica "capannone" risultano essere superiori di circa 8-10 cm rispetto a quelle progettuali dovute probabilmente alla necessità di lasciare un giunto strutturale tra i pannelli in c.a.v. del capannone con i pilastri in c.a. della zona Uffici – costruzioni accessorie; tale lievissimo aumento della lunghezza è così modesto in rapporto alla lunghezza del capannone che rientra nelle tolleranze costruttive ed è irrilevante anche perché non produce un aumento delle superfici utili; c) nel corpo di fabbrica denominato "deposito-autorimessa" non è stata realizzata la tramezzatura che delimita il deposito vero e proprio dal cavedio che lo circonda lungo i lati completamente interrati: tale difformità non è da trascurare in quanto nel calcolo dei volumi allegato alla tabella urbanistica della tav. 6 (versione v.2) il volume di tale seminterrato è stato calcolato escludendo le dimensioni del cavedio; quindi non si può eliminare tale tramezzatura per anettere di fatto la superficie del cavedio alla superficie del deposito altrimenti il volume andrebbe calcolato anche sulla superficie del cavedio, superando, in tal caso, il limite di cubatura previsto e assentibile; d) è stata realizzato in più un breve tratto di tramezzatura tra soggiorno-pranzo e disimpegno al piano terra dell'alloggio custode: è comunque una irrilevante modifica interna; d) è presente una tettoia con struttura metallica zincata e copertura con pannelli sandwich nella parte finale dello spazio scoperto antistante il deposito - autorimessa interrato che negli elaborati progettuali non risulta chiaramente rappresentata per cui non si comprende se essa era prevista o meno nei citati titoli abilitativi; e) alcune opere di finitura interne sia nel corpo di fabbrica "capannone" che nel corpo di fabbrica "palazzina alloggi", così come meglio



indicate nella descrizione degli immobili al successivo paragrafo, non sono state realizzate; tra queste l'assenza di una scala di collegamento tra il piano interrato e terra del corpo di fabbrica capannone.

Per eliminare tali difformità e contestualmente completare anche alcune opere di finitura, sarà necessario procedere a dei lavori di completamento che dovranno essere regolarmente autorizzati dall'UTC del Comune di Pietramontecorvino. Pertanto il futuro acquirente deve essere edotto della presenza di questa difformità e della necessità di affrontare spese e oneri per effettuare i lavori di completamento/sanatoria e le pratiche urbanistiche che il Comune di Pietramontecorvino riterrà necessarie.

Sicuramente invece prima dell'alienazione del bene si dovrà provvedere ad aggiornare le planimetrie catastali dell'unità immobiliare al sub. 1 almeno per le diversità più cospicue già evidenziate e quelle che verranno meglio esplicitate successivamente .

4.9.3. Descrizione delle caratteristiche degli immobili

Il complesso produttivo è costituito da tre corpi di fabbrica distinti:

1. il **“Capannone”**: progettualmente destinato ad attività produttiva tecnologia del freddo per HO.RE.CA. (montaggio e manutenzione Hotel, Restaurant, Catering) e suddiviso in:
 - a. Zona per l'attività produttiva;
 - b. Zona “costruzioni accessorie” (ingresso, uffici, servizi igienici e depositi);
2. il **“Deposito - autorimessa”** interrata con sovrastante area pavimentata costituente parte del piazzale esterno del capannone;
3. la **“Palazzina alloggi”** con due abitazioni autonome che da progetto sono destinate ad alloggio custode e alloggio ristoro personale; oltre naturalmente ai piazzali esterni, camminamenti, corsie di manovra, aree a verde, recinzioni e cancelli (pedonali e carrabili).

Descrizione del corpo di fabbrica “Capannone”

Trattasi di un corpo di fabbrica di forma rettangolare con le seguenti dimensioni in pianta: mt. 47,42 x mt. 29,84 e quindi con una superficie lorda totale in pianta di mq. 1415,01; altezza alla gronda mt. 7,00. Esso è distinto internamente in due zone con destinazioni e caratteristiche costruttive distinte:

- la zona produttiva vera e propria (in progetto indicata come attività produttiva tecnologia del freddo per HO.RE.CA.) che si sviluppa al solo piano terra su una superficie lorda di circa mq. 1120 (lunghezza mt. 37,55 , larghezza mt. 29,84), superficie netta di circa mq. 1090 e con altezza utile di mt. 7,00;



- la zona destinata alle così dette “Costruzioni accessorie” nei titoli edilizi, disposta nella parte anteriore del capannone per una profondità di circa mt. 9,87 e per l’intera larghezza dello stesso (mt. 29,84) , e distribuita su tre livelli: piano terra, con altezza utile di mt.3,05, piano primo, a quota mt. 3,55 e con altezza utile variabile in base alla pendenza delle falde di copertura del capannone (non è stato infatti realizzato il controsoffitto a quota mt. 3,05 previsto da progetto) e piano interrato, con altezza utile da progetto di mt.3,50.

La struttura portante e l’involucro edilizio dell’intero capannone, che ingloba anche quella delle costruzioni accessorie, sono realizzati, come si evince dagli elaborati progettuali e per quello che si è potuto constatare in fase di sopralluogo, da:

- fondazione costituita da travi rettangolari in c.a.o. su pali di grande diametro;
- strutture verticali pilastri in c.a.p.;
- strutture orizzontali di copertura con travi di orditura primaria in legno lamellare e ferramenta standard in acciaio, orditura secondaria unite mediante bullonatura zincata e piastre forate alle travi di orditura primaria, ed ancorata sui pilastri in c.a.p. tramite piastra forata, bulloni calibrati e caviglie speciali;
- tavolato in legno con innesto maschio/femmina in abete qualità tipo B, con sovrastante pannelli autoportanti del tipo "SANDWICH" in lamiera grecata preverniciata esterna ed interna con interposto strato di poliuretano espanso a cellule chiuse dello spessore totale pari a cm. 10,00, in opera con viti zincate autofilettanti, cappellotti in lamiera a sagoma e colmo centrale in lamiera zincata preverniciata;
- grondaie in c.a.p. autoportanti con rivestimento in lamiera zincata di opportuno sviluppo e sagoma, in opera complete di supporto fissato alla struttura portante, discendenti per acqua a terra e scossaline;
- tompagnatura esterna con pannelli in C.A.V. tipo orizzontale incastro maschio e femmina dello spessore di cm. 20, coibentati, con faccia vista in ghiaino lavato bianco-grigio all’esterno e faccia vista staggiata interna e completi di mantovana occultamento copertura ;

La zona “costruzioni accessorie”, se pur inglobata nell’involucro edilizio del capannone, poiché si sviluppa su tre livelli e non uno, ha una struttura portante indipendente e giuntata rispetto a quelle del capannone così realizzata:

- fondazione costituita da platea in c.a.o. e pali in c.a.o.;
- strutture verticali costituite da muri in c.a.o. per il piano interrato e pilastri in c.a.o. per i piani superiori;



- strutture orizzontali intermedie costituite da travi in c.a.o. e solaio in latero-cemento;
- struttura orizzontale di copertura del primo piano coincide con la struttura in legno lamellare del capannone;
- pareti vano ascensore in c.a.o.;
- scala di collegamento piano terra-piano primo in metallo e legno;
- muratura di compagno e divisoria tra attività produttiva e costruzioni accessorie in mattoni in laterizio;

Le finiture interne e dotazioni impiantistiche sono diverse tra le due zone e anche tra i diversi piani della zona “costruzioni accessorie” così come di seguito riportato.

La zona attività produttiva presenta:

- pavimentazione industriale in cls.;
- le pareti interne dei pannelli perimetrali in c.a.v. e i pilastri sono tinteggiati; mentre la parete in laterizio di divisione con la zona “costruzioni accessorie” è intonacata e tinteggiata;
- a soffitto troviamo a vista la gradevole struttura lignea della copertura del capannone:
- infissi esterni delle finestre in alluminio preverniciato;
- quattro portoni industriali metallici;
- impianto elettrico a vista (esterno) e lampade di illuminazione a sospensione;
- impianto di spegnimento incendi con naspi;
- impianto di allarme.

Attualmente circa tre quarti di tale zona produttiva sono locati, con regolare contratto registrato, alla società SOLHORECA srl con regolare contratto di affitto, mentre la restante parte è lasciata come deposito della merce e alloggiamento delle celle frigo della

La zona “costruzioni accessorie” a piano terra presenta diversi ambienti:

- l’ingresso, cui si accede dall’esterno attraversando una doppia porta scorrevole in alluminio e vetro, con una superficie lorda/catastale/commerciale di circa mq. 48 e con un’altezza interna pari a quella del capannone ossia mt. 7, a meno di alcuni tratti in corrispondenza dei quali superiormente è ubicato il ballatoio-disimpegno del primo piano e la scala metallica per accedere ad esso;
- gli uffici e i servizi igienici, con altezza interna pari a mt. 3.05 e che sviluppano una superficie lorda/catastale/commerciale di circa mq. 155



- un deposito, con una superficie lorda di circa mq. 71 e con botola di accesso al piano interrato di mt. 2,50 x 2x40 circa (senza la scala prevista in progetto) e quindi con una superficie commerciale/catastale di mq. 68 (la superficie della botola è ripartita al 50% con il piano interrato);
- vano ascensore con possibile accesso in futuro dal deposito di cui al punto precedente (attualmente la porta è murata) con una superficie lorda di circa mq. 8
- scala di accesso al piano primo con una superficie lorda della sua proiezione in pianta pari a mq. 13 circa

A meno di piccole differenze, che di seguito verranno evidenziate, essi presentano le seguenti caratteristiche di finiture e impiantistiche:

- una pavimentazione in gres ;
- divisori interni dei bagni e depositi in laterizio spessore cm. 20 e cm. 10;
- divisori interni della zona uffici con pannellature amovibili di struttura metallica, e pannelli di finitura in legno e vetri;
- intonaco interno civile a tre strati e tinteggiature sui divisori in laterizio, sulle tompagnature esterne in laterizio e sui soffitti;
- rivestimento in ceramica nei bagni;
- sanitari in porcellana e rubinetterie in ottone cromato;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera;
- impianti elettrici sottotraccia;
- impianto di illuminazione con plafoniere a soffitto negli uffici, lampade sospese nell'ingresso, mentre nei bagni ci sono solo provvisorie lampadine;
- impianto di allarme e telefonico;
- impianto di riscaldamento del tipo a pavimento (solo per la zona uffici) alimentato da caldaia a g.p.l. collocata all'esterno del capannone;
- impianto di climatizzazione estiva costituito da tre climatizzatori a split;
- impianto di aspirazione forzata nei bagni.

Si precisa però che l'ambiente a deposito non è completo nelle finiture e negli impianti: il massetto e il pavimento non sono presenti; l'impianto elettrico e di illuminazione non è completo (mancano frutti, interruttori e lampade di illuminazione); l'ascensore non è installato come anche la scala a chiocciola prevista nel progetto (troviamo solo la botola a pavimento ricoperta da tavoloni in legno).



La zona “costruzioni accessorie” a primo piano si sviluppa nei seguenti ambienti:

- un ballatoio-disimpegno posto in corrispondenza dell’ingresso-reception del piano terra, di larghezza pari a circa mt. 1,50 , a cui si accede dalla scala metallica proveniente dal piano terra e protetto da una ringhiera in acciaio con una superficie lorda/catastale commerciale di mq. 32 circa;
- un deposito e servizi igienici, sovrastanti gli uffici e bagni del piano terra con superficie lorda/commerciale di mq. 150;
- un deposito non ultimato nelle finiture analogo a quello del piano terra con superficie lorda/commerciale di mq. 71

Le caratteristiche di finitura interne e le dotazioni impiantistiche di tale piano primo sono simili a quelle del piano terra: non troviamo però l'impianto di allarme e impianto di riscaldamento a pavimento ma solo due climatizzatori a split nel deposito già ultimato; inoltre, anche in questo caso, il deposito soprastante l’analogo a piano terra è privo delle stesse finiture e dotazioni impiantistiche.: il massetto e il pavimento non sono presenti; l’impianto elettrico e di illuminazione non è completo (mancano frutti, interruttori e lampade di illuminazione); l’ascensore non è installato.

La zona “costruzioni accessorie” al piano interrato , che non è stato possibile visionare direttamente perché manca la scala e l’ascensore per accedervi, si sviluppa in un grande deposito e la sala macchine ascensore per una superficie lorda complessiva di mq. 290 circa valutata sulle planimetrie progettuali che sarebbe servito dal vano ascensore prima descritto (attualmente l'ascensore non è presente) e da una scala a chiocciola presente solo sul progetto.

Per quello che è stato possibile visionare tali ambienti sono allo stato “grezzo”, senza finiture e dotazioni impiantistiche; manca poi come già detto la scala a chiocciola prevista nel progetto e l’ascensore. L’altezza interna risulta essere di circa mt. 3,65 e non mt. 3,50 per l’assenza probabilmente di massetto e pavimento (pertanto è errata l’altezza di questo piano riportata nelle planimetrie catastali).

Per una migliore comprensione e chiarezza di tutta la descrizione fatta si rimanda anche alla rappresentazione grafica e alla documentazione fotografica allegate sotto la voce “allegato I”.

Attualmente, di queste costruzioni accessorie”, l’ingresso, una parte degli Uffici, i servizi igienici a piano terra e il soprastante deposito e bagni al piano primo sono locati, con



regolare contratto registrato, alla società SOLHORECA srl mentre tutti gli altri sono a disposizione della

Descrizione del corpo di fabbrica “Deposito - Autorimessa ”

Inserito nella stessa unità catastale del capannone ossia quella al foglio 5 p.lla 437 sub. 1, vi è questo corpo di fabbrica autonomo, interrato rispetto al capannone e al suo piazzale esterno mentre è fuori terra rispetto alla corsia di manovra di accesso, con una pianta rettangolare di mt. 17,00 per mt. 25,40 e quindi con una superficie lorda complessiva di mq. 431,80 comprendendo però anche la superficie che nei titoli abilitativi è indicata come cavedio e che ai fini del calcolo della superficie commerciali non va considerata: con tale esclusione la superficie commerciale risulta pari a circa mq. 321 (resta aperto il problema, già descritto nel paragrafo precedente, della difformità riscontrata sul posto per l'assenza della tramezzatura che divide il deposito vero e proprio dal cavedio che va comunque “risolta” con la sua realizzazione per rendere conforme al progetto la situazione reale); l'altezza interna è di mt. 3,20. A tale deposito – autorimessa si accede da un cancello indipendente metallico dopo aver percorso una rampa e una corsia di manovra esterne scoperte, pavimentate con massetto di cls giuntato e comuni a quelle per accedere all'interrato della palazzina residenziale.

Dalla relazione allegata al progetto e per quello che si è potuto constatare sul posto, esso è caratterizzato da :

- fondazioni con travi a T rovescia in c.a.o.;
- strutture verticali portanti costituite da pilastri e pareti perimetrali in c.a.;
- strutture orizzontali con travi in c.a. e solai in laterocemento;
- muratura di tompagno in mattoni del tipo “Alveolater” spessore cm 30 lungo la corsia di accesso;
- pavimentazione industriale in cls;
- superfici interne non intonacate e tinteggiate, mentre quelle esterne solo intonacate;
- due portoni di ingresso in ferro verniciato;
- finestre lungo la corsia in ferro e vetro retinato;
- impianto elettrico e di illuminazione assente;
- impianto di riscaldamento non previsto.

Per una migliore comprensione e chiarezza si rimanda alla rappresentazione grafica e alla documentazione fotografica allegate sotto la voce “allegato I”.



Attualmente tale deposito interrato – autorimessa è per circa metà locato, con regolare contratto registrato, alla società SOLHORECA srl, mentre l'altra metà è a disposizione della _____ e sono stoccati all'interno pezzi di ricambio minuterie e accessori inerente soprattutto gli impianti di spillatura birre e bevande oltre che ombrelloni, banconi, insegne danneggiati. Per distinguere le due zone (quella locata e quella non locata) è stata realizzata una suddivisione in due locali con semplice carton gesso fissato a un'intelaiatura metallica. Poiché nel progetto non è riportata tale divisione, una volta finita la locazione essa andrà rimossa.

Descrizione del corpo di fabbrica “Palazzina Alloggi”

Questo ulteriore corpo di fabbrica, staccato e autonomo rispetto al capannone e al deposito attrezzi - autorimessa , è un edificio avente in pianta (a piano terra) una forma rettangolare con il seguente ingombro fuori terra: mt. 15,10 x mt. 10,60 per un'altezza alla gronda di mt. 5,94 (da un punto di vista volumetrico si evidenzia che è stata applicata la legge regionale n. 13/08 sui sovra spessori derivanti dalla coibentazione termica).

La palazzina si compone di due abitazioni, con relative pertinenze, progettualmente destinate ad alloggio custode e alloggio ristoro operai della società. Le due abitazioni si sviluppano ciascuna su tre livelli con le seguenti distribuzioni planimetriche:

- a) un piano terra accessibile dalla corte esterna del capannone dopo avere attraversato un cancello pedonale e un passaggio pedonale dedicato, e che si sviluppa con ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, bagno e ripostiglio (solo in un'unità); il tutto per una superficie lorda e commerciale di circa mq. 76 al netto della scalinata interna di collegamento (vedi punto 4) oltre a due balconi con superficie di circa mq. 6 e per un'altezza utile di circa mt. 2,90;
- b) un primo piano con due camere da letto, spogliatoio, due bagni (uno con antibagno) e un disimpegno, accessibile dalla scala interna presente; il tutto per una superficie lorda e commerciale di circa mq. 76 al netto della scalinata interna di collegamento (vedi punto 4) oltre a tre balconi con superficie di circa mq. 9 e per un'altezza utile variabile in base alla pendenza della copertura a falde ;
- c) un piano interrato con box auto, w.c., lavanderia, sottoscala, cavedio di prosciugamento e di ispezione, e un ulteriore locale a deposito (solo per l'abitazione destinata al custode); ad esso si accede, oltre che dalla scala interna, da un cancello indipendente in ferro dopo aver percorso la rampa e corsia di manovra comuni a quelle per accedere al corpo deposito – autorimessa già descritto; il tutto per una



superficie lorda di circa mq. 74 al netto della scalinata interna di collegamento (vedi punto 4) e del cavedio, e per un'altezza utile di mt. 2,80;

d) una scala di collegamento interna che si contegga una volta sola per la sua proiezione in pianta avente una superficie di circa mq. 4;

Si precisa che mentre il piano terra e primo piano dell'alloggio custode hanno un'identificazione catastale autonoma (foglio 5, p.lla 437 sub.2) l'altra abitazione (l'alloggio ristoro personale) e tutti gli ambienti al piano interrato sono inseriti nell'unità immobiliare catastale del capannone e del deposito autorimessa (foglio 5, p.lla 437 sub.1)

Dalla relazione tecnica allegata ai progetti e per quello che si è riscontrato sul posto risulta che la palazzina è caratterizzata da :

- Fondazioni costituita da travi a T rovescia in c.a.o.;
- strutture verticali pilastri e pareti perimetrali piano interrato in c.a.;
- strutture orizzontali travi in c.a.o. e solai in laterocemento;
- strutture orizzontali di copertura con travi in legno, tavolato in legno, coibentazione ed impermeabilizzazione;
- muratura di tompagno in blocchi di laterizio del tipo "Modulo" spessore cm 40, intonacata e tinteggiata;
- divisori interni in laterizio tipo "Modulo" spessore cm 15 e cm 10, con intonaco di tipo civile;
- soffitto intonacato con intonaco civile;
- infissi esterni in alluminio a taglio termico preverniciato con vetrocamera e persiane sempre in alluminio;
- scala interna di collegamento tra i vari piani in legno (anche se manca qualche rifinitura)

Non tutte le opere di finitura sono ultimate , infatti si è altresì riscontrato che :

- i pavimenti non sono presenti al piano primo e piano terra (a meno della zona soggiorno – cucina – pranzo dell'alloggio custode) mentre sono presenti al piano interrato;
- i rivestimenti, i sanitari e le rubinetterie dei servizi igienici sono presenti solo nei bagni dei piani interrati , mentre gli altri bagni sono al rustico;
- le porte interne non sono presenti;
- l'impianto elettrico è sottotraccia ma non è ultimato (mancano ad esempio i frutti, gli interruttori e le placche) ;
- l'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento già realizzato ma non sono



installate le caldaie;

- mancano le ringhiere e le pavimentazioni sui balconi;

Per una migliore comprensione e chiarezza si rimanda alla rappresentazione grafica e alla documentazione fotografica allegate sotto la voce “allegato I”.

