

**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

**TRIBUNALE DI BARI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**C.P. n. 3/2020 R.F. G.D.: DOTT.SSA ASSUNTA NAPOLIELLO**  
**Concordato Preventivo --- OMISSIS --- Avv. Massimo Calia Di Pinto Commissari**  
**Giudiziali: Avv. Francesco Belviso e Dott. Massimo Ventola**

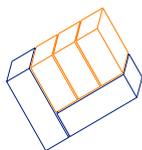
**RELAZIONE DELLO STIMATORE**

(art. 172 comma III R.D. 16/03/1942 n. 267 Legge Fallimentare)

- 1) PREMESSA pag. 2
- 2) SOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI: pag. 4
- 3) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA: pag. 9
- 4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI (art. 173 bis disp. att. c.p.c.): pag. 11
  - 4.1) Descrizione dello stabilimento industriale: pag. 13
  - 4.1.1) Descrizione del capannone industriale: pag. 15
  - 4.1.2) Descrizione del fabbricato uffici: pag. 20
  - 4.1.3) Verifica della conformità degli impianti: pag. 26
  - 4.2) Superficie lorda commerciale dello stabilimento Industriale: pag. 29
- 5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE: pag. 29
  - 5.1) Conformità dei dati catastali: pag. 30
- 6) CONFINI: pag. 31
  - 6.1) Conformità dei confini: pag. 31
- 7) STATO DI POSSESSO DEI BENI: pag. 32
- 8) VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI: pag. 35
  - 8.1) Formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni: pag. 35
  - 8.2) Gravami da censo, livello o uso civico: pag. 36
  - 8.3) Stato di occupazione del bene: pag. 36
- 9) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: pag. 38
- 10) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI (art. 568 c.p.c.): pag. 41
  - 10.1) Valore di stima del capannone industriale e del fabbricato uffici: pag. 41
  - 10.2) Valore di stima dell'area scoperta carrabile: pag. 44
  - 10.3) Valore di stima del suolo edificabile: pag. 45
  - 10.4) Valore di stima complessivo dello stabilimento industriale: pag. 46
- 11) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI MOBILI: pag. 47
- 12) CONCLUSIONI: pag. 67
- 13) ALLEGATI: pag. 67

1 di 73





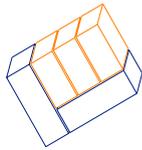
**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

## 1) - **PREMESSA**

- **Con ricorso del 13/11/2020 per l'ammissione alla procedura di Concordato Preventivo ai sensi degli artt. 160 e 161 L.F.** a scioglimento della riserva formulata ex art. 161, co. 6, L.F. con atto depositato in data 03/02/2020, la società --- OMISSIS --- S.r.l. con sede in Bitonto, chiedeva di essere ammessa alla procedura di concordato preventivo con cessione ai creditori di tutto il suo patrimonio (rectius: con natura liquidatoria).
- **Con istanza del 29/03/2021 i Commissari giudiziali del Concordato Preventivo Avv. Francesco Belviso e Dott. Massimo Ventola** chiedevano, al G.D. Dott.ssa Assunta Napoliello, la nomina di uno stimatore ai sensi dell'art. 172 co. 3, L.F. per la valutazione dei beni descritti da eseguirsi entro il termine del 31/05/2021.
- **Con pec del 08/04/2021 ore 13,51 (cfr. all. 2)** i Commissari Giudiziali hanno notificato al sottoscritto il provvedimento di nomina a Stimatore emesso in data 01/04/2021 dalla Dott.ssa Assunta Napoliello, affidandomi l'incarico di: *"Vista la istanza n. 27 del 31/03/2021 depositata dai commissari dott. Ventola Massimo e avv.to Belviso Francesco, nomina per la stima dei beni immobili indicati nell'istanza l'arch. Mariano La Monaca"*.
- **Con pec dell'08/04/2021 ore 17,01 (cfr. all. 3)** i Commissari Giudiziali hanno comunicato al sottoscritto l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17/04/2021 alle ore 9,30 con appuntamento presso l'immobile oggetto di stima sito in Contrada Lomonaco (S.P. 231 Km. 2) a Bitonto (BA).