Descrizioni “altri impianti a servizio del complesso produttivo”

L’intero complesso produttivo è dotato di:

- impianto idrico di approvvigionamento collegato alla rete AQP;
- vasca imhoff a tenuta stagna completamente interrata, ubicata nella corsia di accesso al deposito-autorimessa interrato, necessaria per la mancanza di una rete pubblica di fognatura;
- impianto fognario e di scarico realizzato con tubazioni tipo Geberit munita di pozzetti di ispezione , confluyente nella vasca Imhoff;
- riserva idrica costituita da due serbatoi da 5000 litri con pompe di sollevamento;
- impianto di videosorveglianza sui piazzali del capannone (alcune telecamere sono state sostituite dalla società locataria in base a quanto ha dichiarato l’Amministratore della
- impianto di illuminazione dei piazzali costituita da alcuni fari montati sui quattro lati del capannone (anche in questo caso alcuni fari sono state sostituite dalla società locataria in base a quanto ha dichiarato l’Amministratore della
- bombolone di G.P.L. della capacità di 1000 litri fuori terra in comodato d’uso con la ditta Goldengas spa;

Descrizione dei “piazzali, corsie di manovra, recinzione e altre aree esterne”

Tutto il lotto di proprietà della _____ risulta essere recintato con un muro in c.a. di altezza variabile in base ai dislivelli, larghezza pari a cm. 30 e sovrastante pannelli superiore modulari in Orsogrill. L’accesso al lotto avviene attraverso: a) due cancelli carrabili in metallo, uno che conduce al piazzale e alle corsie carrabili intorno al capannone, l’altro che consente di accedere al deposito -autorimessa interrato e ai box – depositi della palazzina residenziale; b) due cancelli pedonali in metallo di larghezza mt. 1,20 circa , uno a servizio del capannone e l’altro a servizio della palazzina residenziale.

Le aree esterne del lotto sono costituite da:

- un’area carrabile intorno a tutto il capannone che diventa un vero e proprio piazzale di ampie dimensioni su uno dei due lati longitudinali del lotto, realizzata con conglomerato cementizio giuntato e dotata di una rete di regimazione dell’acqua



piovana con caditoie, pozzetti e tubazioni probabilmente in PVC, per una superficie complessiva e comprensiva delle recinzioni pari a circa mq. 2307;

- alcune aree a verde in prossimità della palazzina residenziale per una superficie complessiva e comprensiva delle delimitazioni che la circondano di circa mq. 266 ;
- due aree in prossimità del capannone delimitate e riempite da ciottoli decorativi per una superficie complessiva di circa mq. 43 ;
- camminamenti e area intorno alla palazzina residenziale allo stato grezzo (solo massetto in calcestruzzo) avente una superficie complessiva di circa mq. 114;
- una rampa e una corsia di manovra di accesso al corpo di fabbrica “deposito – autorimessa interrato” e a tutto il piano interrato del corpo di fabbrica “palazzina residenziale” , della larghezza di mt. 6,70 circa, con pavimentazione in conglomerato cementizio giuntato; nella parte finale di tale corsia sono presenti i due serbatoi da 5000 litri costituenti la riserva idrica con annesse pompe di sollevamento. Tale zona finale della corsia di manovra è coperta, inoltre, da una tettoia con struttura metallica zincata e copertura con pannelli sandwich preverniciati in alluminio, per l’intera larghezza della corsia la cui rappresentazione grafica negli elaborati progettuali non è chiara.

Sulla difformità di distribuzione ed entità di queste aree rispetto al progetto approvato si ribadisce quanto già indicato al paragrafo precedente.

4.9.4. Valore di mercato degli immobili

Anche per questi immobili si devono fare innanzitutto delle considerazioni preliminari con riguardo alla situazione di mercato per tale tipologia di beni. Innanzitutto è da osservare che la crisi economica, a livello nazionale e locale, e le sue conseguenze sul mercato immobiliare di cui si è parlato nei paragrafi precedenti ha colpito anche il segmento degli immobili con destinazione produttiva. Nella provincia di Foggia, nelle diverse zone industriali e zone P.I.P, sono numerosi gli immobili posti in vendita, diversi con procedure fallimentari, cui si contrappone una domanda esigua tanto che le operazioni di compravendita risultano limitate e a prezzi molto ridotti rispetto agli anni pre-crisi. In secondo luogo, soffermandoci a livello più locale, si osserva che il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) del comune di Pietramontecorvino non ha avuto successo visto che se pur approvato da diversi anni sono pochissimi gli insediamenti fatti tanto da rendere difficile anche per il Comune ampliare gli investimenti per urbanizzazioni; anche nei vicini Comuni la situazione non è migliore rispetto a quella di Pietramontecorvino.



Ulteriore considerazione, ma non di importanza minore rispetto alle altre, è la constatazione che le dimensioni del complesso produttivo sono notevoli e quindi il possibile investimento da parte di acquirenti risulterebbe essere considerevole e non semplice da affrontare vista la congiuntura economica e la realtà locale e con di contro una limitata visibilità e una disponibilità di infrastrutture della zona non ottimale: mancanza della fogna nera e di un depuratore, della rete gas, e in generale con collegamenti alle grandi vie di comunicazione non molto agevoli.

Nel merito della valutazione vi è, inoltre, preliminarmente da osservare che la formulazione di un giudizio di stima è intrinsecamente legata al quesito posto ossia alla finalità per cui è richiesta la stima. Infatti, come è noto nella teoria estimativa, ogni quesito di stima si risolve ricercando l'entità di un particolare valore economico, indicato come aspetto economico (Di Cocco 1974), questo costituisce "la lente economica", l'angolo prospettico attraverso il quale il perito guarda il bene. Coerentemente con il carattere soggettivo del valore, condizionato dallo scopo della stima, l'aspetto economico o criterio di stima (Gallerani, Zanni e Viaggi 2004) indica quindi un modello o schema generale da seguire per lo svolgimento della perizia. Il criterio di valutazione del valore assunto dal perito di parte per stimare questi immobili è stato quello del costo di costruzione (Cost Aproch) sulla base degli effettivi costi sostenuti dalla srl per la realizzazione del complesso immobiliare, applicando una riduzione forfettaria del 15%. Si ritiene che l'assunzione del costo di costruzione quale criterio per la stima sia non corretto perché il quesito posto mira a stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili che non è certamente quello di costruzione anche se ridotto forfettariamente. Infatti, la situazione del mercato immobiliare nel territorio di Pietramontecorvino, con riferimento anche a questa tipologia e destinazione d'uso, per le ragioni sopra esposte, porta a considerare sovradimensionato il valore che scaturisce con il metodo "coast approach", ossia il particolare segmento di mercato è così in crisi che sul mercato si determinano valori di offerta per tali immobili addirittura più bassi del loro costo di riproduzione, così come si dimostra dai riferimenti di vendita di seguito indicati.

Per giungere ad una stima che ha nel criterio del "valore di mercato" il suo principio fondante si può applicare il metodo della stima sintetica comparativa facendo riferimento a beni simili e con caratteristiche analoghe. Dati di riferimento da cui attingere per applicare tale stima sintetica comparativa sono quelli forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dall'Agenzia delle Entrate che rileva i prezzi medi delle compravendite di immobili simili ubicati nella stessa zona.



Da tali consultazioni emerge che, per la tipologia in specie e per la zona di ubicazione, si possono considerare valori del parametro unitario €/mq variabili da € 250,00 a € 350,00 così come evidenziato nella tabella seguente:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	250	350	L	1	1,5	N

Tenendo presente che il complesso immobiliare è di recente costruzione ed è stato realizzato con buone finiture il sottoscritto ritiene che all'interno del range di valori fornito dall'OMI il parametro unitario più corretto da utilizzare per il capannone (intendendo la zona produttiva vera e propria) possa essere il valore di € 350 a mq. di superficie commerciale. Per alcune aree del complesso, però, in considerazione delle caratteristiche intrinseche superiori o inferiori (migliori o peggiori finiture e dotazioni impiantistiche) o della necessità di eseguire lavori di completamento/sanatoria anche per "risolvere" urbanisticamente alcune difformità riscontrate rispetto al progetto approvato, si utilizzeranno valori di poco superiori o inferiori al su detto valore di riferimento. Con tale premessa si osserva allora che: a) per il deposito al piano interrato, completamente allo stato grezzo e senza scala o ascensore di accesso, si è considerato un valore di € 250, b) per i locali ben rifiniti come gli uffici e bagni a piano terra si è fissato invece un valore unitario di € 400,00; c) per i due depositi a piano terra e primo che risultano incompleti di alcune finiture rispetto agli uffici si è assunto il valore di € 350; d) per le aree esterne che richiedono lavori per conformarle al progetto approvato o quanto meno assicurare gli standard urbanistici si è assunto un valore unitario riferito alla superficie commerciale (ossia alla superficie omogeneizzata come recita il manuale OMI) di € 300 e non € 350 come si sarebbe dovuto fare in assenza di difformità. In alternativa si poteva agire anche sui coefficienti di omogeneizzazioni con stessi risultati.

Una considerazione va fatta sulla palazzina per alloggi. E' vero che in essa sono poste due unità residenziali con caratteristiche costruttive (per quello che è già realizzato) superiori a quelle del capannone, ma bisogna considerare che tali due unità immobiliari non potranno essere alienate separatamente rispetto al resto del complesso produttivo perché nascono come pertinenze esclusive dell'attività (alloggio custode e alloggio ristoro operai) così come anche ha precisato nella sua risposta l'UTC del Comune di Pietramontecorvino. Pertanto, con questo vincolo di inalienabilità separata e la necessità di lavori di completamento non si possono utilizzare i valori di riferimento dell'OMI per le



destinazioni residenziali.

Considerato tutto quanto sopra esposto la valutazione del complesso immobiliare scaturisce dall'applicazione dei parametri unitari considerati tenendo presente delle effettive superfici commerciali, calcolate secondo i criteri del manuale dell'OMI "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Nella tabella seguente si esplicano i conteggi assunti per la valutazione:

DESCRIZIONE	SUPERFICI (mq)	FATTORE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO IN € A MQ.	VALORE
Capannone - Zona produttiva piano terra	1120	1	1120	€ 350,00	€ 392.000,00
Capannone - Zona costruzioni accessorie - uffici e w.c.- piano terra	155	1	155	€ 400,00	€ 62.000,00
Capannone - Zona costruzioni accessorie - ingresso - piano terra	48	1	48	€ 400,00	€ 19.200,00
Capannone - Zona costruzioni accessorie - scala interna piano terra - primo piano	13	1	13	€ 400,00	€ 5.200,00
Capannone - Zona costruzioni accessorie - vano ascensore - piano terra - primo piano	8	1	8	€ 250,00	€ 2.000,00
Capannone - Zona costruzioni accessorie - deposito - piano terra	68	1	68	€ 350,00	€ 23.800,00
Capannone - Zona costruzioni accessorie capannone - deposito - piano interrato	290	1	290	€ 250,00	€ 72.500,00
Capannone - Zona costruzioni accessorie - deposito e w.c.- piano primo	150	1	150	€ 400,00	€ 60.000,00
Capannone - Zona costruzioni accessorie - ballatoio- piano primo	32	1	32	€ 400,00	€ 12.800,00
Capannone - Zona costruzioni accessorie - deposito - piano primo	71	1	71	€ 350,00	€ 24.850,00
Deposito e autorimessa	321	1	321	€ 250,00	€ 80.250,00
Palazzina alloggi - piano terra	152	1	152	€ 400,00	€ 60.800,00
Palazzina alloggi - balconi di pertinenza piano terra (lato sud)	12	0,3	3,6	€ 400,00	€ 1.440,00
Palazzina alloggi - piano primo	152	1	152	€ 400,00	€ 60.800,00
Palazzina alloggi - balconi di pertinenza piano primo	18	0,3	5,4	€ 400,00	€ 2.160,00
Palazzina alloggi - piano interrato	148	1*	148	€ 300,00	€ 44.400,00
Palazzina alloggi - scala interna	4	1	4	€ 400,00	€ 1.600,00
Aree esterne : piazzali, corsie di manovra, camminamenti intorno al capannone	2307	0,1	230,7	€ 300,00	€ 69.210,00
Aree esterne : verde e aree con ciottoli decorativi	309	0,1	30,9	€ 300,00	€ 9.270,00
Aree esterne : camminamenti e aree intorno alla palazzina alloggi	114	0,1	11,4	€ 300,00	€ 3.420,00
Aree esterne : corsie di manovra accesso deposito autorimesse	474	0,1	47,4	€ 300,00	€ 14.220,00
TOTALE					€ 1.021.920,00

* E' stato assunto un fattore di omogeneizzazione di 1 anche se trattasi in parte di pertinenze accessorie (box-auto) ma si è abbassato a 300 €/mq. Il valore unitario a mq. rispetto a quello assunto per il piano terra e primo (valutati a 400 €/mq)

Quindi il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare di Macchia Mulino può essere stimato in **€ 1.021.920,00 (unmilioneventumilanovecentoventi/00)**.



Ai fini della valutazione del realizzo per la procedura di concordato preventivo bisognerà comunque però tener presente la necessità di sostenere le spese certe per la variazione catastale per il sub. 1 e la redazione dell'APE delle due unità abitative e della zona costruzioni accessorie, e il cui ammontare, al netto dell'IVA, può stimarsi in € **1200,00** . A questo si aggiungono le somme necessarie per il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione al Comune di cui si è già parlato e indicate in € **45.908,20**.

4.10 RIEPILOGO VALUTAZIONI IMMOBILI

Di seguito si riporta una tabella di riepilogo della valutazione fatta dei diversi immobili con le spese sicuramente necessarie da affrontare prima della loro alienazione:

N.	Foglio	p.IIa	Sub.	Indirizzo	Valore di mercato	Spese
1	40	408	3	Pietramontecorvino - Via Antonelli n. 14 (in realtà 20 e 22) - Piano T e 1°	€ 12.000,00	€ 500*
2	40	406	3	Pietramontecorvino - Largo Clemente n. 7 (in realtà 11) - Piano 1°	€ 4.500,00	€ 500*
3	40	406	4	Pietramontecorvino - Largo Clemente n. 7A (in realtà 13) - Piano T		
4	40	408	1	Pietramontecorvino - Via Antonelli n. 14A (in realtà 24) - Piano T	€ 14.000,00	€ 900*
5	40	408	2	Pietramontecorvino - Largo Clemente n. 9 (in realtà 15) - Piano T		
6	40	420	1	Pietramontecorvino - Via Antonelli n. 8-10 - Piano T - 1°	€ 8.500,00	€ 500*
7	40	407		Pietramontecorvino - Vico Gianquitto n. 6 (in realtà 8-10) - Piano T - 1°	€ 15.000,00	€ 500*
8	40	327		Pietramontecorvino - Via Port'Alta n. 34 (in realtà 38-40) - Piano T - 1°	€ 9.000,00	€ 500*
9	40	406	5	Pietramontecorvino - Largo Clemente n. 5 - Piano T	€ 65.000,00	€ 500*
10	40	406	6	Pietramontecorvino - Largo Clemente n. 6 - Piano T		
11	5	437	1	Pietramontecorvino - Strada per Castelnuovo snc, Piano T - 1° - S1	€ 1.021.920,00	€ 1200* + € 45908,20
12	5	437	2	Pietramontecorvino - Strada per Castelnuovo snc, Piano T - 1°		
					€ 1.149.920,00	€ 51.008,20

* al netto dell'IVA se dovuta



5. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI AUTOMEZZI

Così come riportato nell'inventario del Commissario giudiziale, integrato dal verbale del 21.02.2018, la società _____ è proprietaria di 11 automezzi:

1. Fiat Scudo_ targato DG677WD immatricolato nel 2007;
2. Fiat Doblò _ targato DZ457LT immatricolato nel 2010;
3. Iveco 50/E4_ targato CW689ZB immatricolato nel 2006;
4. MERCEDES DAIMLERCHRISLER _targato BL872KX immatricolato nel 2000
5. Mercedes _ targato BH611BG immatricolato nel 1999;
6. Fiat Ducato_ targato DG875WF immatricolato nel 2007
7. Mercedes _ targato CS234RN immatricolato nel 2004;
8. Iveco _ targatoDG747AZ immatricolato nel 2007;
9. Fiat Doblò_ targato DD940TR immatricolato nel 2006_ prima targato DA397ZD
10. Autovettura Smart targata BY878JE immatricolata nel 2002
11. Fiat Scudo targato DG692WD immatricolato nel 2007

Rispetto all'elenco della Perizia del Geom. Palmieri sono stati riscontrati in più:

- l'autocarro di marca Mercedes con targa BL872KX (N.4), da inserire nel piano secondo la richiesta della parte debitrice del 5.12.2017;
- l'autovettura Smart targata BY878JE, visionata dal sottoscritto e in stato di abbandono presso garage di terzi;
- il furgone Fiat Scudo targato DG692WD, visionata dal sottoscritto in foto e in stato di abbandono presso meccanico.

Per gli automezzi già inseriti nel piano si riporta integralmente la descrizione già fatta dal Geom. Palmieri (in corsivo), oltre ad alcune precisazioni, e naturalmente si stima il loro attuale valore di mercato. A tal proposito si tenga presente che dalla data di valutazione del perito di parte è trascorso circa un anno per cui i veicoli sicuramente hanno subito un ulteriore svalutazione e inoltre l'essere stati fermi alle intemperie ha prodotto anche ulteriori problematiche (batteria scarica, ovalizzazione dei pneumatici ecc.)

Nella maggior parte dei casi le batterie di alimentazione erano esauste da non poter visualizzare il kilometraggio che comunque, per dichiarazione di parte, supera per la maggior parte i 250.000 km.

I Valori sono stati desunti dai siti specialistici "Autoscout24", "truckscout24" e dal sito di "Quattroruote e da altri siti internet di vendita dell'usato.

Ad integrazione della descrizione di ogni mezzo si rimanda alla documentazione fotografica dell'allegato M



1. FIAT SCUDO-TARGATO DG677WD;

Dalla corrispondente Carta di Circolazione risulta che il mezzo ha n. telaio ZFA27000064062867. Il proprietario del veicolo è la soc. .Il mezzo è una FIAT SCUDO con prima immatricolazione in data 29.05.2007. La data di immatricolazione alla quale si riferisce la carta di circolazione è il 14.12.2010, destinato ad autocarro per trasporto di cose – uso proprio”, categoria Furgone. Motore: cilindrata 1997 cm3, potenza 88 kw, alimentazione a gasolio. Attualmente il mezzo è fermo nel piazzale del complesso produttivo. Non è stato possibile riscontrare il chilometraggio essendo la batteria scarica. Ultima revisione dl.g.vo n.285/92 è del 9-5-2017

Valore del mezzo all’acquisto € 27.242,00 (11.04.2007).

Valore attuale di mercato € 3.500,00

2. FIAT DOBLO'- TARGATO DZ457LT.

Dalla corrispondente Carta di Circolazione risulta che il mezzo ha n. telaio ZFA26300009036074. Il proprietario del veicolo è la soc. .Il mezzo è una FIAT DOBLO' immatricolato in data 28.12.2010 destinato a “autoveicolo per trasporto specifico – uso proprio” categoria Furgone coibentato con impianto frigorifero ma con ATP scaduto e quindi da rinnovare. Motore: cilindrata 1598 cm3, potenza 77 kw, alimentazione a gasolio. Valore del mezzo all’acquisto € 20.935,75 (28.12.2010). Attualmente il mezzo è fermo nel piazzale del complesso produttivo. Non è stato possibile riscontrare il chilometraggio essendo la batteria scarica Ultima revisione dl.g.vo n.285/92 è del 3-12-2014

Valore attuale di mercato € 5.000,00

3. IVECO 50/E4 - TARGATO CW689ZB

Dalla corrispondente Carta di Circolazione risulta che il mezzo ha n. telaio ZCFC50D0005622098. Il proprietario originario del veicolo è LA [REDACTED] [REDACTED] alla via Mirabello n. 2, mentre la soc. [REDACTED] risulta essere “persona fisica o giuridica che può disporre del veicolo ad un titolo diverso da quello di proprietà”. La data di scadenza della locazione è risultata essere il 17.10.2010. La [REDACTED] è divenuta proprietaria il 24.2.2011. Il mezzo è del tipo IVECO 50/E4 ed immatricolato in data 25.10.2006 destinato a “autocarro per trasporto di cose – uso proprio” categoria “Cassone con sponda



caricatrice". Motore: cilindrata 2998 cm3, potenza 130 kw, alimentazione a gasolio. Valore del mezzo all'inizio della locazione € 46.000,00 (25.10.2006). Il mezzo risultava marciante (attualmente locato alla Solhoreca s.r.l.) e aveva un chilometraggio pari a km. 334434. Ultima revisione dl.g.vo n.285/92 è del 20-2-2016

Valore attuale di mercato € 7.000,00

4. MERCEDES- TARGATO BL872KX

Dalla corrispondente Carta di Circolazione risulta che il mezzo ha n. telaio WDB6683221N094057. Il proprietario iniziale del veicolo è stato LA [REDACTED]

[REDACTED] 130/132, mentre la soc [REDACTED] risulta essere "persona fisica o giuridica che può disporre del veicolo ad un titolo diverso da quello di proprietà". La data di scadenza delle locazione è risultata essere il 30.07.2003. La [REDACTED] è poi divenuta proprietaria. Il mezzo è del tipo "DAIMLER-CHRYSLER MB 614DT37 immatricolato in data 07.08.2000 destinato a "cassone per trasporti di cose –uso proprio" Categoria CASSONE . Motore: cilindrata 4249 cm3, potenza 100 kw, alimentazione a gasolio. Il mezzo risultava marciante (attualmente locato alla Solhoreca s.r.l.), anche se la carrozzeria e finiture interne si presentava in scarse condizioni, e aveva un chilometraggio pari a km. 616881. Ultima revisione dl.g.vo n.285/92 è del 4-2-2017

Valore attuale di mercato € 3.500,00

5. MERCEDES- TARGATO BH611BG

Dalla corrispondente Carta di Circolazione risulta che il mezzo ha n. telaio WDB9044121P944840. La prima immatricolazione è avvenuta in data 21.12.1999. Il proprietario del veicolo è la soc [REDACTED]. Il mezzo è del tipo "DAIMLER-CHRYSLER AG MB 412DT 35 immatricolato come autotreno per trasporto di cose - uso proprio, categoria CASSONE. Motore: cilindrata 2874 cm3, potenza 90 kw, alimentazione a gasolio. Attualmente il mezzo è fermo nel piazzale. . Attualmente il mezzo è fermo nel piazzale del complesso produttivo. Non è stato possibile riscontrare il chilometraggio essendo la batteria scarica. Ultima revisione dl.g.vo n.285/92 è del 9-5-2016

Valore attuale di mercato € 2.000,00



6. FIAT DUCATO- TARGATO DG875WF

Dalla corrispondente Carta di Circolazione risulta che il mezzo ha n. telaio ZFA25000001239943. La prima immatricolazione è avvenuta in data 17.07.2007. Il proprietario del veicolo è la soc . Si tratta di un autocarro per trasporto di cose - uso proprio, categoria FURGONE. Motore: cilindrata 2287 cm³, potenza 88 kw, alimentazione a gasolio. . Attualmente il mezzo è fermo nel piazzale del complesso produttivo. Non è stato possibile riscontrare il chilometraggio essendo la batteria scarica.

Valore del mezzo all'acquisto € 37.700,00 (17.07.2007).

Valore attuale di mercato 5.000,00

7. MERCEDES - TARGATO CS234RN

Dalla corrispondente Carta di Circolazione risulta che il mezzo ha n. telaio WDB9036121R724019. La data di prima immatricolazione è 17.12.2004. Il proprietario originario del veicolo è EISMANN SRL con sede in Sona (VR) alla via Molina n. 18. La data di immatricolazione alla quale si riferisce la carta di circolazione è il 24.01.2011. Si tratta di un furgone marca MERCEDES DAIMLER-CHRYSLER AG MB 311CDI T35 qualificato come "autoveicolo per trasporto specifico – uso proprio" qualificato come furgone coibentato isothermico con gruppo frigorifero ma con ATP scaduto e quindi da rinnovare. La cilindrata è di 2148 cm³ con potenza pari a 80 kw alimentato a gasolio. L'automezzo è stato acquisito dalla soc . in data 03.04.2013.

Attualmente il mezzo è fermo nel piazzale del complesso produttivo. Il chilometraggio riscontrato è stato di 171586 km. Ultima revisione dl.g.vo n.285/92 è del 25-6-2015.

Valore attuale di mercato € 4.500,00

8. IVECO - TARGATO DG747AZ

Dalla corrispondente Carta di Circolazione risulta che il mezzo ha n. telaio ZCFC35D1005639512. La data di prima immatricolazione è 14.03.2007. Il proprietario originario del veicolo è EUROVECTOR SRL con sede in Foggia alla via di Camarda angolo via Salpi. Si tratta di un furgone IVECO 35/E4. La data di immatricolazione alla quale si riferisce la carta di circolazione è il 09.10.2014; destinato a "autocarro per trasporto di cose – uso proprio" . Motore: La cilindrata è di 2998 cm³, la potenza di 130 Kw, con alimentazione a gasolio. L'automezzo è stato acquisito dalla soc. in data 22.10.2014. Valore del mezzo all'acquisto € 10.740,72



(22.10.2014). Non è stato possibile riscontrare il chilometraggio essendo la batteria scarica. Ultima revisione dl.g.vo n.285/92 è del 14-11-2014

Valore attuale di mercato € 8.000,00

9. FIAT DOBLO' - TARGATO DD940TR

Dalla corrispondente Carta di Circolazione risulta che il mezzo ha n. telaio ZFA22300005384387. La data di prima immatricolazione è 02.04.2006. Il proprietario del veicolo è [REDACTED] con sede in Scandicci (FI) alla P. Pisana 314. Si tratta di un furgone FIAT DOBLO' . La data di immatricolazione alla quale si riferisce la carta di circolazione è il 23.10.2006 ; destinato a “autocarro per trasporto di cose – uso di terzi da locare senza conducente” . Motore: La cilindrata è di 1248 cm3, la potenza di 55 Kw, con alimentazione a gasolio.

L'automezzo è stato acquisito dalla soc. [REDACTED] in data 31.10.2014.

Attualmente il mezzo è fermo nel piazzale del complesso produttivo. Non è stato possibile riscontrare il chilometraggio essendo la batteria scarica. Ultima revisione dl.g.vo n.285/92 è del 13-6-2014

Valore attuale di mercato € 2.500,00

10. AUTOVETTURA SMART TARAGATA BY878JE

Dalla corrispondente Carta di Circolazione risulta che il mezzo ha n. telaio ZME01MC012H008929. Il proprietario del veicolo è la soc.

Il mezzo è una MICRO COMPACT SMART CAR con prima immatricolazione in data 22.05.2002 destinato a trasporto di persone – uso proprio”, categoria Coupé. Motore: la cilindrata è di 599 cm3, la potenza di 40 Kw, con alimentazione a benzina.

Attualmente il mezzo è fermo nel garage di terzi. Non è stato possibile riscontrare il chilometraggio essendo la batteria scarica. Ultima revisione dl.g.vo n.285/92 è del 12-5-2009. Dalle dichiarazioni dell'Amministratore il mezzo è fermo da tempo non essendo stata conveniente la riparazione: infatti da un preventivo fatto a suo tempo sarebbero state necessarie € 1500 cui oggi bisogna aggiungere almeno una nuova batteria e nuove gomme. L'ammontare di queste spese supera l'attuale valore di mercato del mezzo se marciante pari mediamente a circa € 1200,00.

Valore attuale di mercato € 0,00

In considerazione di ciò bisogna considerare in negativo , a carico della srl, i costi di demolizione del mezzo stimabili in € 150 circa.



11. FIAT SCUDO-TARGATO DG677WD;

Dalla corrispondente Carta di Circolazione risulta che il mezzo ha n. telaio ZFA27000064062866. Il proprietario del veicolo è la soc. _____ .Il

mezzo è una FIAT SCUDO con prima immatricolazione in data 30.05.2007. La data di immatricolazione alla quale si riferisce la carta di circolazione è il 22.12.2009, destinato ad autocarro per trasporto di cose – uso proprio”, categoria Furgone. Motore: cilindrata 1997 cm3, potenza 88 kw, alimentazione a gasolio. Attualmente il mezzo è fermo nel piazzale di un meccanico a Foggia privo di motore e altri pezzi, infatti il mezzo da tempo non era marciante ed era stato lasciato lì a deposito per eventuali ricambi per l’altro mezzo Scudo di proprietà (n.1 dell’elenco).

Nelle condizioni in cui si trova il valore attuale di mercato è € 0,00. In considerazione di ciò bisogna considerare in negativo, a carico della _____ i costi di demolizione del mezzo stimabili in € 100 circa.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa:

Descrizione automezzo	Valore di mercato
Fiat Scudo_ targato DG677WD immatricolato nel 2007;	€ 3.500,00
Fiat Doblò _ targato DZ457LT immatricolato nel 2010;	€ 5.000,00
Iveco 50/E4_ targato CW689ZB immatricolato nel 2006;	€ 7.000,00
MERCEDES DAIMLERCHRISLER _targato BL872KX immatricolato nel 2000	€ 3.500,00
Mercedes _ targato BH611BG immatricolato nel 1999;	€ 2.000,00
Fiat Ducato_ targato DG875WF immatricolato nel 2007	€ 5.000,00
Mercedes _ targato CS234RN immatricolato nel 2004;	€ 4.500,00
Iveco _ targatoDG747AZ immatricolato nel 2007;	€ 8.000,00
Fiat Doblò_ targato DD940TR immatricolato nel 2006	€ 2.500,00
Autovettura Smart targata BY878JE immatricolata nel 2002	-€ 150,00
Fiat Scudo targato DG692WD immatricolato nel 2007	-€ 100,00
TOTALE	€ 40.750,00

Il valore di mercato totale degli automezzi ammonta quindi a € **40.750,00 (diconsi euro quarantamilasettecentocinquanta).**



6. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE ATTREZZATURE E IMPIANTI

In questo paragrafo si valutano i valori di mercato delle seguenti categorie di beni rientranti nel piano concordatario con l'integrazione anche di quei beni inseriti nell'inventario del Commissario giudiziale ma non presenti nel piano stesso.

- Carrelli elevatori e transpallett;
- Arredamenti;
- Strumenti informatici e attrezzatura varia e minuta di ufficio;
- Celle frigorifero;
- Scaffalature;
- Impianti di erogazione birra e vino, frigovetrine e altre attrezzature attività.

Ad integrazione della descrizione si veda la documentazione fotografica riportata nell'allegato "N"

6.1 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI CARRELLI ELEVATORI E TRANSPALLET

Trattasi delle seguenti attrezzature a servizio dell'attività della _____, tutte ubicati nel complesso di Macchia Mulino:

n. 1 carrello elevatore OM modello XE18 a batteria portata nominale 1800 kg, mat 14017P00542; anno di costruzione 2003; con annesso n.1 carica batteria ATIB serie 5.01_ type 5STT48/100; volt 48 vdc ;power 7200 w; **valore di mercato € 6.000,00**

n.1 carrello elevatore n. CE281574marca CESAB a batteria_ modello blitz 130; motore 5.10kw portata nominale 1250kg anno di costruzione 2006; con annesso n. 1 carica batteria CESAB potenza 24 volt v 140 A; **valore di mercato € 6.500,00**

n. 1 transpallet elettrico OM portata max 1600 kg che non è funzionante; **valore di mercato € 0,00**

n. 1 transpallet idraulico manuale elettrico del carrellificio Cesenate _ modello CEET12 N. serie 0703011; data di produzione 2007; portata nominale 1200kg; **valore di mercato € 3.000,00**

n. transpallet idraulico manuale di marca non visibile; **valore di mercato € 100,00**

n. 1 lavasciuga ad uso interno marca CLEAN TIME 40 IPC; **valore di mercato € 700,00.**



Pertanto si ha un valore complessivo di € **16.300,00 (diconsi euro sedicimilatrecento/00)**

6.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI ARREDAMENTI

Trattasi sia degli arredamenti trovati negli uffici del complesso industriale di Macchia Mulino, riportati anche nella perizia di parte, sia di arredamenti trovati in due immobili della società (il ristorante in Largo Clemente civv. 5-6 e l'immobile di Vico Gianquitto civv. 8- 10) che non erano stati inseriti nella perizia di parte e nel piano o erano implicitamente inseriti nella stima degli immobili dove sono ubicati. Avendo il Commisario Giudiziale chiesto una valutazione di tutti i beni, anche quelli non presenti nel piano ma inventariati, si procede alla stima del loro probabile valore di mercato.

Arredamenti rinvenuti nei locali della zona uffici del complesso di Macchia Mulino:

- n. 4 tende da sole a 4 pannelli in stoffa di colore bianco _dimensioni: largh. 4mt. x 3mt. h.;
- n. 1 scrivania in truciolato rivestito colore azzurro con piedi in metallo _ dimensioni mt. 1.55 lungh. x mt. 0,70 largh. ;
- n. 1 scrivania curva per Reception in truciolato rivestito colore azzurro _ dimensioni: mt. 1.20 lung. x mt.0,50 largh. con annessa alzata in metallo e vetro di altezza totale mt. 1.10;
- n. 1 scrivania con struttura in metallo argentato e piano in vetro_ dimensioni: mt. 2 lungh. x mt. 0,90 largh x mt. 0,74 h.;
- n.1 mobile cassetiera (n. 4 cassetti) in truciolato rivestito colore azzurro _ dimensioni: mt. 1.60 lung. x mt. 0,45 prof. x mt. 0,60 h.;
- n. 1 mobile cassetiera (n. 2 cassetti) in truciolato rivestito colore azzurro_ dimensioni: mt. 0,90 largh. x mt. 0,45 prof. x mt. 0,60 h.;
- n.11 sedie girevoli con struttura in metallo cromato e rivestimento in tessuto azzurro;
- n. 1 sedia direzionale girevole con struttura in plastica e rivestimento tessuto celeste chiaro;
- n. 2 pareti attrezzate con armadiature di truciolato colore legno chiaro composte da 8 ante inferiori alte ed 8 ante superiori, senza chiusura di fondo, maniglie in metallo_ dimensioni: mt. 4 largh x mt. 2,70 h;
- n.1 mobiletto (di supporto fotocopiatrice) in truciolato di colore grigio con n. 2 ante_ dimensioni: largh. 0,80 mt x 0,7 mt h x 0,55 mt. prof;
- n. 5 cassetiere in truciolato rivestito in colore azzurro_ dimensioni: lungh. mt. 0,39 x mt. 0,56 largh x mt. 0,60 h.;



n. 1 armadio a due ante in truciolato rivestito di colore azzurro ed ante in vetro _
dimensioni: mt. 0,90 largh. x mt. 2 altezza x 0,45 mt. prof;

n.1 scrivania in metallo e piano truciolato color panna_ dimensioni: lungh 1,55 mt. X 0,75
mt. h x 0,75 mt. Prof.;

n.1 armadietto basso in truciolato color legno_ dimensioni: lungh 0,90 mt x 0,70 mt. h x
0,45 mt. Prof.;

n. 2 scrivanie ad angolo in truciolato rivestito colore azzurro e giallo con piedi in metalli e
plastica _ dimensioni: larg.2 mt x mt. 0,70 h e mt. 1.40 largh. x mt. 0,70 h;

n. 1 scrivania con struttura in metallo argentato e piano in vetro_ dimensioni: mt. 2
lungh. x mt. 0,90 largh x mt. 0,74 h.;

n.2 sedie girevoli con struttura in plastica nera rivestite con tessuto azzurro;

n.2 mobili bassi a 3 ante in truciolato con rivestimento colore azzurro _ dimensioni: largh.
mt. 1.36 x mt. 0,70 h.x 0,45 mt. Prof.;

n.1 mobili basso a 4 ante in truciolato con rivestimento colore azzurro _ dimensioni: largh.
mt. 1.80 x mt. 0,70 h.x 0,45 mt. Prof.;

n.3 armadi a due ante con struttura in truciolato rivestito colore azzurro e ante parte in
truciolato e parte in vetro_ dimensioni: lunghezza mt. 0,91 x mt. 1.98x 0,45 mt. Prof.;

n.2 mobile a due ante con struttura in truciolato rivestito grigio ed ante in vetro_
dimensioni: 1.32 altezza x 92 lunghezza x 45 profondità;

n.1 mobile basso a due ante con chiusura chiave _materiale truciolato color legno a due
(mobile in bagno)_ dimensioni: lungh 0,90 mt x 0,70mt. h x 0,45mt. Prof.;

Armadio due ante truciolato colore grigio (posto nel bagno disabili)dimensioni: lungh. mt.
0,90x 0,45 prof x 1,50 mt. h; molto datato

n.1 scrivania in metallo grigio antracite e piano truciolato color marrone effetto legno _
dimensioni: lungh 1,05 mt x 0,65 mt. h x 0,45mt. prof;

**Il tutto per un valore complessivo stimabile a corpo in € 4.500,00 (diconsi euro
quattromilacinquecento/00).**

**Arredamenti, attrezzature e altri beni rinvenuti nel locale ristorante in largo
Clemente civ. 5**

Si tratta dell'arredamento, delle attrezzature, del tovagliame, dei bicchieri, della tazzine e
altri utensili e accessori a servizio della sala ristorante e angolo bar, trovati in discrete
condizioni d'uso e così come riportati nelle fotografie allegate .

n. 13 tavoli ed un piano di allungamento tra tavoli_ materiale legno impiallacciato color
marrone scuro _dimensioni cm 90x90x80h;