2 di 73



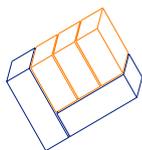


**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

- **Con pec del 22/04/2021 (cfr. all. 4)** ho comunicato ai Commissari Giudiziali il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 23/04/2021 alle ore 16,00 con appuntamento presso l'immobile oggetto di stima.
- **Con pec del 23/04/2021 (cfr. all. 5)** i Commissari Giudiziali hanno comunicato al sottoscritto il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 24/04/2021 alle ore 9,30 con appuntamento presso lo stabilimento --- OMISSIS --- a Bitonto.
- **Con pec del 04/05/2021 (cfr. all. 6)** ho comunicato ai Commissari Giudiziali il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 06/05/2021 alle ore 17,00 con appuntamento presso l'immobile oggetto di stima sito in Contrada Lomonaco (S.P. 231 Km. 2) a Bitonto (BA).
- **Con pec del 13/05/2021 ore 19.36 (cfr. all. 7)** i Commissari Giudiziali hanno comunicato al sottoscritto il prosieguo delle operazioni peritali per procedere alla redazione dell'inventario per il giorno 22/05/2021 alle ore 9,00 con appuntamento presso lo stabilimento --- OMISSIS --- a Bitonto.
- **Con pec del 13/05/2021 ore 20,44 (cfr. all. 8)** ho comunicato ai Commissari Giudiziali il proseguo delle operazioni peritali per il giorno 15/05/2021 alle ore 9,00 nonché per il giorno 17/05/2021 alle ore 14,30, con appuntamento presso lo stabilimento industriale oggetto di stima sito in Contrada Lomonaco (S.P. 231 Km. 2) a Bitonto (BA).
- **Con istanza di proroga del 22/06/2021** ho chiesto al G.D. Dott.ssa Assunta Napoliello di differire il termine del deposito della relazione di stima di quindici giorni.
- **Con istanza di proroga del 03/09/2021** ho chiesto al Giudice Delegato di differire il termine del deposito della relazione di stima al 30/09/2021.

3 di 73





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

- **Con provvedimento del 07/09/2021** il G.D. Dott.ssa Assunta Napoliello ha concesso la proroga richiesta sino al 30/09/2021 per il deposito della relazione di stima.

## **2) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto per accertare sia i beni immobili che quelli mobili presenti nello stabilimento industriale di proprietà della società --- OMISSIS --- a Bitonto, ho svolto più sopralluoghi istruttori ed al termine ha redatto un verbale nel quale sono state descritte le operazioni svolte, nonché riportate integralmente le istanze e osservazioni delle parti presenti (cfr. all. 1).

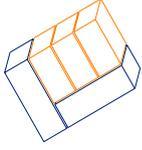
### **2.1) Sopralluogo n. 1 del 17/04/2021 ore 9.30**

4 di 73

Alla data ed all'ora comunicata al sottoscritto dai Commissari Giudiziali con pec dell'08/04/2021 (cfr. all. 3), mi sono recato presso lo stabilimento industriale della società --- OMISSIS --- a Bitonto, dove ho avuto la presenza dell'Avv. Francesco Belviso e del Dott. Massimo Ventola, Commissari Giudiziali, del Sig. --- OMISSIS ---, Amministratore Unico della società --- OMISSIS ---, dell'Avv. Massimo Calia Di Pinto, procuratore legale della società --- OMISSIS ---, del dott. --- OMISSIS ---, Consulente tributario della società --- OMISSIS ---

**Descrizione delle operazioni svolte e dichiarazioni del sottoscritto CTU:** *“Si è proceduto ad una so--- OMISSIS ---ia ricognizione dello stabilimento industriale, degli uffici annessi, nonché degli spazi esterni e del terreno confinante. Inoltre si è proceduto, anche per questa verifica, ad una so--- OMISSIS ---ia ricognizione dei macchinari ed attrezzature presenti nel capannone industriale. Ritenuta la necessità di procedere alla verifica del funzionamento dei macchinari e attrezzature visonate nonché alla loro esatta*