- n.40 sedie legno color marrone scuro con seduta in corda;
- n.6 lampade da muro in ferro battuto _ dimensioni cm. 35x40;
- n.2 lampada piantana in ferro battuto _ altezza 1,60 mt. ;
- n.1 lampadario in ferro battuto;
- n.1 mensola triangolare in ferro battuto_ dimensioni 1,40 x 1 mt (lato a muro);
- n.8 attaccapanni in ferro battuto _ lunghezza cm. 51;
- n.1 armadio a due ante _ materiale legno impiallacciato color marrone scuro _dimensioni 1,80 mt. (altezza) x 1 mt. (larghezza) x 0,60 mt (profondità);
- n.1 arco (intorno finestra) in legno impiallacciato color marrone scuro con inserzioni superiori in vetro colorato_ dimensioni mt. 1,70 altezza x 1,70 larghezza dell'arcata ;
- n.2 mensole in legno impiallacciato color marrone scuro _ lunghezza mt. 1,80;
- n.2 mensole in legno impiallacciato color marrone scuro_ lunghezza 60 cm;
- n.3 mensole in legno impiallacciato color marrone_ lunghezza 80 cm (poste nella nicchia);
- n.1 carrello di servizio porta pietanze con rotelle composto da 3 ripiani in legno impiallacciato_ dimensioni: cm. 98 (lunghezza) x 47 (profondità) x 87 (altezza);
- n.1 mobile portaposate in legno impiallacciato color marrone scuro _ mt. 1,19 altezza x 0,60 larghezza x 0,40 profondità;
- n.1 tavolino di servizio con 2 rotelle _ 2 ripiani in legno impiallacciato e piedi in acciaio;
- Bicchieri, tazzine, coppe, tavogliame e altri utensili costituiti da: n.9 carafe in vetro ; n.6 carafe piccole con marchio Montelvin; n.91 bicchieri in vetro _ coppa piccola; n.72 bicchieri in vetro da birra con stemmi di vari marchi; n.21 coppe gelato in vetro_ in vetro; n.37 coppe in ceramica con scritta stupor mundi ; n.1 fusto per birra vuoto; n.22 tazzine da caffè in ceramica; n.18 sotto tazze da caffè in ceramica; diverse tovaglie di stoffa colorate; n.22 calici di vino in vetro; n. 5 tazzine in ceramica; n.22 sotto tazze da caffè in ceramica;
- n. 2 specchi quadrati (in bagno);
- n.1 macina caffè e macchina da caffè con indicazione Tecno Espresso²;
- Si precisa che non è stato possibile verificare se il macina caffè e la macchina da caffè siano funzionanti perché l'immobile non era dotato di energia elettrica. Comunque tutte le attrezzature non vengono utilizzate da diversi anni
- Il tutto per un valore complessivo stimabile a corpo in € **2700,00 (diconsi euro duemilasettecento)** considerando anche il macina caffè e macchina da caffè dichiarati in

² Per tali beni si precisa che l'amministratore Longo ha dichiarato che essi sono stati dati alla comodato d'uso ma senza esibire alcuna documentazione a riguardo, pertanto i beni vengono ricompresi in elenco salvo esibizione della documentazione attestante la loro effettiva proprietà di terzi



comodato d'uso . Senza di essi il valore a corpo scende a € **1750,00 (diconsi euro millesettecentocinquanta/00)**

Arredamenti e attrezzature rinvenute nel locale adibito a cucina ristorante in largo Clemente civ.6

Si tratta dell'arredamento e delle attrezzature, a servizio della cucina del ristorante trovati in generale in discrete condizioni d'uso e così come riportati nelle fotografie allegate . Si precisa che non è stato possibile verificare se le attrezzature alimentate elettricamente o a gas siano funzionanti perché l'immobile non era dotato di energia elettrica o gas. Il valore indicato è stato considerato con tutte le attrezzature funzionanti anche se le stesse non vengono utilizzate da diversi anni.

n.1 tavolo armadiato porta piatti a due ante scorrevoli con alzatina e piano di lavoro _ materiale interamente in acciaio_ dimensioni 200 cm larghezza x 70 cm profondità x 90 cm altezza della ditta [REDACTED]

n. 1 tavolo non armadiato e senzazatina con piano di lavoro interamente in acciaio e ripiano inferiore_ dimensioni lunghezza 140 cm x 60 cm profondità x 90 cm altezza;

n. 1 tavolo armadiato in acciaio scalda vivande della ditta [REDACTED] A14M1E_ 230V_ 10.2 A_ 2240W;

n.1 mobile in legno con piano in marmo _parte inferiore composta da 2 ante e cassetiera laterale e parte superiore composta da 2 mensole (mobile per pizza) in condizioni scadenti;

n.1 forno a legna in ferro e mattoni refrattari della CLIMACALOR in condizioni scadenti ;

n.1 lavello su gambe interamente in acciaio composto da due lavabi e sgocciolatoio a sinistra con alzatina della marca [REDACTED] dimensioni cm 180 lunghezza x cm 70 profondità x cm 90 altezza, completo di rubinetto;

n.1 cucina professionale a gas realizzata in acciaio inox a 6 fuochi, griglie di piano e bruciatori in ghisa smaltata; dotata di forno e vano laterale, della marca Angelo Po_ dimensioni 1,44 lunghezza x 70 profondità;

n.1 frigorifero marca ANGELO PO 120NN a doppia anta in acciaio 230V_3.2 A_ 50HZ_ 700W _ CEE 97752346203;

Frigorifero pozzetto FRANGER;

Cappa in acciaio inox a sospensione _ dimensioni larghezza 1,20 x 50altezza x 1,80 lunghezza;

Tavolini legno 44 x 40 x 88 altezza con piano in plastica.

Il tutto per un valore di mercato stimabile a corpo in € 2900,00 (diconsi euro duemilanovecento/00)



Arredamento rinvenuto nell'immobile in vico Gianquitto n. 8-10

Nell'immobile di Vico Gianquitto sono stati trovati i seguenti mobili:

Tavolo rettangolare lunghezza 1,40 mt. X 0,80 mt. legno chiaro;

n. 2 sedie in legno con seduta in corda;

divano da due posti in parte in pelle consunta ed in parte rivestito di stoffa ;

mobile credenza di lunghezza 1.80 mt. x 2,10 mt. altezza;

cucina ad angolo composta da pensili in legno e piano in granito , forno non funzionante e lavabo;

mobile pensile piattai in legno 1.20x28x1,00;

panca angolare in legno lunghezza 1,50x 60 profondità;

mobile soggiorno in legno scuro 2,80 lunghezza x 2.25 altezza con piano centrale in marmo;

mobile libreria in legno 1.25 larghezza x 2,00 altezza;

cassettiera in legno composta da n. 4 cassetti 1.45x 1.05;

mobile in legno danneggiato;

rete con materasso consunto.

Il tutto per un valore di mercato stimabile a corpo in € 500,00 (diconsi euro cinquecento)

**6.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI STRUMENTI INFORMATICI
E ATTREZZATURA VARIA E MINUTA DI UFFICIO**

Trattasi dei seguenti strumenti informatici e attrezzatura varia e minuta di ufficio a servizio dell'attività della tutti ubicati nel complesso di Macchia

Mulino. Ad integrazione della descrizione si vedano le fotografie riportate nell'allegato N:

1) Pentium R Dual Core CPU E 5300; RAM 2 GB; Sistema operativo 32bit con windows 7 ultimate 2009 serie 00426_OEM_ 8992662-00006; scheda video integrata Intel G33IG31 EXPRESS chipset family ; completo di DVD – RW "Optiarl" AD-52405 ATA device; hard disk st500dm002_15d142 ATA 465 Gb);

2) Monitor ASUS 17" ;

3) Mouse Logitech ottico M-BT83;

4) Tastiera Logitech internet 350 y-sag76a;

5) Stampante HP color laser jet 2600n;

6) Stampante ad aghi Epson LQ580;

7) Calcolatrice Olivetti _ modello summa 21;

8) Telefono Alcatel modello 4035 phone grafite cod 594;



- 9) registratore di cassa modello Magic A.A.E. 2010/5331_ matricola n.CR95000361
 - 10) Pc XX-CTK con processore Intel Pentium 4 306 GHZ con ram 43 GB ; sistema operativo Windows XP professional service 200L Pack3; scheda video integrata_ unità DVD LG HL D T S T _ DVD ram GSA-H10N; unità disco Maxtor 6V16060 150 GB; scheda di rete Fast Ethernet ;
 - 11) monitor LG Flatron W1946 19”;
 - 12) tastiera Logitech internet 350 Min : YSAG764;
 - 14) Mouse ottico Logitech modello M- SBF96 ;
 - 15) PC con processore Intel Core 2 CPV 6300Q 1.86 GHZ 1GQ di ram; con sistema operativo windows XP House edition version 2002 service Pack 2, scheda video Radeon X1550; hard disk Maxtor STM3320820AS 300GB; scheda di rete Marvell Yukon 88E8053 PCI-E ; DVD Pioneer DVD-RW DVR-111D e unità floppy;
 - 16) monitor samsung sync master 943 19” contraston50000:1;
 - 17) mouse Logitech ottica M-SBF96 bianco e tastiera Unitek multimedia keyboard model KB2225;
 - 18) Telefono Alcatel modello 4010 phone graphite ;
 - 19) fax Canon L 280;
 - 20) piegatrice rotta ;
 - 21) Telefono alcatel mod 4010 phone grapite;
 - 22) Monitor Samsung sync master 710n da 17” ;
 - 23) Digital video recorder Assy modello XDRH1C;
 - 24) Optical mouse;
 - 25) Digital video recorder Assymodello ATVDVR16E_IM non funzionante;
 - 26) Pc INTEL Pentium D con windows XP professional non funzionante;
 - 27) Monitor Acer AL 1917 da 19”;
 - 28) PC server HP Proliant ML350 S/N CZJ910035G; con sistema operativo windows Server version 2003
 - 29) Monitor samsung sync master 920;
 - 30) mouse HP M-SBN96 nero;
 - 31) tastiera standard MEDIACOM N. 08040187262;
 - 32) Telefono marchiato telecom mod. DIAL FACE MULTIVOX VIEW NMU. 63438.6;
 - 33) Stampante multifunzione Brother 7360N;
 - 34) Fotocopiatore SHARP mod. AR5316 con problemi di caricamento pagine;
 - 35) Stamapante OKI mod. ES3640 non funzionante;
- ATTREZZATURA VARIA E MINUTA:
- 36) Spillatrice rossa abbastanza datata;
 - 37) n. 8 timbri manuali;
 - 38) porta rotolo scoth;



- 39) spillatrice nuova cobra 21 ICE;
- 40) cassettera in plastica dimensione altezza 22 cm x 25 cm larghezza x 32 cm profondità.;
- 41) n. 3 pattumiere per i bagni in plastica bianca ;
- 42) n.1 bucatrice per fogli

Considerato che le attrezzature informatiche, a causa della rapida evoluzione tecnologica in questo settore, si svalutano molto in un lasso di tempo anche di qualche anno e constatato che le attrezzature in questione sono già ampiamente “superate” da un punto di vista delle caratteristiche prestazionali, **tutti i beni vengono stimati a corpo per un valore di mercato pari a € 1500,00 (diconsi euro millecinquecento/00)**

6.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE CELLE FRIGORIFERE

Trattasi di due celle frigorifere funzionanti con annessa scaffalatura interna a servizio dell'attività della _____ e ubicate nel complesso di Macchia Mulino. Ad integrazione della descrizione si vedano le fotografie riportate nell'allegato N. Le celle frigorifere sono le seguenti:

- 1) Una cella frigorifera per il fresco della CRIOCABIN completa di evaporatore e motore delle dimensioni esterne di circa Lungh. cm 390, largh. Cm. 240 e altezza cm. 235 e dimensioni interne di circa Lungh. cm 376, largh. Cm. 226 e altezza cm. 222, con porta da cm 90 x 190, pannelli coibentati perimetrali in lamiera verniciata di spessore cm. 7 circa, completa all'interno di 2 scaffalature in acciaio ingombro max cm 225 (L) x60 (P) x180 (H) a due campate con quattro ripiani per campata;
- 2) Una cella frigorifera per il congelato della JKS completa di evaporatore e motore delle dimensioni esterne di circa Lungh. cm 440, largh. Cm. 240 e altezza cm. 260 e dimensioni interne di circa Lungh. cm 420, largh. Cm. 220 e altezza cm. 240, con porta da cm 90 x 200, pannelli coibentati perimetrali in lamiera verniciata di spessore cm. 10 circa, completa all'interno di 2 scaffalature in acciaio: una con ingombro max cm 410 (L) x 60 (P) x 200 (H) a 4 campate con quattro ripiani per campata, l'altra con ingombro max cm 205 (L) x 60 (P) x 200 (H) a 4 campate con quattro ripiani per campata.

Il tutto per un valore di mercato stimabile a corpo in € 5000,00 (diconsi euro cinquecentocinquanta) , pari a quello riportato nella perizia di parte.

6.5 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE SCAFFALTURE

Trattasi di scaffalature portapallets a servizio dell'attività della _____ e ubicate nel complesso di Macchia Mulino. Ad integrazione della descrizione si vedano le



fotografie riportate nell'allegato N.

Le scaffalature sono le seguenti:

**NR. 2 SCAFFALATURA INDUSTRIALE PORTA PALLETS DELLA DITTA "BFTM srl"
MODELLO GP120P**

Caratteristiche:

- Altezza m 6,50
- Profondità m 1,00
- Lunghezza m 7,60
- Livelli di Carico n° 2 + terra
- Campate : 3 (2 da mt. 2,70 e 1 da mt. 1,80)

Composizione:

- n. 4 spalle altezza m 6,50 - profondità m 1,00, costituite ciascuna da coppie di montanti cm. 10x10
- n. 8 correnti L=2,70 m sezione cm. 15 x 5 - portata 3770 Kg a coppia;
- n. 4 correnti L=1,80 m sezione cm. 10 x 5 - portata 3090 Kg a coppia;

**NR. 1 SCAFFALATURA INDUSTRIALE PORTA PALLETS DELLA DITTA "BFTM srl"
MODELLO GP120P**

Caratteristiche:

- Altezza m 6,50
- Profondità m 1,00
- Lunghezza m 19,70
- Livelli di Carico n° 2 + terra
- Campate : 7 da mt. 2,70

Composizione:

- n. 8 spalle altezza m 6,50 - profondità m 1,00, costituite ciascuna da coppie di montanti cm. 10x10
- n. 28 correnti L=2,70 m sezione cm. 15 x 5 – portata 3770 Kg a coppia;

**NR. 1 SCAFFALATURA INDUSTRIALE PORTA PALLETS DELLA DITTA "BFTM srl"
MODELLO GP120P**

Caratteristiche:

- Altezza m 6,50
- Profondità m 1,00
- Lunghezza m 19,70
- Livelli di Carico n° 3 + terra
- Campate : 7 da mt. 2,70

Composizione:

- n. 8 spalle altezza m 6,50 - profondità m 1,00, costituite ciascuna da coppie di montanti cm. 10x10
- n. 28 correnti L=2,70 m sezione cm. 15 x 5 - portata 3770 Kg a coppia ai due livelli superiori;
- n. 14 correnti L=2,70 m sezione cm. 10 x 5 - portata 1030 Kg a coppia al primo livello;
- n. 7 ripiani in metallo L=2,70 m e profondità 1 mt al primo livello;

**NR. 2 SCAFFALATURA INDUSTRIALE PORTA PALLETS DELLA DITTA "BFTM srl"
MODELLO GP120P**

Caratteristiche:

- Altezza m 6,50
- Profondità m 1,00
- Lunghezza m 19,70
- Livelli di Carico n° 3 + terra (per 7 campate); n° 2 + terra (per la campata da 0,70 mt.)
- Campate : 6 da mt. 2,70; 1 da mt. 1,00; 1 da mt. 0,70; 1 da mt. 0,80;



Composizione:

- n. 10 spalle altezza m 6,50 - profondità m 1,00, costituite ciascuna da coppie di montanti cm. 10x10
- n. 24 correnti L=2,70 m sezione cm. 15 x 5 - portata 3770 Kg a coppia ai due livelli superiori;
- n. 12 correnti L=2,70 m sezione cm. 10 x 5 - portata 1030 Kg a coppia al primo livello;
- n. 2 correnti L=0,80 m sezione cm. 7 x 5 solo anteriormente;
- n. 4 correnti L=0,70 m sezione cm. 7 x 5;
- n. 6 correnti L=1,00 m sezione cm. 7 x 5;
- n. 6 ripiani in metallo L=2,70 m e profondità 1 mt al primo livello solo per una scaffalatura;
- n. 1 ripiani in metallo L=1,00 m e profondità 1 mt al primo livello solo per una scaffalatura.

Il tutto per un valore di mercato a corpo pari a € 5000,00 (diconsi euro cinquemila/00) pari a quello riportato nella perizia di parte.

6.6 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMPIANTI DI EROGAZIONE**BIRRA E VINO, FRIGOVETRINE E ALTRE ATTREZZATURE ATTIVITÀ**

Trattasi di impianti di spillatura e altre attrezzature presenti a deposito nel capannone di Macchia Mulino. Ad integrazione della descrizione si vedano le fotografie riportate nell'allegato N.

Impianti di spillatura bibite tipo “draft”

Trattasi dei seguenti piccoli impianti di raffreddamento e spillatura per fusti da 6 - 10 lt. Sopra banco che venivano dati in comodato ai clienti della

- nr. 16 Sistema di spillatura “draft” della Philips modello hd3620 per fustini di birra da 6 lt.;
- nr. 9 Sistema di spillatura “draft” della Cornelius Potenza 150 W per fustini di birra da 10 lt.;
- nr. 1 Sistema di spillatura “draft” per mojito;

Tali impianti non sono stati inseriti nel piano perché ritenuti di modesto valore. Il sottoscritto li ha trovati imballati su una pedana in condizioni non ottimali e con la possibilità che manchi qualche pezzo come gli erogatori. Stando fermi per lungo periodo andrebbero inoltre sanificati. A campione è stato preso uno ed accesso per verificare la funzionalità e il riscontro, per quello provato, è stato positivo anche se non si può assicurarne una lunga efficienza nel tempo.

Da consultazioni su siti internet si potrebbe ritenere che ciascun impianto abbia un valore di quaranta euro circa, ma viste le condizioni in cui sono stati trovati gli impianti, la possibilità che alcuni non funzionino, l'assenza di un mercato fiorente per tali beni e



ancora il loro elevato numero che rende difficile una vendita per singola unità ritengo che si debba considerare un valore di mercato stimabile a corpo in € **500,00 (diconsi euro cinquecento/00)**

Impianti di spillatura bibite assemblati e parti e accessori per impianti di spillatura

In questa tipologia rientrano gli impianti di refrigerazione e spillatura più professionali, tutti usati, che venivano dati in comodato ai clienti della società. Tali impianti sono stati assemblati, imballati con cellofan su pedane e immagazzinati nel capannone secondo la distinta riportata nell'inventario del Commissario Giudiziale. A meno di un impianto dotato solo di motore refrigerante, in generale, trattasi di impianti completi di: refrigeratore soprabanco o, per la maggior parte, sottobanco della ditte specializzate nel settore (Celli, SIPP, Vin Service, Nutti, CEM) con diverse potenze (da ¼ Hp, 1/3 Hp, ½ Hp; manometri, attacchi, erogatori e rubinetti. Gli erogatori di spillatura erano di diverse tipologia da quelli a colonna in ceramica (a due, tre, quattro o cinque vie), quelli a pistola, quelli tipo “cobra”, quelli stile inglese. In alcuni impianti erano presenti anche le vaschette grigliate salva goccia. In alcuni casi mancava qualche erogatore come evidenziato nell'inventario, ma potrebbe non esserci qualche altro accessorio secondario visto che è stato difficile visionare gli impianti poiché imballati. Qualche erogatore mancante può essere integrato da quei cinque che sono stati trovati non imballati singolarmente e indicati nell'inventario come “parti e accessori per impianti”.