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**

**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**

Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere

Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

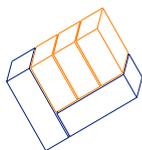
pec: [architettolamonaca@legalmail.it](mailto:architettolamonaca@legalmail.it)

e-mail: [info@architettolamonaca.it](mailto:info@architettolamonaca.it)

web: [www.architettolamonaca.it](http://www.architettolamonaca.it)

**ASSUNTA NAPOLIELLO** – Ricorso per Concordato Preventivo promosso da --- OMISSIS --- -  
**RELAZIONE DELLO STIMATORE** - Documento del 05/10/2021 di n. 73 pagine.





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

*identificazione di legge si decide di aggiornare le operazioni peritali al giorno 24 aprile 2021 alle ore 9,30 senza ulteriore avviso”.*

Il sig. --- OMISSIS --- ha dichiarato: *“Ho necessità di avvalermi dell’ausilio di un tecnico esterno che provveda all’accensione delle macchine atteso che allo stato attuale non sono in carico lavoratori dipendenti”.*

Alle ore 11,30 è stato chiuso il verbale di sopralluogo.

## **2.2) Sopralluogo n. 2 del 23/04/2021 ore 16.00**

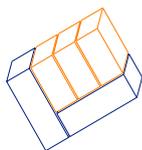
Alla data ed all’ora comunicata ai Commissari Giudiziali con pec del 22/04/2021 (cfr. all. 4), mi sono recato sui luoghi oggetto di accertamento, ove ha avuto la presenza del signor --- OMISSIS ---, Amministratore della società --- OMISSIS ---, nonché del Sig. --- OMISSIS ---.

5 di 73

**Descrizione delle operazioni svolte e dichiarazioni del sottoscritto CTU:** *“il Sig. --- OMISSIS --- ha provveduto a mettere in funzione le macchine elettriche presenti nel capannone. Si è proceduto altresì a rilevare metricamente la zona uffici del capannone sede della --- OMISSIS ---, posto a destra guardando il prospetto principale. Si riapre il verbale per precisare che il sottoscritto CTU ha chiesto al sig. --- OMISSIS --- di consegnargli copia delle fatture di acquisto di tutte le macchine presenti nel capannone industriale, nonché copia del libretto di circolazione e certificato di proprietà dei tre automezzi presenti nello stabilimento”.*

Il sig. --- OMISSIS --- ha dichiarato: *“Al fine di poter eseguire le prove delle macchine, ho incaricato il sig. --- OMISSIS --- ad intervenire in azienda alle ore 14,00 per la preverifica di quanto oggetto dell’incontro di oggi”.*





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

6 di 73

Alle ore 18,35 è stato chiuso il verbale di sopralluogo.

**2.3) Sopralluogo n. 3 del 24/04/2021 ore 9.30**

Alla data ed all'ora comunicata al sottoscritto dai Commissari Giudiziali con pec del 23/04/2021 (cfr. all. 5), mi sono recato presso l'immobile oggetto di stima sito in Contrada Lomonaco (S.P. 231 Km. 2) a Bitonto (BA), dove ho avuta la presenza del Dott. Massimo Ventola, Commissario Giudiziale, del sig. --- OMISSIS ---, Amministratore Unico della società --- OMISSIS ---, dell'Avv. Massimo Calia Di Pinto, legale della società --- OMISSIS ---, del dott. --- OMISSIS ---, Consulente Tributario della società --- OMISSIS ---.

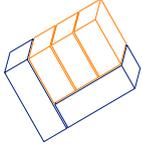
**Descrizione delle operazioni svolte e dichiarazioni del sottoscritto CTU:** *“Si è proceduto alla verifica dei macchinari e la ricognizione dei beni presenti in prosecuzione dei precedenti sopralluoghi”.*

Alle ore 10,30 è stato chiuso il verbale di sopralluogo.