Non è stato possibile provare neanche a campione gli impianti perché richiedono un montaggio non immediato, ma a detta dell'Amministratore sono tutti funzionanti.

Prima di un loro utilizzo ciascun impianto va comunque sanificato.

In totale gli impianti assemblati sono pari a 153 più un solo motore singolo e i cinque erogatori di cui si diceva e che potrebbero integrare quelli mancanti negli impianti assemblati.

Ciascun impianto potrebbe valere anche trecento euro, specie quelli con motore più potente, ma considerato l'elevato numero e la difficoltà di venderli singolarmente si ritiene giustificato il valore riportato nella perizia di parte pari a € 225,00 ad impianto per un totale quindi a corpo, considerando anche il motore singolo non assemblato, pari a € **34.500,00 (diconsi euro trentaquattromilacinquecento/00)**



Frigovetrine

Nella zona del capannone non locata sono state trovate delle frigovetrine non inserite nel piano concordatario ma riportate nell'inventario. Avendo il Commisario Giudiziale chiesto una valutazione di tutti i beni si procede alla stima del loro probabile valore di mercato.

Trattasi delle seguenti frigo vetrine (ad integrazione della descrizione si vedano le fotografie riportate nell'allegato N):

- nr. 2 Frigo vetrina per bibite statico marchiato Santa Croce Dim. cm L 60 x P 60 x h 185 della ditta Vendo Mod. FK G 371 vol. netto 351 lt. classe N;
- nr. 3 Frigo vetrina per bibite statico marchiato Coca cola Dim. cm L 60 x P 60 x h 180;
- nr. 1 Frigo vetrina per bibite statico marchiato Coca cola Dim. cm L 70 x P 60 x h 195 della ditta IARP Mod. EIS 32 C vol. lordo 397 lt. classe M2;
- nr. 2 Frigo vetrina per vino con temperatura regolabile modello Bacchus – Genius Dim. cm L 60 x P 60 x h 185, vol. lordo lt. 380 , vol. netto lt. 310, classe 4, distribuito da Mondial Group srl ;
- nr. 3 Frigo vetrina per bibite statico marchiato e varie marche di birra Dim. cm L 60 x P 60 x h 185 vol. lordo lt. 372 , vol. netto lt. 334, classe 4, della ditta Klimasan mod. D372 SCM 5C;
- nr. 2 Frigo vetrina per bibite statico Dim. cm L 60 x P 60 x h 190, vol. lordo lt. 380 , vol. netto lt. 310, classe 4, della Mondial Elite srl cod. EBA039915 ;
- nr. 1 Vetrina frigo congelatore per dolci marchiato Gelateria Calippo Dim. cm L 60 x P 60 x h 170 della ditta IARP Mod. RODI 33 vol. lordo 280 lt. classe 5;
- nr. 2 Frigo vetrina per bibite statico marchiato Tennent's Dim. cm L 60 x P 60 x h 185 vol. lordo lt. 380 , vol. netto lt. 310, classe 4, distribuito da Mondial Elite srl cod. ECA01AQ151 ;
- nr. 2 Frigo vetrina per bibite statico marchiato Warsteiner Dim. cm L 60 x P 60 x h 170 vol. lordo lt. 320 , vol. netto lt. 255, classe 4, della Mondial Elite srl cod. EBA03995221 ;
- nr. 1 Frigo vetrina per bibite statico marchiato Beck's Dim. cm L 60 x P 60 x h 185 vol. lordo lt. 375 , della T. Coolers cod. TKA82EZ02 ;
- nr. 2 Frigo vetrina per bibite statico marchiato Beck's Dim. cm L 60 x P 60 x h 185 vol. lordo lt. 390 , della IARP modello Rugiada 42 ST C1
- nr. 1 Frigo vetrina per bibite statico marchiato TUBORG Dim. cm L 60 x P 60 x h 200;
- nr. 1 Frigo vetrina per bibite statico marchiato Tennent's Dim. cm L 70 x P 65 x h 210 della Tefcold mod. FSC 1450 vol. netto 374 lt.;
- nr. 1 Frigo vetrina per bibite statico marchiato Guinness Dim. cm L 75 x P 80 x h 185, vol. lordo lt. 640 , vol. netto lt. 600, classe 4, della Mondial Elite srl cod. EBA170013 ;
- nr. 1 Frigo vetrina per bibite statico marchiato Warsteiner cm L 60 x P 60 x h 190



Vol.380 lt. distribuito da Mondial Group srl ;

- nr. 1 Frigo vetrina per bibite statico marchiato Beck's Dim. cm L 60 x P 65 x h 205 vol. lordo lt. 375 , della AHT modello CMV G 395 ;
- nr. 1 Frigo vetrina per bibite statico Dim. cm L 60 x P 60 x h 185, vol. lordo lt. 355 , vol. netto lt. 340, classe 4, della AT & MCO srl Mod. TOP 37 PC ;
- nr. 1 Frigo vetrina piccola per succhi di frutta marchiata BRAVO, Dim. cm L 62 x P 38 x h 97 vol. lordo lt. 89 , vol. netto lt. 65, classe 3, della Mondial Elite srl cod. EC323401;
- nr. 2 Frigo vetrina per bibite statico marchiato Beck's Dim. cm L 60 x P 65 x h 185 vol. lordo lt. 380 , vol. netto lt. 310, classe 4, distribuito da Mondial Group srl cod. ECA50EZ97;
- nr. 1 Frigo vetrina per bibite statico Dim. cm L 60 x P 60 x h 200 della Showcase cooler mod. KK420;
- nr. 1 Frigo vetrina per vino Dim. cm L 48 x P 54 x h 73 della Amstrad mod. FR 280;
- nr. 1 Frigo vetrina per vino Dim. cm L 52 x P 54 x h 84 della Amstrad mod. FR 300;

Le frigovetrine erano tutte usate; infatti sono quelle che venivano date in comodato ai clienti della (bar, pub, etc.). La maggior parte delle frigovetrine si presentavano abbastanza datate e in condizioni scadenti (ammaccature, in qualche caso vetro scheggiato o rotto, ventole staccate) . A campione sono state provate tre e solo una sembrava funzionare normalmente anche se non è possibile confermare l'efficienza nel tempo. Le frigovetrine non hanno un consistente mercato visto che spesso vengono date in comodato d'uso dai rivenditori di bibite.

Tenendo presente le condizioni in cui si trovano e la constatazione che molte non potrebbero funzionare correttamente si potrebbe pensare ad una vendita in blocco con prezzo a corpo di **€ 1000,00 (diconsi euro mille/00)**

Banchi, tavoli, sedie, ombrelloni pubblicitari, insegne pubblicitarie

Nella zona del capannone non locata sono state trovate anche altre attrezzature varie non inserite nel piano concordatario ma riportate nell'inventario. Avendo il Commisario Giudiziale chiesto una valutazione di tutti i beni si procede alla stima del loro probabile valore di mercato.

Trattasi dei seguenti beni (documentati fotograficamente nell'allegato N):

- nr. 3 Banco con struttura metallica e pannelli laterali in legno dogato dimensioni 1,40x0,65x1 mt. con piano rivestito in acciaio predisposto con foro per montaggio impianto di spillatura birra



- nr. 1 Banco con struttura e piano in acciaio, pannelli laterali di chiusura in legno, dotato di ruote, dimensione 1,40x0,60x1 mt. con montata una colonnina di spillatura birra tipo “cobra” a due vie;
- nr. 4 insegne luminose marchiate;
- nr. 5 Ombrelloni con palo centrale da esterno pubblicitari e marchiati Augustiner (n.2), Paulaner (n.1) e Warsteiner (n.1), 1 con struttura in alluminio senza telo di copertura 0
- nr. 37 sedie in plastica bianche;
- nr. 1 Tavolo armadiato in acciaio dimensioni 1,65x0,80x1 mt. con ante scorrevoli e ruote completo di impianto di erogazione birra (escluso colonne e rubinetti); è stato dichiarato essere in comodato d’uso della ditta Carlsberg ma non essendo fornita documentazione viene inserito nei beni da alienare;
- nr. 1 Banco con struttura e pannelli laterali in legno dimensioni circa 1,28x0,90x1,07 mt. completo di impianto di erogazione birra (compreso colonna di erogazione e rubinetti) è stato dichiarato essere in comodato d’uso della ditta Carlsberg ma non essendo fornita documentazione viene inserito nei beni da alienare;
- nr. 1 Banco con struttura e pannelli laterali in legno dimensioni circa 1,95x0,80x1,15 mt. senza impianto di erogazione birra; è stato dichiarato essere in comodato d’uso della ditta Carlsberg ma non essendo fornita documentazione viene inserito nei beni da alienare;

Il tutto per un valore di mercato stimabile a corpo in € **1.200,00 (diconsi euro milleduecento/0)**, derivante solo dal valore non nullo dei tavoli e banconi.



6.7 RIEPILOGO STIMA ATTREZZATURE, ARREDAMENTI E IMPIANTI

Di seguito il riepilogo del valore di mercato delle attrezzature e impianti:

Descrizione	Valore di mercato
CARRELLI ELEVATORI E TRANSPALLET	€ 16.300,00
ARREDAMENTI DEGLI UFFICI DEL COMPLESSO PRODUTTIVO IN LOCALITA' MACCHIA MULINO	€ 4.500,00
ARREDAMENTI LOCALE RISTORANTE IN LARGO CLEMENTE CIV.5	€ 2.700,00
ARREDAMENTI LOCALE CUCINA RISTORANTE IN LARGO CLEMENTE CIV.6	€ 2.900,00
ARREDAMENTI IMMOBILE IN VICO GIANQUITTO CIV. 8- 10	€ 500,00
STRUMENTI INFORMATICI E ATTREZZATURA VARIA E MINUTA DI U	€ 1.500,00
CELLE FRIGORIFERE	€ 5.000,00
SCAFFALTURE	€ 5.000,00
IMPIANTI DI SPILLATURA DRAFT	€ 500,00
IMPIANTI DI SPILLATURA	€ 34.500,00
FRIGOVETRINE	€ 1.000,00
BANCHI, TAVOLI, INSEGNE, OMBRELLONI E SEDIE PUBBLICITARIE	€ 1.200,00
TOTALE	€ 75.600,00

Per un valore complessivo pari a € **75.600,00** (diconsi euro **settantacinquemilaseicento/00**).

7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA MERCE

Nel piano concordatario è inserito anche il valore della merce di magazzino. Per la valutazione di esse, nel piano concordatario, è stato inserito un elenco di prodotti (bibite e alimenti) indicando la quantità e il relativo valore. Con l'inventario fatto dal Commissario Giudiziale l'elenco è stato modificato. Per i prodotti inseriti nel piano sono state riscontrate quantità a volte diverse o in alcuni casi i prodotti non erano proprio presenti (tali variazioni sono state giustificate dall'Amministratore per vendite già eseguite o smaltimento di alcuni prodotto scaduti). Sono stati altresì riscontrati anche altri



prodotti, sia bibite che alimenti, non trovati nell'elenco del piano e della contabilità e che a detta dell'Amministratore non sono stati considerati nel piano perché merce già scaduta e senza nessun valore (trattasi di resi dei clienti o omaggi o campioni per degustazioni delle ditte fornitrici). Infine è stata trovata altra merce non alimentare costituita da bicchieri, sottobicchieri, tovaglie, vassoi e altri oggetti che sono stati dati come omaggi o kit omaggio da parte delle ditte fornitrici e che non sono state inserite nel piano in quanto si è valutato non avessero nessun valore di mercato.

Di seguito si procede ad una elencazione di tali merci e ad una loro valutazione.

Bibite e alimenti

Per ogni prodotto inventariato si è proceduto a rilevare la data di preferibile consumo riportata; si ritiene, infatti, che quei prodotti che presentano una data di preferibile consumo antecedente ad oggi non abbiano un valore commerciale. Per i vini e gli alcolici la data di preferibile consumo non è indicata e quindi è stato attribuito: a) un valore nullo per tutti quelli che non erano presenti in contabilità, in quanto dichiarati come non buoni dall'Amministratore (trattandosi di resi o perché già degustati), e per quelli in fusti che hanno una facile deperibilità; b) non nullo per tutti quelli che erano invece presenti nella contabilità anche se per i vini, soprattutto quelli bianchi, potrebbe accadere che il prodotto alla degustazione risulti non buono. Per la valutazione della merce che non ha superato la data di preferibile consumo o senza data di preferibile consumo ma considerati ancora buoni sono stati assunti valori unitari pari a quelli indicati nel piano concordatario. Di seguito l'elenco dei prodotti con i rispettivi valori raggruppati in base alla collocazione fisica e alla presenza o meno nel piano concordatario.

MERCE INVENTARIATA (ALIMENTI E BIBITE) PRESENTE ANCHE IN CONTABILITA' E NEL PIANO CONCORDATARIO - UBICATA NELLA ZONA PRODUTTIVA DEL CAPANNONE						
CODICE ARTICOLO	DESCRIZIONE	U.M	QUANTITA'	DATA DI PREFERIBILE CONSUMO	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
AA0100	FT30LT BIRRA WARST.HERB PILS	FT	1	25/06/2017	€ 0,000	€ 0,00
AA0105	FT20LT BIRRA WARSTEINER SPECIAL	FT	11	12/06/2016	€ 0,000	€ 0,00
AA0111	FT30LT BIRRA KONIG LUDWIG HELL	FT	5	18/05/2015 e 19/4/17	€ 0,000	€ 0,00
AA0204	FT30LT BIRRA PAULANER DUNKEL	FT	1	11/02/2015	€ 0,000	€ 0,00
AA0220	FT30LT BIRRA H.P.ANNO 1417 KELLER	FT	3	27/10/2015	€ 0,000	€ 0,00
AA0313	FT10LT BIRRA KOSTRITZER DRAFT	FT	1	19/03/2016	€ 0,000	€ 0,00
AA0320	FT30LT BIRRA KOSTRITZER KELLER	FT	5	19/12/2016	€ 0,000	€ 0,00
AA0333	FT30LT BIRRA LICHER BOCK	FT	1	scadenza non visibile ma molto probabilmente	€ 0,000	€ 0,00



				scaduto		
AA0737	FT20LT BIRRA OBERDORFER HEFEWEIZEN	FT	10	16-10-2014	€ 0,00	€ 0,00
AA0752	FT20LT BIRRA NORBERTUS HELL. BOCK	FT	11	05/2016	€ 0,00	€ 0,00
AA0755	FT20LT BIRRA NORBERTUS WEISS BOCK	FT	16	03/2016	€ 0,00	€ 0,00
AA0784	FT20LT BIRRA BRAUFACTUM ROOG	FT	12	28/10/2014	€ 0,00	€ 0,00
AA0787	FT20LT BIRRA BRAUFACTUM INDRA	FT	4	scadenza non visibile, lotto 2012, molto probabilmente scaduto	€ 0,00	€ 0,00
AA0901K	KEYKEG30LT BIRRA LANDBIER 1857	FT	1	prodotto scoppiato perché scaduto	€ 0,00	€ 0,00
AA0907K	KEYKEG30LT BIRRA MAISEL'S WEISS	FT	3	02/2017	€ 0,00	€ 0,00
AA0911	FT30LT BIRRA AKTIEN HELL	FT	1	07/09/2016	€ 0,00	€ 0,00
AA0960	FT30LT BIRRA M&F BAVARIAN ALE	FT	5	28/01/2016	€ 0,00	€ 0,00
AA0965	FT30LT BIRRA M&F PALE ALE	FT	7	07/09/2016	€ 0,00	€ 0,00
AA1005	FT30LT BIRRA BEAMISH STOUT	FT	6	28/10/2014	€ 0,00	€ 0,00
AA1804	FT20LT BAP 4 LUPP.ORIGIN.MODULAR	FT	4	12/2015	€ 0,00	€ 0,00
AA1805	FT20LT BAP 5 LUPP. BOCK CHIARA MODUL.	FT	2	09/2015	€ 0,00	€ 0,00
AA1806	FT20LT BAP 6 LUPP. BOCK ROSSA MODUL.	FT	3	07/2016	€ 0,00	€ 0,00
AA1807A	FT20LT BAP 7 LUPPOLI FIORITA MODUL	FT	2	04/2016	€ 0,00	€ 0,00
AA1832	FT20LT GRIMBERGEN BLONDE MODULAR	FT	6	12/2016	€ 0,00	€ 0,00
AA1834	FT20LT GRIMBERGEN BLANCHE MODULAR	FT	1	07/2016	€ 0,00	€ 0,00
AA1861	FT20LT IL BARDO GLERA MODULAR 20	FT	3	scadenza non riportata trattasi di vino bianco molto probabilmente non più buono	€ 0,00	€ 0,00
AA1885	FT10LT KRONENBOURG 1664 SELECT	FT	3	04/2016	€ 0,00	€ 0,00
AA1894	FT20LT CARLSBERG FLEX	FT	5	01/2016	€ 0,00	€ 0,00
AA2412	FT20LT BIRRA CORSENDONK BLOND ALE	FT	19	16/09/2016	€ 0,00	€ 0,00
AA2804A	FT20LT BIRRA TENNENT'S OAK WHISKY	FT	22	05/03/2016	€ 0,00	€ 0,00
AA2805	FT30LT BIRRA TENNENT'S STOUT	FT	1	05/03/2016	€ 0,00	€ 0,00
AA2890	FT20LT BIRRA BUSH AMBREE	FT	2	12/02/2017	€ 0,00	€ 0,00
AA2896	FT20LT BIRRA ST. BERNARDUS CHRISTMAS	FT	2	08/09/2016	€ 0,00	€ 0,00
AA28P6	FT20LT BIRRA PORTERH. DUBLIN RED	FT	4	15/06/2016	€ 0,00	€ 0,00
AA28Y5	FT20LT BIRRA OYSTER STOUT	FT	2	31/12/2014	€ 0,00	€ 0,00
AC3101	FT18LT BIBITA COCA COLA PREMIX	FT	4	09/04/2016	€ 0,00	€ 0,00
AV4035	BAG20L VINO FALANGHINA IGP	CT	5	In realtà sono presenti 3 cartoni di falanghina e 2 di rosso della stessa azienda. Il lotto di rosso è del 2015 quello di bianco non è decifrabile	€ 21,500	€ 107,50
CA0417	CT33CL BIR. VELTINS RADLER 24LATTINE	CT	130	19/02/2016	€ 0,00	€ 0,00
CA0419	CT50CL BIRRA GREVENSTEINER 8BT	CT	147	09/03/16	€ 0,00	€ 0,00
CA0420	CT50CL BIRRA 5 BT GREVENST+BOCCALE	CT	6	13/10/2016	€ 0,00	€ 0,00
CA05E7	CT50CL BIRRA EICHBAUM WEISS 12BT	CT	34	11/02/2016	€ 0,00	€ 0,00
CA0661	BT75CL JAHRGANGSBIER 2012 DOPPEL	BT	100	06/2038	€ 6,200	€ 620,00
CA0711	CT33CL BIRRA RADEBERGER PILS 24BT	CT	6	06/01/2017	€ 0,00	€ 0,00
CA0716	CT50CL BIRRA HASEN EXTRA 20BT	CT	9	26/05/2017	€ 0,00	€ 0,00
CA0718	CT50CL BIRRA HASEN AUGSBURG.20BT	CT	8	06/08/2016	€ 0,00	€ 0,00
CA0746	CT66CL BIRRA ESTRELLA LAGER 12BT	CT	31	06/02/2016	€ 0,00	€ 0,00
CA0748	CT33CL BIRRA DAMM SAAZ 24BT	CT	16	24/03/2016	€ 0,00	€ 0,00



CA0749	CT33CL BIRRA DAMM LEMON 24BT	CT	34	06/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA0754	BT50CL NORBERTUS KELLER	BT	77	05/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA0756	BT50CL NORBERTUS H.WEISS SPEZIAL	BT	5	08/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA0761	BT50CL KLOSTER SC. GOLD HELL	BT	7	02/02/2017	€ 0,000	€ 0,00
CA0764	BT50CL KLOSTER SC. DUNKEL EXP.	BT	186	15/08/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA0928	CT50CL BIRRA DUNKEL MAISEL'S 20BT	CT	31	21/02/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA0931	CT33CL LANDBIER HELL 24BT	CT	46	11/12/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA0960	BT75CL BIRRA M&F JEFF'S BAVAR.ALE	BT	54	04/11/2015	€ 0,000	€ 0,00
CA0961	BT75CL BIRRA M&F STEFAN'S IPA	BT	127	15/04/2017	€ 0,000	€ 0,00
CA0966	CT33CL BIRRA M&F PALE ALE 24BT	CT	27	10/04/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA1000	CT33CL CRABBIE'S GINGER BIER 12BT	CT	4	12/2015	€ 0,000	€ 0,00
CA1045	BT75CL BIRRA MAREDSOUS 10°TRIPLE	BT	12	04/2017	€ 0,000	€ 0,00
CA1105	CT33CL BIRRA PRIOR TONGERLO 24BT	CT	2,1	16/04/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA1112A	BT75CL BIRRA C.QUINTO BLONDE	BT	18	21/03/2019	€ 1,888	€ 33,98
CA1114	CT33CL BIRRA C.QUINTO OMMEGANG 24BT	CT	11,67	16/04/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA1114A	BT75CL BIRRA C.QUINTO OMMEGANG	BT	36	17/03/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA1912	BT75CL BIRRA ZAGO HY SUPER	BT	25	lotto 2015	€ 6,513	€ 162,83
CA1928	BT75CL BIRRA ST.HUBERT GRAN CRU	BT	21	24/04/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA1933	BT75CL BIRRA ZAGO LUPPOLATA	BT	27	02/08/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA2412	CT33CL BIR.CORSEND.AGNUS 24BT	CT	3,50	03/06/2018	22,387	€ 78,35
CA2413	BT75CL BIRRA CORSENDONK AGNUS	BT	6	03/03/2020	€ 2,351	€ 14,11
CA2418	CT33CL BIR.CORSEND.ROUSSE 24BT	CT	0,75	10/09/2018	€ 21,051	€ 15,79
CA2419	BT75CL BIRRA CORSENDONK ROUSSE	BT	29	03/06/2018	€ 2,329	€ 67,54
CA2433	CT33CL BIR.CORSEND.DEGUSTAZ. 2BT	CT	57	03/06/2018	€ 3,574	€ 203,72
CA2436	CT25CL BIR.CORSEND.CHRISTMAS 24BT	CT	6,75	16/07/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA2439	BT75CL BIR.CORSEND.CHRISTMAS METAL	BT	5	02/10/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA2454	BT75CL BIRRA TEMPELIER	BT	82	20/09/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA2518	BT150CL MAGNUM LUPULUS 2011	BT	13	08/2015	€ 0,000	€ 0,00
CA2531	BT75CL BIRRA ST-FEULLIEN BLOND	BT	54	tutte scadute tranne due con scadenza il 17/02/2019	3,324	€ 6,65
CA2537A	CT33CL BIR.ST-FEULLIEN TRIPLE 24BT	CT	5	06/04/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA2538	BT150CL MAGNUM ST-FEULLIEN TRIPLE	BT	8	02/2015	€ 0,000	€ 0,00
CA2539	BT300CL JEROB.ST-FEULLIEN TRIPLE	BT	1	28/10/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA2586	BT75CL BIRRA TRIPLE KANUNNIK 8,2°	BT	27	scadenza non riportata ma dovrebbe essere ancora buona	€ 3,446	€ 93,04
CA2613	BT75CL BIRRA ALMOND MAXIMA	BT	30	11/2017	€ 0,000	€ 0,00
CA2614	BT75CL BIRRA ALMOND IRIE	BT	1	12/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA2616	BT75CL BIRRA ALMOND GRAND CRU	BT	43	1/2018	€ 0,000	€ 0,00
CA2617	BT75CL BIRRA ALMOND BLANCHE	BT	7	1/2017	€ 0,000	€ 0,00
CA2621	BT75CL BIRRA ALMOND CHRISTMAS CRU	BT	50	11/2017	€ 0,000	€ 0,00
CA27A04	BT75CL BIRRA TER.D'ACQ. OROPURO	BT	48	10/2015	€ 0,000	€ 0,00
CA27A05	BT75CL BIRRA TER.D'ACQ. ARETHUSA	BT	38	04/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA27A06	BT75CL BIRRA TER.D'ACQ. GRANAMARO	BT	48	04/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA27A08	BT75CL BIRRA TER.D'ACQ. KALAVERAS	BT	43	09/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA27A12	BT75CL BIRRA TER.D'ACQ. LUNATIKA	BT	46	04/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA2802	CT33CL CART.TENNENT'S EXTRA 24BT	CT	1	30/04/2017	€ 0,000	€ 0,00
CA28A2	CT35CL BIR.SIERRA N.PALE ALE 24BT	BT	8	15/04/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA28C8	BT75CL BIR.CHIMAY GRAN RESERVE	BT	8	12/2021	€ 3,895	€ 31,16
CA28F7	BT75CL BIR.ACHOUF.MC CHOUFFE	BT	44	08/04/2017	€ 0,000	€ 0,00
CA28G2	CT33CL BIRRA BUSH BLONDE 24BT	CT	2,25	15/10/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA28G3	BT75CL BIRRA BUSH BLONDE	BT	30	11/03/2018	€ 4,666	€ 139,98



CA28K4	BT75CL BIR.TRIPEL KARMELIET	BT	27	21/05/2017	€ 0,000	€ 0,00
CA28T4	BT33CL BIR.LA TRAPPE BLONDE 24BT	CT	1	12/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA28T6	BT75CL BIR.LA TRAPPE WITTE	BT	31	01/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA28V3	BT33CL BIR.CUVÉE DES TROLLS 24BT	CT	5,59	23/08/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA28Z34	LIEFMANS GLUH KRIEK CL.75	BT	21	10/2018	€ 3,603	€ 75,66
CA28Z36	CT33CL BUSH DE NOEL 24BT	CT	0,75	29/07/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA28Z39	BT75CL BIRRA CHOUFFE N'ICE	BT	60	11/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA3101	CT33CL BIRRA BLOEMENBIER 24BT	CT	1	07/04/2017	€ 0,000	€ 0,00
CA3111	BT75CL BIR.DELIRIUM NOCTURNUM	BT	9	09/2017	€ 0,000	€ 0,00
CA3112	BT75CL BIR.DELIRIUM TREMENS	BT	9	12/2017	€ 0,000	€ 0,00
CA3112A	BT33CL BIR.DELIRIUM TREMENS 24BT	CT	0,34	01/06/2018	€ 39,925	€ 13,57
CA3113	BT75CL BIR.DELIRIUM NOEL	BT	17	08/2017	€ 0,000	€ 0,00
CA3115	BT75CL BIRRA DEUS	BT	13	01/06/2017	€ 0,000	€ 0,00
CA3131	BT75CL BIR.BLANCHE DE BRUXELLES	BT	25	19/06/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA3141	BT75CL BIRRA 3 MONTHS	BT	29	09/06/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA3191	CT33CL BIRRA CARACOLE 24BT	CT	1,78	22/08/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA3192	BT75CL BIRRA CARACOLE 7,5°	BT	24	12/01/2017	€ 0,000	€ 0,00
CA3193	CT33CL BIRRA NOSTRADAMUS 24BT	CT	1,98	03/2017	€ 0,000	€ 0,00
CA3194	BT75CL BIRRA NOSTRADAMUS 9°	BT	24	11/02/2017	€ 0,000	€ 0,00
CA3196	BT75CL BIRRA SAXO 7,5°	BT	13	31/03/2016	€ 0,000	€ 0,00
CA3198	BT75CL BIRRA TROUBLETTE BLANCHE	BT	20	12/2015	€ 0,000	€ 0,00
CA3211	BT33CL BIRRA DUC.LUNA ROSSA MIX	BT	44	01/01/2040	€ 6,248	€ 274,91
CA3213	BT33CL BIRRA DUC.L'ULTIMA LUNA	BT	12	01/03/2064	€ 6,758	€ 81,10
CA3215	BT33CL BIRRA DUC.VIS BLACK JACK	BT	44	01/09/2023	€ 6,375	€ 280,50
CA3217	BT33CL BIRRA DUC.VIS 200 ANNIVERS. O	BT	44	15/12/2018	€ 5,100	€ 224,40
CC315F	CT33CL BIBITA SPRITE 24BT	CT	1	07/07/2016	€ 0,000	€ 0,00
CC3312	CT12,5CL APERIT.APEROL SODA 54BT	CT	3	11/2015	€ 0,000	€ 0,00
CC3386	CT20CL BIB. LEMONSODA VAP 24 BOTT.	CT	8 CT + 2 BT	09/2015	€ 0,000	€ 0,00
CS4902	CT20CL SUC.BIO-PLOSE ARANCIA 24BT	CT	10	16/12/2016	€ 0,000	€ 0,00
CS4905	CT20CL SUC.BIO-PLOSE ALBICOC.24BT	CT	5	26/06/2016	€ 0,000	€ 0,00
CS4908	CT20CL SUC.BIO-PLOSE PERA 24BT	CT	7	26/02/2017	€ 0,000	€ 0,00
CS4910	CT20CL SUC.BIO-PLOSE POMPEL.24BT	CT	7	15/05/2016	€ 0,000	€ 0,00
CS4911	CT20CL SUC.BIO-PLOSE PESCA 24BT	CT	4	04/03/2017	€ 0,000	€ 0,00
CS4914	CT20CL SUC.BIO-PLOSE ANANAS 24BT	CT	2	25/02/2017	€ 0,000	€ 0,00
CS4952	CT20CL BIO TE' PESCA 24BT	CT	11	04/08/2016	€ 0,000	€ 0,00
CS4953	CT20CL BIO TE' VERDE 24BT	CT	10	29/07/2016	€ 0,000	€ 0,00
CS5511	CT25CL SUCCO SANTAL PESCA 24BT	CT	4	01/09/2016	€ 0,000	€ 0,00
CS55P05	CT25CL PET SANT.ALBICOCCA 24PET	CT	1	01/09/2016	€ 0,000	€ 0,00
D60299	BT75CL CA'BIANCA MOSC.D'ASTI DOCG	BT	6	prodotto con scadenza non indicata; probabilmente ancora buono	€ 4,680	€ 28,08
D66127	BT75CL NEGRI SFURSAT 5 STEL.DOCG	BT	4	idem	€ 24,050	€ 96,20
D66731	BT75CL CARP.MALVOLTI GEWURTZ.BRUT	BT	11	idem	€ 6,643	€ 73,07
DA65350	BT75CL LA DELIZIA CABERNET SAUV.	BT	18	idem	€ 2,205	€ 39,69
DAC031	BT75CL BIO-VINO DRUMON PRIMITIVO	BT	6	idem	€ 4,029	€ 24,17
DAC033	BT75CL BIO-VINO DRUMON PRIM.SUPER.	BT	2	idem	€ 7,227	€ 14,45
DAC035	BT75CL BIO-VINO DRUMON PRIM.RESER.	BT	12	idem	€ 10,261	€ 123,13
DAC039	BT50CL BIO-PASSITO MEZZALUNA PRIM.	BT	10	idem	€ 6,541	€ 65,41
DAC047	BT75CL BIO-VINO ROSSO SCUDO SAN.	BT	5	idem	€ 2,280	€ 11,40



DAF011	BT75CL FUJANERA BELLALMA FALANGH.	BT	14	idem	€ 3,102	€ 43,43
DAF021	BT75CL FUJANERA RE CUORE ROSATO	BT	61	idem	€ 2,923	€ 178,30
DAF033	BT75CL FUJANERA L'INSOLENTI VINO	BT	16	idem	€ 3,545	€ 56,72
DAF035	BT75CL FUJANERA L'ANGELO RIBELLE	BT	26	idem	€ 5,763	€ 149,84
DAG012	BT75CL F.GUAGN.DIECIAN.CHARDONNAY	BT	48	idem	€ 2,760	€ 132,48
DAG046	BT75CL F.GUAGN.DIECIAN.ROSARO'	BT	19	idem	€ 2,830	€ 53,77
DB3722	BT75CL P.LEO CALALUNA FIANO IGP	BT	4	idem	€ 4,590	€ 18,36
DD6251	BT50CL ZIGHIDI' PASSITO PANTELLER.	BT	7	idem	€ 8,243	€ 57,70
DR2425	BT75CL M.L."ORME" NERO DI TROIAIGT	BT	17	idem	€ 5,400	€ 91,80
DR2831	BT75CL SATOR DOC 2007 TINTILIA	BT	6	idem	€ 10,000	€ 60,00
DR2946	BT75CL L&S NOMAS SUSUMANIEL.2005	BT	5	idem	€ 9,970	€ 49,85
DR4131	BT75CL MONTELVINI GIRAMONDO	BT	14	idem	€ 2,321	€ 32,49
DR4463	BT75CL NEGRI SFURSAT 5 STEL.1999	BT	3	idem	€ 18,310	€ 54,93
DR4463A	BT75CL NEGRI SFURSAT 5 STEL.2003	BT	7	idem	€ 28,000	€ 196,00
DR6261	BT75CL DI MAJO NORANTE DON LUIGI	BT	2	idem	€ 13,500	€ 27,00
DR6266	BT75CL SAN GUIDO SASSICAIA 03 DOC	BT	3	idem	€ 52,000	€ 156,00
DS1910	BT75CL ZAGO PROS.RIFERMENTATO DOC	BT	25	idem	€ 4,640	€ 116,00
DS4121	BT75CL MONT.PROSECCO PROMOSSO	BT	1	idem	€ 2,115	€ 2,12
DS6002	BT150CL SERENA PROSECCO DOC MAGNUM	BT	1	idem	€ 8,998	€ 9,00
LA9806	BT100CL MARTINI BITTER	BT	7	prodotto che non riporta scadenza	€ 6,103	€ 42,72
LC9006	XBT070CL COURVOISIER VS COGNAC	BT	4	idem	€ 10,308	€ 41,23
LD0001	XBT100CL BECHEROVKA 38% LIQU.ERBE	BT	3	idem	€ 5,400	€ 16,20
LD0030	BT300CL MAGNUM BECHEROVKA GIGANTE	BT	3	idem	€ 23,930	€ 71,79
LD0081	BT100CL METAL BOX BECHEROVKA 38%	BT	2	idem	€ 5,300	€ 10,60
LD2809	XBT035CL LIQUORE LUPPOLO HERZ	BT	6	idem	€ 15,440	€ 92,64
LD2812	XBT070CL LIQUORE CAFFE' CHOUFFE	BT	2	idem	€ 15,012	€ 30,02
LD3907	XBT070CL LATTE SUOCERA LADY 30°	BT	11	idem	€ 12,120	€ 133,32
LD6701	XBT100CL AMARETTO DISARONNO	BT	1	idem	€ 12,220	€ 12,22
LD9006	XBT100CL AMARO CYNAR	BT	5	idem	€ 8,888	€ 44,44
LD9012	BT50CL RATAFIA FEUDI	BT	5	idem	€ 7,448	€ 37,24
LG2585	BT050CL DISTILL.EAU DE BIERE 32°	BT	12	idem	€ 18,550	€ 222,60
LG3809	BT050CL EDEL GRAPPA DI MORE	BT	17	idem	€ 22,160	€ 376,72
LG3811	BT050CL EDEL GRAPPA DI AMARENA	BT	11	idem	€ 21,160	€ 232,76
LG3814	BT050CL EDEL GRAPPA WILLIAMS	BT	25	idem	€ 22,160	€ 554,00
LG3815	BT050CL EDEL GRAPPA DI ALBICOCCA	BT	29	idem	€ 24,160	€ 700,64
LG3816	BT050CL EDEL GRAPPA DI LAMPONI	BT	27	idem	€ 22,160	€ 598,32
LG3818	BT050CL EDEL GRAPPA DI NOCI	BT	12	idem	€ 22,160	€ 265,92
LG3860	BT050CL K.LUDWIG GRAPPA MELA	BT	18	idem	€ 10,290	€ 185,22
LG3861	BT050CL K.LUDWIG GRAPPA ERBE	BT	2	idem	€ 10,420	€ 20,84
LG3862	BT050CL K.LUDWIG GRAPPA WILLIAMS	BT	11	idem	€ 10,290	€ 113,19
LG4016	BT070CL GRAPPA MAVIE IN PUREZZA	BT	5	idem	€ 9,228	€ 46,14
LG4024	BT070CL CAVAL.GRAP.MIRTILLO	BT	9	idem	€ 7,632	€ 68,69
LG4815	EBT050CL GRAPPA PRIMEARANCE	BT	10	idem	€ 14,215	€ 142,15
LG4821	EBT070CL GRAPPA PR.CRU CHARDONNAY	BT	1	idem	€ 27,090	€ 27,09
LG4823	EBT070CL GRAPPA PR.CRU MULLER TH.	BT	1	idem	€ 27,090	€ 27,09
LG4836	BT200CL GRAPPA MAGNUM 903 TIPICA	BT	8	idem	€ 6,385	€ 51,08
LG4853	CS035CL REGAL HUMIDOR PRIME+903	CS	1	idem	€ 121,01	€ 121,01
LG6002	XBT100CL GRAPPA MARZ.JUDICA	BT	11	idem	€ 3,820	€ 42,02