**2.4) Sopralluogo n. 4 del 06/05/2021 ore 17.00**

Alla data ed all'ora comunicata ai Commissari Giudiziali con pec del 04/05/2021 (cfr. all. 6), mi sono recato presso lo stabilimento industriale della società --- OMISSIS --- a Bitonto, dove ho avuta la presenza del sig. --- OMISSIS ---, tecnico incaricato dell'Amministratore della stessa società.

**Descrizione delle operazioni svolte e dichiarazioni del sottoscritto CTU:** *“Si è proceduto nella prosecuzione delle prove di accensione delle attrezzature presenti nel capannone, oltre che provveduto alle riprese fotografiche delle stesse. Alle ore 18,40 è sopraggiunto il sig. --- OMISSIS ---, Amministratore Unico della --- OMISSIS ---, il*



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**

**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**

Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere

Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

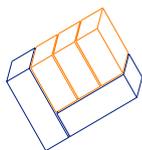
pec: [architettolamonaca@legalmail.it](mailto:architettolamonaca@legalmail.it)

e-mail: [info@architettolamonaca.it](mailto:info@architettolamonaca.it)

web: [www.architettolamonaca.it](http://www.architettolamonaca.it)

Tribunale di Bari - Sezione Fallimentare - **Concordato Preventivo n. 3/2020 R.F. - G.D.: DOTT.SSA ASSUNTA NAPOLIELLO** – Ricorso per Concordato Preventivo promosso da --- OMISSIS --- - **RELAZIONE DELLO STIMATORE** - Documento del 05/10/2021 di n. 73 pagine.





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

*quale ha partecipato alle prove in essere. Lo stesso signor --- OMISSIS ---produce copia delle fatture relative ai macchinari, attrezzature, utensili, arredi per ufficio, macchine per ufficio, nonché quelle relative agli apparecchi metrologici. In ultimo le fatture relative allepareti mobili”.*

Alle ore 20,30 è stato chiuso il verbale di sopralluogo.

#### **2.5) Sopralluogo n. 5 del 15/05/2021 ore 10.15**

Alla data ed all'ora comunicata ai Commissari Giudiziali con pec del 13/05/2021 ore 20,44 (cfr. all. 8), mi sono recato presso lo stabilimento industriale della società --- OMISSIS --- a Bitonto, dove ha avuto la presenza del Sig. --- OMISSIS ---, Amministratore della società.

7 di 73

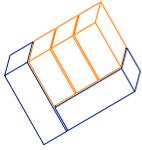
**Descrizione delle operazioni svolte e dichiarazioni del sottoscritto CTU:**  
*“congiuntamente, si è proceduto ad inventariare i mobili e le attrezzature poste negli uffici. Lo stesso signor --- OMISSIS ---produce copia del contratto di locazione in essere con la --- OMISSIS ---, nonché contratto Beghelli per l'impianto di illuminazione a risparmio energetico del 02/05/2007 ed ulteriori fatture relative agli impianti. Si è accertata l'accensione del furgone Ford e rilevato il chilometraggio di tutti e tre gli autoveicoli”.*

Alle ore 12,20 è stato chiuso il verbale di sopralluogo.

#### **2.6) Sopralluogo n. 6 del 17/05/2021 ore 14.30**

Alla data ed all'ora comunicata ai Commissari Giudiziali con pec del 13/05/2021 ore 20,44 (cfr. all. 8), mi sono recato presso lo stabilimento industriale della società --- OMISSIS ---, dove ha avuto la presenza del Sig. --- OMISSIS ---.

**Descrizione delle operazioni svolte e dichiarazioni del sottoscritto CTU:** “Si è



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**

**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**

Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere

Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

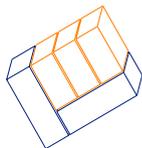
pec: [architettolamonaca@legalmail.it](mailto:architettolamonaca@legalmail.it)

e-mail: [info@architettolamonaca.it](mailto:info@architettolamonaca.it)

web: [www.architettolamonaca.it](http://www.architettolamonaca.it)

**ASSUNTA NAPOLIELLO** – Ricorso per Concordato Preventivo promosso da --- OMISSIS --- -  
**RELAZIONE DELLO STIMATORE** - Documento del 05/10/2021 di n. 73 pagine.