LG6003	XBT070CL GRAP.MARZ.CHARDON.GIARE	BT	3	idem	€ 22,888	€ 68,66
LG6021	BT070CL LIQU.MELI'VERDE MARZADRO	BT	6	idem	€ 8,528	€ 51,17
LG6110	BT070CL GRAP.PSENNER DELL'ALPINO	BT	6	idem	€ 11,523	€ 69,14
LG6118	BT070CL GRAP.PSENNER SELEZ.BIANCA	BT	7	idem	€ 8,378	€ 58,65
LG6119	BT070CL GRAP.PSENNER ADELE BIANCA	BT	9	idem	€ 10,064	€ 90,58
LG6120	BT070CL GRAP.PSENNER WILLIAMS CLASS	BT	1	idem	€ 11,563	€ 11,56
LG6124	BT070CL GRAP.PSENNER MIRTILLO	BT	2	idem	€ 8,268	€ 16,54
LG6135	BT070CL PSENNER BOMBARDINO CLASS.	BT	4	idem	€ 7,344	€ 29,38
LG6243	BT020CL MAZZ.LIQUORE ORO PICC	BT	1	idem	€ 6,820	€ 6,82
LG6245	BT050CL MAZZ.FRUTTI V.GR.ARNEIS	CF	1	idem	€ 52,680	€ 52,68
LG6247	BT100CL MAZZ.SWAR.PIANOF.DOLCET.	CF	1	idem	€ 135,83	€ 135,83
LG6248	BT050CL MAZZ.SWAR.STEL.SC.BARB.	CF	1	idem	€ 406,97	€ 406,97
LG6252	BT020CL MAZZ.VARI LE SFERE	CF	1	idem	€ 34,70	€ 34,70
LG6253	BT050CL MAZZ.BOH.PREZIOSO.BRAG.	CF	1	idem	€ 102,26	€ 102,26
LG9013	EBT050CL LUCANO GRAPPA AGLIANICO	BT	2	idem	€ 5,865	€ 11,73
LR5008	EBT070CL ARECHA RUM ELIXIR DULCE	BT	1	idem	€ 7,500	€ 7,50
LR5180	XBT070CL RUM STROH 80°	BT	2	idem	€ 12,990	€ 25,98
LR5208	EBT070CL RUM WESTERN PEARL F.P.67%	BT	6	idem	€ 32,400	€ 194,40
LR5242	EBT070CL RUM MONTEBEL.BIANC.50%	BT	1	idem	€ 13,510	€ 13,51
LS4914	XBT095CL POLPA DREAMY ANANAS	BT	2	09/2018	€ 6,033	€ 12,07
LS4918	XBT095CL POLPA DREAMY MELONE	BT	3	11/2016	€ 0,000	€ 0,00
LS4929	XBT095CL POLPA DREAMY COCCO	BT	2	2018	€ 6,010	€ 12,02
LS4932	XBT095CL POLPA DREAMY LEMONLIME	BT	5	06/2017	€ 0,000	€ 0,00
LS4992	XBT100CL BAHIA DE COCCO	BT	1	prodotto che non riporta scadenza	€ 5,891	€ 5,89
LS49M3	XBT070CL D.G. MOUD BLUE CURACAO	BT	3	idem	€ 5,462	€ 16,39
LS49M4	XBT070CL D.G. MOUD PEACH FLO'	BT	3	idem	€ 5,368	€ 16,10
LS49M6	XBT070CL D.G. MOUD MENTA BIANCA	BT	5	idem	€ 5,692	€ 28,46
LS49M9	XBT070CL D.G. MOUD CACAO	BT	5	idem	€ 5,802	€ 29,01
LS9016	BT070CL BOLS TRIPLE SEC	BT	3	idem	€ 7,700	€ 23,10
LS9037	XBT070CL DE KUYPER CR.MENTA VERDE	BT	1	idem	€ 5,870	€ 5,87
LT5275	EBT070CL TEQUILA PUEB.VIEJO ANEJO	BT	1	idem	€ 27,450	€ 27,45
LV4911	XBT100CL ZALOWKA LIMONE VODKA	BT	12	idem	€ 5,606	€ 67,27
LV4912	XBT100CL ZALOWKA MELONE VODKA	BT	21	idem	€ 5,673	€ 119,13
LV4919	XBT070CL ZALOWKA MOU VODKA SCURA	BT	3	idem	€ 4,042	€ 12,13
LV4926	XBT070CL ZALOWKA MELA VODKA	BT	15	idem	€ 4,069	€ 61,04
LV6511	EBT100CL VODKA WOTAN LIMONE	BT	14	idem	€ 6,335	€ 88,69
LV6519	EBT100CL VODKA WOTAN FICO	BT	5	idem	€ 5,753	€ 28,77
LV6703	EBT070CL VODKA ARTIC HOT 25^	BT	8	idem	€ 6,654	€ 53,23
LW9103	BT070CL WHISKY JAMESON 1780 12 A	BT	2	idem	€ 3,233	€ 6,47
LW9107	BT070CL WHISKY W.TURKEY RARE BRE	BT	9	idem	€ 4,741	€ 42,67
LW9110	BT070CL WHISKY BLACK BUSHMILLS	BT	2	idem	€ 7,565	€ 15,13
LW9115	BT070CL WHISKY CHIVAS 18 A	BT	3	idem	€ 4,000	€ 12,00
LW9183	CS070CL WHISKY OF T.WORLD 4 BT	CT	3	idem	€ 7,830	€ 23,49
LW9185	CS070CL HERITAGE SELECTION 4 BT	CT	1	idem	€ 8,010	€ 8,01
LW9191	CS070CL CASSA I PREFERITI 2 BT	NR	1	idem	€ 2,290	€ 2,29
LW9651	XBT100CL WHISKY GLENMONRANGIE ORIG.	BT	3	idem	€ 26,000	€ 78,00
LZ4911	BT100CL LIQU.MEDEIRA CACHACA	BT	12	idem	€ 8,619	€ 103,43
LZ4913	XBT100CL D.G. MAMBO COCCO RUM	BT	1	idem	€ 5,503	€ 5,50
LZ4919	XBT100CL D.G. PASSION FRUIT	BT	5	idem	€ 5,816	€ 29,08
LZ6201A	XBT100CL LIQU.ELISIR GAMBRINUS	BT	5	idem	€ 13,450	€ 67,25
LZ9031	XBT100CL BARB.LIQU.PUNCH MANDARINO	BT	8	idem	€ 7,463	€ 59,70



LZ9601	XBT070CL LIQU.SHERIDAN'S COFFEE	BT	2	idem	€ 11,370	€ 22,74
LZ9605A	BT070CL LIQU.GRAND MARNIER	BT	3	idem	€ 12,480	€ 37,44
LZ9805	XBT100CL LIQU.SOUTHERN COMFORT	BT	6	idem	€ 13,665	€ 81,99
MB6001	CASOLI TARALLINI VINO	CT	1	28/02/2016	€ 0,000	€ 0,00
MB6002	CASOLI TARALLINI BIRRA	CT	1	28/02/2016	€ 0,000	€ 0,00
MC4003	ATTACK SQUEEZ.KETCHUP 1170g	PZ	8	14/02/2016	€ 0,000	€ 0,00
MC4008	ATTACK SQUEEZ.MAIONESE 960g	PZ	50	14/02/2016	€ 0,000	€ 0,00
MC4011	ATTACK MONOD.SENAPE pz150x12g	PZ	5	21/12/2016	€ 0,000	€ 0,00
MC4032	ATTACK SQZ.SALSA HARISSA 380g	PZ	3	03/06/2016	€ 0,000	€ 0,00
MC4035	ATTACK SQZ.SALSA AGLIO 360g	PZ	2	03/06/2016	€ 0,000	€ 0,00
MC4041	ATTACK SQZ.SALSA TERIYAKI 400g	PZ	3	30/09/2015	€ 0,000	€ 0,00
MC4071	ATTACK MONOD.OLIO EX.VERG.100pz	PZ	9	12/12/2016	€ 0,000	€ 0,00
MGF081	GRECI FUNGHI & FUNGHI 1/1	PZ	2	03/2017	€ 0,000	€ 0,00
MGO221	GRECI ORTO & ORTO 1/1	PZ	6	17/06/2017	€ 0,000	€ 0,00
MGO267	GRECI OLIVE VERDI GIGANTI 3/1	PZ	5	26/08/2016	€ 0,000	€ 0,00
MGT226	GRECI TUTTORADICCHIO CREMA 1/1	PZ	4	06/11/2016	€ 0,000	€ 0,00
MGT391	GRECI TUTTOBROCCOLI CREMA 1/1	PZ	2	06/12/2015	€ 0,000	€ 0,00
MPA29100	OSI SALMON BURGER 150g kg.2,7	CF	10	scadenza non visibile ma scaduto molto probabilmente	€ 0,000	€ 0,00
MPA50000	OSI ALI DI POLLO BUFFALO kg.1	CF	26	idem	€ 0,000	€ 0,00
MPB03	OBERTO GELO HAMBURG. 21x200gr "L"	CT	1	20/12/2016	€ 0,000	€ 0,00
MPB04	OBERTO GELO HAMBURG. 16x270gr "XL"	CT	1	20/12/2016	€ 0,000	€ 0,00
MPBC01	OBERTO GELO CARNE MAC.BOVINO ADULTO	KG	86,56	28/09/2015	€ 0,000	€ 0,00
MPBS10	OBERTO GELO COSCIA TRITA 160gr	KG	3,000	28/09/2015	€ 0,000	€ 0,00
MPC0377	P.M. GULASCH UNGHERESE	KG	38,017	20/10/2016	€ 0,000	€ 0,00
MPC0656	P.M. PASTRAMI SURGELATI	KG	18,72	2015-2016-2017	€ 0,000	€ 0,00
MPC4348	P.M. LEBERKASE PRONTO DA INFORNARE	KG	52	03/01/2018 e 23/7/2015	€ 0,000	€ 0,00
MPC4611	P.M. SALSICCE VIENNESI SURGELATI	KG	7,565	11/02/2015	€ 0,000	€ 0,00
MPC4675	P.M. SALSICCE B.MONACO GR.120	KG	12	15/12/2016	€ 0,000	€ 0,00
MPC4721	P.M. WURSTEL VITELLO	KG	18,5	mar. - mag. 2016	€ 0,000	€ 0,00
MPN00180	EDNA SANDWICH NATURA GR.150x20PZ	CT	3	22/07/2016	€ 0,000	€ 0,00
MPN00565	EDNA PAN.BAG.CROCC. GR.90x70PZ	CT	1	13/08/2016	€ 0,000	€ 0,00
MPN00670	EDNA TERRINA PANE GR165x30PZ	CT	1	28/09/2016	€ 0,000	€ 0,00
MPN01988	EDNA MINI DIP-MIX 6 VARIETA'	CT	4	07/06/2016	€ 0,000	€ 0,00
MPN0458	EDNA FILONCINO LAUGEN GR.125x30pz	CT	7	25/08/2015	€ 0,000	€ 0,00
MPN1600	EDNA GOURMET BURGER GR.100x40PZ	CT	3	31/12/2016	€ 0,000	€ 0,00
MPN1604	EDNA PANINO LAUGEN GR.45x30pz	CT	3	16/12/2015	€ 0,000	€ 0,00
MPN5096	EDNA FILONCINO LAUGEN GR.60x50pz	CT	1	17/09/2015	€ 0,000	€ 0,00
MPN74175	DELIF.PITA PANE ARABO GR.100x50pz	CT	4	13/07/2015	€ 0,000	€ 0,00
MPN80173	DELIF. PANE HAMB.SES.GR81x30pz	CT	1	04/11/2016	€ 0,000	€ 0,00
MPN94103	LAG PANPIZZA GR120x30pz	CT	21	01/07/2016	€ 0,000	€ 0,00
MPN97299	LAG PIADINA SFOGLIATA GR100x50pz	CT	1	30/05/2017	€ 0,000	€ 0,00
MPT0212	MAR. COULANT PISTACC.MONO PZ.12	CT	5	02/05/2017	€ 0,000	€ 0,00
MPT0224	MAR. CUPOLA RICOTTA PERA MONO PZ.12	CT	3	29/02/2017	€ 0,000	€ 0,00
MPT0231	MAR. VENEZIANO MONO PZ.12	CT	3	08/06/2016	€ 0,000	€ 0,00
MPT0238	MAR. BABA' CHANTIL. MONO PZ.12	CT	6	30/06/2016	€ 0,000	€ 0,00
MPVN09	SPIR.CONT.SENAPE SELV. KG.1,25	PZ	5	26/06/2017	€ 0,000	€ 0,00
MPVN17	SPIR.CONT.FIORI DI ZUCCA KG.1	PZ	5	18/09/2015	€ 0,000	€ 0,00
TOTALE VALORE					€ 11.403,95	



MERCE INVENTARIATA (BIBITE E ALIMENTI) NON PRESENTE IN CONTABILITA' E NEL PIANO CONCORDATARIO UBICATA NELLA ZONA PRODUTTIVA DEL CAPANNONE					
DESCRIZIONE	U.M	QUANTITA'	DATA DI PREFERIBILE CONSUMO	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
FT20LT KRONENBOURG 1664	FT	1	02/2016	€ 0,00	€ 0,00
FT20LT CARLSBERGER MODULAR	FT	1	05/2016	€ 0,00	€ 0,00
FT20LT TUBORG FUSTO FLEX	FT	1	03/2015	€ 0,00	€ 0,00
CT33CL BIRRA L'OLMAIA 24BT	CT	4	13/10/2015	€ 0,00	€ 0,00
CT75CL BIRRIFICIO DEL DEUCATO 6BT	CT	2	01/09/2015	€ 0,00	€ 0,00
CT BENEDEKTINER WEISSBIER DUNKEL 20BT DA 0,5 LT	CT	1	12/09/2015	€ 0,00	€ 0,00
CT BIRRA VICTORY DIRT WOLF DEVIL 24BT DA 335 ML	CT	2	23/04/2016	€ 0,00	€ 0,00
CT BIRRA VICTORY HOP DEVIL 24BT DA 335 ML	CT	2	23/04/2016	€ 0,00	€ 0,00
CT BIRRA FOUNDERS ALL DAY IPA 24BT DA 335 ML	CT	4	06/05/2016	€ 0,00	€ 0,00
CT HITACHINO NEST BEER 24BT DA 335 ML	CT	1	05/2016	€ 0,00	€ 0,00
CT BIRRA TENNENT'S LAGER 24BT DA 330 ML	CT	5	31/10/2016	€ 0,00	€ 0,00
CT BIRRA TENNENT'S STOUT 24BT DA 330 ML	CT	1	31/10/2016	€ 0,00	€ 0,00
BIRRA OAKHAM GREEN DEVIL IPA BT. 50 CL	BT	4	25/02/2015	€ 0,00	€ 0,00
BIRRA VIVAT IN AETERNUM BT. DA 50 CL.	BT	11	31/01/2015	€ 0,00	€ 0,00
BIBITA SCHWEPPES BOTT. DA 20 CL (normale, lemon e arancia)	BT	6	13/01/2016	€ 0,00	€ 0,00
CT BIBITA CRODINO 24 BOTT.	CT	3	06/2016	€ 0,00	€ 0,00
CT BIRRA HITACHINO NEST BEER 24 BT DA 33 CL	CT	1	05/2016	€ 0,00	€ 0,00
BT BIRRA FOUNDERS KBS DA 33 CL	CT	1	12/02/2016	€ 0,00	€ 0,00
CT BIRRA SIERRA NEVADA PORTER 24 BT DA 33 CL	CT	3	22/07/2014	€ 0,00	€ 0,00
CT BIRRA SIERRA NEVADA TORPEDO 24 BT DA 33 CL	CT	2	28/05/2015	€ 0,00	€ 0,00
CT BIRRA SIERRA NEVADA PALE ALE 24 BT DA 33 CL	CT	2	03/04/2015	€ 0,00	€ 0,00
CT BIRRA SIERRA NEVADA STOUT 24 BT DA 33 CL	CT	1	28/05/2015	€ 0,00	€ 0,00
CT ARANCIATA PLOSE 12BT DA 1 LT.	CT	6	05/12/2015	€ 0,00	€ 0,00
CT BIRRA ZAGO BONNE ESPERANCE 24 BT DA 33 CL	CT	4	15/01/2015	€ 0,00	€ 0,00
CS50CL HB Hofbräuhaus Traunstein 20BT	CS	1	scadute	€ 0,00	€ 0,00
CT MONTANO SIDRO 24 BT DA 33 CL	CT	2	scadute	€ 0,00	€ 0,00
CT BIRRA FOUNDERS CURMUDGEON 24BT DA 335 ML	CT	2	05/12/2015	€ 0,00	€ 0,00
BIRRA ESTRELLA DAMM 1 CT DA 24 BT DA 33 ML	CT	1	12/01/2016	€ 0,00	€ 0,00
SFOGLIATA DAUNA GR.110 IN CONFEZIONI DA 3	CF	16	06/05/2014 e 19/8/2015	€ 0,00	€ 0,00
SECCHIELLO ATTACK SQUEEZ.KETCHUP 5000g	PZ	4	06/11/2016	€ 0,00	€ 0,00
ATTACK SQUEEZ.SENAPE 960g	PZ	4	14/02/2016	€ 0,00	€ 0,00
CARTONE LIEVITO DI BIRRA MOLINO GATTI 30 CONF. DA 125 GR	CT	2 CT + 23 CONF	10/2014	-€ 1,00	€ 0,00
ATTACK SQZ.SALSA MAIONESE 400g	PZ	80	tutti scaduti	€ 0,00	€ 0,00
ATTACK SQZ.SALSA KETCHUP 400g	PZ	80	tutti scaduti	€ 0,00	€ 0,00
BIRRA MONCHSHOF SCHWARZBIER DA 0,5 LT	BT	5	22/03/2017	€ 0,00	€ 0,00
CARTONE DA 24 BT BIRRA VELTINS ALKOHOLFREI DA 33 CL	CT	11	20/01/2015	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DA 24 BT DI SUCCHI SANTAL VARI GUSTI (PESCA, MELA VERDE, LAMPONE, PERA, ANANAS)	CF	64	scaduti nel 2014 e 2015	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DA 24 BT DI SUCCO POMPELMO YOGA	CF	5	09/2015	€ 0,00	€ 0,00
FUSTO DI BIRRA KOSTRIZER PALE ALE	FT	1	06/11/2014	€ 0,00	€ 0,00
FUSTO DI BIRRA KIPLING	FT	1	scadenza non visibile ma scaduto molto probabilmente	€ 0,00	€ 0,00
FUSTO DI THEAKSTONES BES BITTER	FT	2	07/05/2015	€ 0,00	€ 0,00



FUSTO DI VINO CALDIROLA ROSATO BRIO'	FT	8	scadenza non riportata ma dichiarato non buono	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA BIRRA ZAGO SAINT HUBERT ARTISANALE DE LUXE	BT	3	25/08/2016	€ 0,00	€ 0,00
BT75CL BIR.CHIMAY PREMIERE	BT	1	12/2020	€ 0,00	€ 0,00
BT75CL BIRRA C.QUINTO PRIOR	BT	10	11/08/2017	€ 0,00	€ 0,00
BT75CL VINO TAURASI	BT	12	scadenza non riportata ma dichiarato non buono	€ 0,00	€ 0,00
BT75CL PASSALACQUA GIULIA ROSE'	BT	7	idem	€ 0,00	€ 0,00
BT75CL PASSALACQUA GIULIA ROSE'	BT	7	idem	€ 0,00	€ 0,00
BT75CL PAOLOLEO ROSA ROSAE	BT	1	idem	€ 0,00	€ 0,00
XBT095CL DREAMY SWEET SOUR	BT	3	03/2017	€ 0,00	€ 0,00
XBT095CL MIXER KIWI	BT	7	08/06/2016	€ 0,00	€ 0,00
XBT095CL MIXER MARACUJA	BT	1	12/6/2015	€ 0,00	€ 0,00
XBT095CL MIXER POMEGRANATE	BT	2	14/06/2015	€ 0,00	€ 0,00
ATTACK MONOD. KETCHUP pz150x12g	PZ	3	25/11/2016	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL CASTELLO MONACI ACANTE FIANO 2011	BT	17	scadenza non riportata ma dichiarato non buono	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL RE MANFREDI AGLIANICO DEL VULTURE 2010	BT	11	idem	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL RE MANFREDI BASILICATA ROSE' 2011	BT	5	idem	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL TENUTA RAPITALA' - TERRE SICILIANE PIANO MALTESE 2011-12	BT	19	idem	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL TENUTA RAPITALA' - TERRE SICILIANE GRILLO 2012 (bianco)	BT	12	idem	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL FATTORIE MELINI - SAN LORENZO - CHIANTI 2011	BT	6	idem	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL CASTELLO MONACI - MARU - NEGRAMARO 2011	BT	7	idem	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL TORMARESCA - NEPRICA - 2009	BT	5	idem	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL LAMBERTI - SANTE PIETRE * PINOT GRIGIO 2012	BT	6	idem	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL DUCA DI SALAPARUTA - TRISKELE' - NERO D'AVOLA 1999	BT	6	idem	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL DUCA DI SALAPARUTA - MEGARA - SICILIA 2000	BT	6	idem	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL VALENTINA PASSALACQUA - GRECO ZERO - 2010	BT	21	idem	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL FONTANA CANDIDA - TOGALE - MERLOT LAZIO 2013	BT	27	idem	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL CANTINE CIPRESSI - RUMEN - MOLISE ROSSO 2009	BT	2	idem	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL CANTINE CIPRESSI - MEKIN - MOLISE ROSSO 2008	BT	4	idem	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL CANTINE CIPRESSI - BIANCO TERRE DEGLI ORSI 2012	BT	13	idem	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL CANTINE CIPRESSI - ROSSO TERRE DEGLI ORSI 2011	BT	7	idem	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL CANTINE CIPRESSI - CHARDONNAY VOIRA 2012	BT	1	idem	€ 0,00	€ 0,00
BOTTIGLIA VINO DA 75 CL SOLANDIA - THE ITALIAN SUN - 2011	BT	6	idem	€ 0,00	€ 0,00
CT DA 12 CONFEZIONI DI BICCHIERINI DI CIOCCOLATO BORGIO VECCHIO	CT	1	nov. 2017	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI PASTICCERIA ARTIGIANA MIGNON ASSORTITA	CF	5	scadute	€ 0,00	€ 0,00