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

*proceduto ad inventariare le attrezzature micrometriche site nel vano archivio degli uffici.*

*Si è proceduto ad inventariare altresì le scorte presenti nel magazzino e nel capannone.*

*Si è proceduto ad inventariare altresì le scorte presenti nel magazzino e nel capannone.*

*Si è proceduto a verificare il numero di serie delle saldatrici presenti nel capannone. Il Signor Caprini ha prodotto copia dei documenti di conformità del carroponete monotrave sito nel capannone nord, nonché delle quattro gru a bandiera anch'esse ubicate nel capannone nord. Si è proceduto ad eseguire rilievi fotografici delle attrezzature degli uffici e delle scorte. In più, il sottoscritto si è recato nel capannone sud, condotto in locazione dalla ditta --- OMISSIS --- dove ha eseguito riprese fotografiche”.*

8 di 73

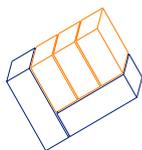
Alle ore 19,10 è stato chiuso il verbale di sopralluogo.

## **2.7) Sopralluogo n. 7 del 22/05/2021 ore 9.15**

Alla data ed all'ora comunicata al sottoscritto dai Commissari Giudiziali con pec del 13/05/2021 ore 19,36 (cfr. all. 7), mi sono recato presso lo stabilimento industriale della società --- OMISSIS --- a Bitonto, dove ho avuta la presenza dell'Avv. Francesco Belviso e Dott. Massimo Ventola, del sig. --- OMISSIS --- Amministratore Unico della società --- OMISSIS ---, del Dott. --- OMISSIS ---, Consulente Tributario della società --- OMISSIS --- e della Dott.ssa Sabina Mitacchione, collaboratrice dello Studio del Commissario Giudiziale Dott. Massimo Ventola.

Si è proceduto a redigere il verbale di inventario dei beni presenti presso la sede della --- OMISSIS ---, ai sensi dell'ex art. 172 L.F. Al termine del sopralluogo è stato sottoscritto dai presenti un verbale contenente l'elenco sia dei beni mobili, sia quelli elencati nella perizia del Piano di Concordato, che quelli ulteriori rinvenuti nello





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

stabilimento industriale e di proprietà aziendale, come confermato dall' Amministratore signor --- OMISSIS ---.

### **2.8) Sopralluogo n. 8 del 29/05/2021 ore 10.00**

Al termine del sopralluogo di inventario del 22/05/2021, il sottoscritto, ha comunicato ai presenti il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 29/05/2021 alle ore 10,00 con appuntamento presso il medesimo immobile oggetto di stima, sito in Contrada Lomonaco (S.P. 231 Km. 2) a Bitonto (BA).

Alla data ed all'ora stabilita il sottoscritto si è recato sui luoghi ove ha avuto la presenza del Geom. --- OMISSIS ---.

9 di 73

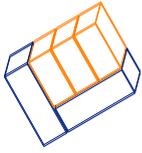
**Descrizione delle operazioni svolte e dichiarazioni del sottoscritto CTU:** *“Si è proceduto ad eseguire riprese fotografiche di alcune macchine, attrezzature, nonché degli autoveicoli presenti in azienda. Alle ore 11.00 è sopraggiunto il sig. --- OMISSIS --- con il quale si è provveduto a confrontare le fatture dei macchinari già consegnate al sottoscritto Stimatore”.*

Alle ore 12,45 è stato chiuso il verbale di sopralluogo.

### **3) - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

I Commissari giudiziali, nell'istanza da loro depositata in data 29/03/2021 riferiscono che i beni immobili ed i beni mobili di proprietà della società --- OMISSIS --- sono elencati analiticamente nello “Stato Analitico Estimativo” allegato n. 3 del ricorso per l'ammissione alla procedura di Concordato preventivo ai sensi degli artt. 160 e 161 L.F. del 13/11/2020, dove da pag. 3 si legge testualmente:





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
Edilizia - Restauro - Valutazioni Immobiliari - Sicurezza in cantiere  
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