CONFEZIONE DI PASTICCIOTTO RICOTTA E NOCCIOLA DELIFRANCE	CF	2	scadute	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI CORNETTI CREMA	CF	1	scadute	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI CORNETTI CREMA MIGNON	CF	1	scadute	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI 24 PANINI PICCOLI DA 84 GR.	CF	3	scadute	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI FOCACCIA MULTICERALI	CF	1	scadute	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI FOCACCIA CARBONE VEGETALE	CF	1	scadute	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI FOCACCIA ROMANA PANITALY	CF	1,5	scadute	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI BISCOTTI EDNA	CF	2	scadute	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI TORTINO AL LIMONE DELIFRANCE	CF	1	scadute	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI COSTINE MARINATE PRECOTTE FOODWORKS	CF	1	scadute	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI CIALDE ALLO ZUCCHERO - EDNA	CF	1	scadute	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI MINI CROSSAINT SALATI - RECETTES DE MON MOULIN	CF	1	scadute	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DA 1,5 KG DI BRETZELS CRUS SURGELES	CF	3	scadute	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DA 10 X 800 GR. DI PANE BIANCO IN CASSETTA - DELIFRANCE	CF	17	scadute	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI 50 FAGOTTINI ALLA RICOTTA DA 120 GR. - EDNA ART. 478	CF	1	scadute	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI 16 CIAMBELLE BAVARESI DA 110 GR. - EDNA ART. 240	CF	1	12/08/2016	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI 55 CROISSANTS BEURRE DA 80 GR. - DELIFRANCE ART. 480	CF	2	scadute	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI 48 CROISSANTS BEURRE FONRRE MIEL DA 90 GR. - DELIFRANCE ART. 28226	CF	3	04/07/2016	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI CIABATTE DA 200 GR. NR. 13 MULTICEREALI E NR. 13 QUINTA - PANITALY ART. 76363	CF	1	23/06/2016	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI 54 LANGENBRETZEL CON SALE DA 93 GR	CF	7	29/07/2015	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI 100 BOCCONCINI CON OLIVE DA 45 GR - PANITALY DELIFRANCE ART. 76390	CF	1	16/02/2017	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI 45 BASTONCINI CON OLIVE DA 100 GR - PANITALY DELIFRANCE ART. 76242	CF	1	16/02/2017	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI 45 BASTONCINI CON CIPOLLE DA 100 GR - PANITALY DELIFRANCE ART. 76318	CF	1	16/02/2017	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE DI 16 BRETZEL GIGANTE DA 150 GR - EDNA	CF	2	08/03/2016	€ 0,00	€ 0,00
GRANPIADA ROBERTO GR10 IN CONFEZIONI DA 3	CF	9	14/05/2014	€ 0,00	€ 0,00
CONFEZIONE LIEVITO DI BIRRA DA 500 GR	PZ	11	01/08/2014	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE					0,00

MERCE INVENTARIATA (BIBITE) NON PRESENTE IN CONTABILITA' E NEL PIANO CONCORDATARIO - UBIATA NELLA ZONA INGRESSO DEL CAPANNONE

DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
n. 5 bottiglie Braufactor 75 ml_ Progusta_ Harvestedition _ consumarsi entro 30.11.2014;	€ 0,00	€ 0,00
n.9 La Rulles 75 ml_ Bière de gaume_ consumarsi entro 02.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.3 La Rulles 75 ml Bière de gaume triple_ consumarsi entro 02.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.22 braufactum collection da 75 ml _ Darkonelegantes hwarz beer_ consumarsi entro il 29.01.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.1 Maisel & Friends da 75 ml _Jeff's Bavarian ale_ consumarsi entro il 28.12.2014;	€ 0,00	€ 0,00
n.1 Maisel & Friends da 75 ml_ Marc's Choedate bock _ consumarsi entro il 27.12.2014;	€ 0,00	€ 0,00
n.27 green Davil IPA da 500 ml_ Oakham ales_ consumarsi entro il 28.02.2015;	€ 0,00	€ 0,00



n. 8 bottiglie St Feuillien anno 1125 _ abbaye abdi_j _triple tripel da 1.5 lt_ anno di produzione 2013_ birra da invecchiamento senza data scadenza ma che bisognerebbe verificare da degustazione;	€ 0,00	€ 0,00
n.8 bottiglie Troopler da 500 ml iron maiden_ scade 05.2005	€ 0,00	€ 0,00
n.11 Braufactum Roog Rauchweizen da 0.65 l_ entro 31.05.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.13 Lupulus _ triple beer da 1.5 lt _ da consumarsi entro 2014;	€ 0,00	€ 0,00
n.3 Oharas doble Ipa da 500 ml_ scadenza 28.01.2016;	€ 0,00	€ 0,00
n.2 Oharas Irish red traditional ale da 500 ml_ scadenza 28.11.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.3 Curium gold celtic wheat beer da 500 ml_ scadenza 28.12.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.4 Meantime London pale ale da 330 ml_ scadenza 22.05.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.2 Meantime yakima red da 330 ml_ scadenza 28.01.2016;	€ 0,00	€ 0,00
n.2 Nursia bionda da 0.33 l_ da consumarsi entro 01.02.2017;	€ 0,00	€ 0,00
n.2 Mentime dot london lager da 330ml_ scade 22.05.2015	€ 0,00	€ 0,00
n.2 Nursia extra da 330 ml lotto 224_ scadenza 10.2016;	€ 0,00	€ 0,00
n.1 Eden bier blonde bio da 33 cl_ consumarsi entro 10.2014;	€ 0,00	€ 0,00
n.1 Helles bier da 0.33 l_ hofbrauhaus _ consumarsi 09.09.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.16 Braufactum das craft bier da 355 ml_ Colonia Obergariges bitterbier_ da consumarsi entro il 30.04.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.16 Braufactum das craft bier da 355 ml_ Palor Hopfenbetontes pale ale_ da consumarsi entro il 30.04.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.16 Asahi breweries limited beer da 44 cl _ super dry_ da consumarsi entro 23.04.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.24 Duvel belgian golden ale da 33 ml_ da consumarsi entro 01.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.4 Luppola di corte Pilone da 33cl_ consumarsi entro 11.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.3 Fior di loto_ birra di Corte Pilone da 33 cl_ consumarsi entro 11.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.1 Veltins Alkoholfrei da 330 ml _ scadenza 20.01.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.1 Chopper kings Cristal da 33 cl_ consumarsi entro 18.12.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n. 1 Birra agricola croda di Corte Pilone da 75 cl_ consumarsi entro 10.2015	€ 0,00	€ 0,00
n.1 Birra wilderen_ Cuvet Clarisse da 2lt limited edition imbottigliata nel 2014;	€ 0,00	€ 0,00
n. 1 Hopus 2 lt imbottigliata 03.10.2013_ non indicata scadenza;	€ 0,00	€ 0,00
n. 1 Rhotter Brau magnum : 215 haere dimensione 3 lt del 2003;	€ 0,00	€ 0,00
n.1 Harrys liqueore d'erbe e di radici amare da 75 ml_ produttore Pilla;	€ 0,00	€ 0,00
n.3 scatoloni contenenti 16 birre l'uno da 75 cl (48 tot birre)-Birrificio del Ducato_ Birra A.F.O 33 cl _ consumarsi entro 15.12.2014 ;	€ 0,00	€ 0,00
n. 4 bottiglie del Birrificio del Ducato_ Birra A.F.O 33 cl _ consumarsi entro 15.12.2014 ;	€ 0,00	€ 0,00
n. 5 bottiglie 75 cl Birrificio del Ducato_ Birra A.F.O _ consumarsi entro 15.01.2015 ;	€ 0,00	€ 0,00
1 scatola da 6 bottiglie 75 cl Birrificio del Ducato_ Birra A.F.O _ consumarsi entro 15.01.2015	€ 0,00	€ 0,00
n.1 scatola da 24 bottiglie birra Braufactum das craft bier Colonia da 355 ml_ consumarsi entro 30.04.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.1 scatola da 24 bottiglie Braufactum das craft bier_ Palor Hopfenbetontes pale ale da 355 ml_ da consumarsi entro il 30.04.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.3 La ruelles Triple _ Biere de Gaume da 75 cl_ consumarsi entro 02.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.2 La ruelles Estivale _ Biere de Gaume da 75 cl_ consumarsi entro 02.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n. 2 Witbier bicchieri vetro con scritta beerpoint;;	€ 0,00	€ 0,00
n. 4 bottiglie birra Kukà da 0.75 lt di quattro diverse versioni: strong, bianca, rosa e i.P.A da consumarsi entro il 30.03.2017;	€ 0,00	€ 0,00
n. 1 Eaithe da 500 ml_ consumarsi entro 29.05.2014;	€ 0,00	€ 0,00
n.1 kostriber Pale ale da 0.5 l_ scade 10.10.2014	€ 0,00	€ 0,00
n.1 kostriber witbier da 0.5 l_ scade 10.10.2014;	€ 0,00	€ 0,00
n. 1 Huber Weisses original da 0.5 l scadenza 17.07.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n. 10 New morning del birrificio del Ducato 33 cl _ consumarsi entro 01.01.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n. 23 birre Arbor 500 ml _ da consumarsi entro 30.09.2014;	€ 0,00	€ 0,00
n. 4 scatolini da 12 bottiglie birre Arbor 500 ml_ consumarsi entro 30.06.2014	€ 0,00	€ 0,00
n.24 birre Angelo Poretti da 75 cl _ scadenza 2015;	€ 0,00	€ 0,00



n. 6 bicchieri in vetro con scritte stemma birre;	€ 0,00	€ 0,00
n.1 birra Firestone pale 31 da 0.355l _ imbottigliamento nel 2015 con indicazione di consumo preferibile entro i successivi 14 mesi dalla stessa;	€ 0,00	€ 0,00
n.1 Birra Flea Bastola rossa doppio malto da 75 cl _ da consumarsi entro 14.10.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.5 birre Konigsbrau Weizen da 0.5 l _ da consumarsi entro 27.10.2016;	€ 0,00	€ 0,00
n2 konigsbrau hefeweizen 0.5 l _ consumo preferibile entro 26.11.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n. 4 konigsbrau seller rock da 0.33l _ consumo preferibile entro il 11.10.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n. 1 Schweiger da 0.5 l _ consumo preferibile entro il 07.01.2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.2 hofbrauhaus dda 0.5 l _ l _ consumo preferibile entro il 16.07.2015	€ 0,00	€ 0,00
n. 1 malheur _ bottiglia vuota;	€ 0,00	€ 0,00
n.5 birre da 0.5 l di diversa marca_ con indicazione di preferibile consumo entro 2014 e 2015;	€ 0,00	€ 0,00
n.5 birre da 0.33 l di diversa marca _ con indicazione di preferibile consumo entro 2013 e 2014;	€ 0,00	€ 0,00
n.13 birre da 0.33 di diversa marca_ con indicazione di preferibile consumo entro 2013, 2014 e 2015;	€ 0,00	€ 0,00
n. 36 birre da 0.33 di diversa marca_ con indicazione di preferibile consumo per la maggior parte entro il 2015 ed alcune 2014 e 2013;	€ 0,00	€ 0,00
n.5 birre da 500 ml di diversa marca_ con indicazione di preferibile consumo per la maggior parte entro il 2014 ;	€ 0,00	€ 0,00
n. 8 stemmi rotondi da parete in plastica con stemma di diverse marche di birra;	€ 0,00	€ 0,00
n. 1 damigiana di latta (per esposizioni)	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE VALORE		€ 0,00

Bicchieri, sottobicchieri , vassoi, kit omaggio per i clienti ecc. rinvenuti nel magazzino

Secondo le dichiarazioni dell'Amministratore della _____ trattasi di merce ricevuta in omaggio dalle ditte fornitrici e che veniva regalata poi ai clienti, in effetti una parte era organizzata in scatole kit omaggio.

NR. 30 SCATOLE DI KIT OMAGGIO MARCHIATI BECK'S

Ogni scatola contiene:

2 vassoi circolari in latta porta bibite marchiati Beck's
10 secchielli portabottiglie plexiglass trasparenti marchiati Beck's
bandiera nera marchiata Beck's

NR. 15 SCATOLE DI KIT OMAGGIO MARCHIATI BECK'S

Ogni scatola BECK'S contiene:

2 vassoi circolari in latta porta bibite marchiati Beck's
10 secchielli portabottiglie plexiglass trasparenti marchiati Beck's
bandiera nera marchiata Beck's

NR. 10 SCATOLE DI KIT OMAGGIO MARCHIATI BECK'S PE

Ogni scatola BECK'S PE contiene:

6 bicchieri da 0,2 lt.
6 bicchieri da 0,4 lt.
1 pacco di 100 sottobicchieri
materiale pubblicitario

NR. 12 SCATOLE DI KIT OMAGGIO MARCHIATI LEFFE

Ogni scatola LEFFE contiene:

12 bicchieri da 0,33 lt.
2 asciugamani spugna cm. 20x40 Leffe
1 pacco di 100 sottobicchieri



materiale pubblicitario

ALTRA MERCE :

- nr. 3139 Bicchieri da 0,2 - 0,3 - 0,4 - 0,5 lt. marchiati varie ditte
- nr. 41 Bicchieri da 1 lt. marchiati
- nr. 246 Pacchi di 100 sotto bicchieri in cartone assorbente marchiati varie ditte
- Nr. 16 pacchi di 150 sotto bicchieri Sierra Nevada Pale Ale
- nr. 2 Bacheche porta Menù per esterno usate
- nr. 6 Porta collarini salvagoccia in plexiglass
- nr. 3 Vassoi circolari in latta porta bibite marchiati Bitburger

Considerato la natura dei beni, per la maggior parte bicchieri e simili marchiati, e visto che essi vengono dati in regalo dalle ditte fornitrici ai distributori di bevande che a loro volta le regalano alle attività commerciali che vendono bibite, e quindi osservata l'assenza di un mercato efficiente nella vendita di tali beni si ritiene cautelativamente di considerare il valore di mercato degli stessi nullo come anche dichiarato dall'Amministratore della

Inoltre bisognerà considerare la possibilità che per liberare il capannone di questa merce in vista di una sua alienazione si dovrà procedere a un suo trasporto e smaltimento a meno che non si voglia trasferire quest'onere al futuro acquirente. Per la stima di questi costi si veda il paragrafo successivo.

Riepilogo valore di mercato della merce

Sulla base delle precedenti determinazioni si stima il valore della merce complessivo delle merci sopra elencate in € **11.403,95 (diconsi euro undicimilaquattrocentotré/95)**

8. SPESE DI SMALTIMENTO

Nei precedenti paragrafi si è evidenziato la presenza nei locali del complesso produttivo di beni che hanno un valore di mercato nullo: la parte di merce che ha superato la data di preferibile consumo; altri beni (bicchieri, sottobicchieri, vassoi etc.) meglio indicati nel paragrafo precedente che non hanno un valore di mercato significativo; sia ancora tutta una serie di pezzi di ricambio, minuterie e accessori degli impianti di spillatura e ombrelloni, banconi, insegne danneggiati e ubicati nella parte di deposito – autorimessa. A disposizione della [REDACTED] Prima di alienare i locali, a meno che non si voglia trasferire l'onere al futuro acquirente, si dovrà provvedere a smaltire questa merce con ditte del settore con una spesa che può essere quantificata in € **4000,00 (diconsi euro quattromila/00)**



9. CONCLUSIONI

Nel ritenere di aver pienamente ottemperato al fiducioso incarico conferitogli, il sottoscritto perito dichiara la completa disponibilità per ogni ulteriore chiarimento al riguardo.

Manfredonia, lì 1/03/2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Matteo Renzullo

ALLEGATI:

- ALLEGATO A: VISURE CATASTALI E ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALLEGATO B: PLANIMETRIA DA RILIEVO E CATASTALE , DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ATTO DI PROVENIENZA IMMOBILE DI VIA ANTONELLI CIV. 14 (ORA CIVV. 20-22)
- ALLEGATO C: PLANIMETRIA DA RILIEVO E CATASTALE , DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ATTO DI PROVENIENZA IMMOBILE DI LARGO CLEMENTE CIVV. 7 E 7A (ORA CIVV. 11-13)
- ALLEGATO D: PLANIMETRIA DA RILIEVO E CATASTALE , DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ATTO DI PROVENIENZA IMMOBILI DI VIA ANTONELLI CIV. 14A (ORA CIV. 24) E LARGO CLEMENTE CIV.9 (ORA CIV. 15)
- ALLEGATO E: PLANIMETRIA DA RILIEVO E CATASTALE , DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ATTO DI PROVENIENZA IMMOBILE DI VIA ANTONELLI CIV. 6 (ORA CIVV. 8-10)
- ALLEGATO F: PLANIMETRIA DA RILIEVO E CATASTALE , DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ATTO DI PROVENIENZA IMMOBILE DI VIA GIANQUITTO CIV. 6 (ORA CIVV. 8-10)
- ALLEGATO G: PLANIMETRIA DA RILIEVO, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ATTO DI PROVENIENZA IMMOBILE DI VIA PORT'ALTA CIV. 34 (ORA CIVV. 36-38)
- ALLEGATO H: PLANIMETRIA DA RILIEVO E CATASTALE , DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, ATTO DI PROVENIENZA, ATTI URBANISTICI IMMOBILI DI LARGO CLEMENTE CIVV. 5-6;
- ALLEGATO I: PLANIMETRIA DA RILIEVO E CATASTALE , DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, ATTO DI PROVENIENZA, ATTI E DOCUMENTI URBANISTICI IMMOBILI COMPLESSO PRODUTTIVO LOCALITA' MULINO ZON P.I.P LOTTI 6(1/2) E 7
- ALLEGATO L: ACCESSO AGLI ATTI URBANISTICI E CORRISPONDENZA CON L'UTC DEL COMUNE DI PIETRAMONTECORVINO
- ALLEGATO M: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CARRELLI ELEVATORI E TRANSPALLET, ARREDAMENTI, STRUMENTI INFORMATICI E



ATTREZZATURA VARIA E MINUTA DI UFFICIO, CELLE FRIGORIFERO,
SCAFFALATURE, IMPIANTI DI EROGAZIONE BIRRA E VINO,
FRIGOVETRINE E ALTRE ATTREZZATURE ATTIVITÀ.

ALLEGATO N: VERBALI DI SOPRALLUOGO