**- Fabbricati**

*Il compendio immobiliare di proprietà della --- OMISSIS --- è costituito da due fabbricati industriali e un fondo agricolo, ubicati nella zona industriale di Bitonto, alla C.da Lomonaco S.P. 231 Km. 2, nel tratto compreso tra il Comune di Modugno e quello di Bitonto ... omissis ... valore di mercato complessivo del compendio immobiliare pari a € 1.634.817,00.*

**- Impianti e macchinari**

*La voce "Impianti e macchinari" ... omissis ... si riferisce ad impianti e macchinari utilizzati dalla società per lo svolgimento dell'attività aziendale ... omissis ... stimati in € 49.358,70.*

10 di 73

**- Attrezzature industriali e commerciali**

*La voce "Attrezzature industriali e commerciali" ... omissis ... si riferisce alle attrezzature industriali ed altri beni utilizzati dalla società per lo svolgimento dell'attività aziendale ... omissis ... il cui valore corrente di mercato è stato stimato in € 31.381,27.*

**- Altri beni**

*La voce "Altri beni" ... omissis ... si riferisce ai mobili ed arredi, macchine elettroniche d'ufficio, autovetture ed automezzi utilizzati dalla società per lo svolgimento dell'attività aziendale. ... omissis ... che hanno un valore corrente di mercato stimabile in € 6.780,00.*

**- Rimanenze**

*La voce "Rimanenze" ... omissis ... si riferisce a bulloni, tasselli, punte, cuscinetti, barre filettate, dadi, rondelle, viti, sigillanti, lamiere rulli di tipo folle e frizionato e materiali*



*plastici e termoplastici. Trattasi di una categoria di beni utilizzati come fattori a fecondità semplice per lo svolgimento dell'attività aziendale che hanno un valore corrente di mercato pari al valore iscritto in contabilità ... omissis ...*

<i>Materiale di ferramenta</i>	€ 12.220,89
<i>Lamiere zincate</i>	€ 1.163,28
<i>Rulli di tipo folle e frizionato</i>	€ 11.485,09
<i>Materiali termoplastici</i>	€ 622,93
<i>Materiali plastici</i>	€ <u>551,78</u>
<i>Totale rimanenze</i>	€ <u>26.043,97</u>

11 di 73

In ordine alle macchine utensili, le attrezzature da lavoro, gli strumenti per misure metrologiche, gli utensili, le macchine e arredi per ufficio e le scorte di magazzino, come già riferito precedentemente, in data 22/05/2021 presso lo stabilimento industriale della società --- OMISSIS --- a Bitonto è stato redatto un verbale di inventario prodotto in atti dai Commissari Giudiziali, dove sono elencati sia i beni mobili riportati nella perizia allegata al Piano di Concordato, che quelli rinvenuti nello stabilimento di proprietà della società proponente durante i sopralluoghi istruttori, che sono stati tutti valutati nel successivo capoverso 11) - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI MOBILI.

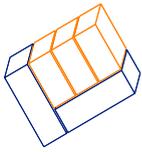
#### **4) - DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)**

Preliminarmente si fa rilevare che nel ricorso per l'ammissione alla procedura di Concordato preventivo è riportato che gli immobili di proprietà della società --- OMISSIS

---

S.r.l. sono costituiti da due fabbricati industriali con antistante annessa palazzina uffici





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

ed area scoperta di pertinenza, adiacenti tra loro, nonché da un fondo agricolo confinante, ubicati nella zona industriale di Bitonto, stimati come tre immobili autonomi.

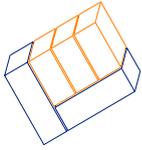
Il sottoscritto precisa che i due fabbricati industriali ora citati costituiscono strutturalmente un unico capannone industriale frazionato internamente longitudinalmente, per la sua esatta metà, da una parete di divisione a tutt'altezza. Peraltro, il capannone industriale con annessa palazzina uffici, originariamente è stato assentito è realizzato come un unico fabbricato, successivamente frazionato internamente con Concessione Edilizia n. 561 del 10/12/2002 rilasciata alla società --- OMISSIS --- (cfr. all. 70).

12 di 73

Mentre il terreno a nord, confinante con l'area scoperta carrabile recintata circostante il capannone industriale, è un suolo edificabile, come si rileva dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bitonto in data 27/05/2021 (cfr. all. 73).

Per cui, tenuto conto delle caratteristiche dei beni immobili di proprietà della società ricorrente, ora descritti, il sottoscritto ritiene che gli stessi costituiscano un unico stabilimento industriale composto da un capannone dotato di annessa antistante palazzina uffici con circostante area di manovra pavimentata e recintata, nonché dal piazzale di carico e scarico merci, costituito dal suolo edificabile limitrofo a nord, da pavimentare e recintare. Peraltro il suolo edificabile è a forma di parallelogramma molto simile ad un rettangolo di profondità pari al lotto industriale, tale da renderlo fisicamente parte integrante dello stabilimento industriale, così come rilevabile nell'allegata Tavola 1 - Planimetria generale dello stabilimento industriale (cfr. all. 46). Peraltro struttura





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

industriale, così articolata, che consente molteplici utilizzi, oltre che lavorazioni in serie con un elevato numero di pezzi da produrre.

Per cui l'impianto industriale descritto sinteticamente è il seguente: **Stabilimento industriale sito in Bitonto (BA) alla Contrada Lomonaco o Monaco, traversa della S.P. 231 Km. 2.00, composto da un capannone della superficie di mq. 2.050 con annesso antistante fabbricato uffici al piano terra della superficie di mq. 330, dotato di area carrabile circostante recintata della superficie di mq. 3.450, per un totale di mq. 5.830, nonché suolo edificabile limitrofo incolto quale piazzale per carico e scarico merci, della superficie catastale di mq. 1.853, per un totale di mq. 7.683. Lo stabilimento industriale è individuato in Catasto Fabbricati al foglio 54, particella 163, subalterni 1-2, mentre il suolo edificabile è individuato in Catasto Terreni al foglio 54, particella 84.**

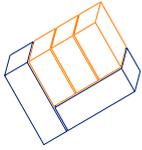
13 di 73

Il sottoscritto, per rispondere al quesito posto dal G.D., di seguito esplicita le risultanze della "due diligence" svolta in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nonché del "più probabile valore di mercato" determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., articoli di legge che si ritengono entrambi applicabili per stimare il bene immobile oggetto della presente procedura.

#### **4.1) - Descrizione dello stabilimento industriale**

Lo stabilimento industriale, oggetto di accertamento, è sito nella Zona Industriale di Bitonto in strada Contrada Lomonaco o Monaco, traversa della S.P. 231 Km. 2.00, in un'area a ridosso della Zona Industriale di Modugno, poco rumorosa e con facilità di parcheggio (cfr. all. foto 1-2-3-4).





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

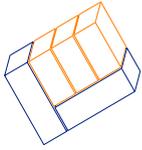
L'opificio è ben servito dalla viabilità essendo posto sulla strada comunale denominata Contrada Lomonaco o Monaco, traversa della S.P. 231 (ex S.S. 98 Modugno-Andria-Cerignola), ad una distanza da quest'ultima di circa m. 350, inoltre è posto ad una distanza di circa km. 4.00 dal Palazzo Municipale di Bitonto, km. 2.50 dal Palazzo Municipale di Modugno, km. 2.50 dal Casello Bari Nord dell'Autostrada A14, km. 6.00 dall'Aeroporto Internazionale di Bari Karol Wojtyła, nonché km. 10.00 dal Porto di Bari.

L'area dello stabilimento industriale, come si evince dalla "planimetria capannone industriale e fabbricato uffici" denominata Tavola 2 (cfr. all. 47), è a forma di parallelogramma simile ad un rettangolo della superficie di mq. 5.830, dei quali mq. 2.050 sono occupati dal capannone industriale e mq. 330 dal fabbricato uffici, mentre mq. 3.450 costituiscono l'area pavimentata con conglomerato bituminoso destinata alla viabilità interna e ad aiuole a verde. L'area è recintata su tre lati con una muratura in tufo intonacata e tinteggiata alta m. 3,00, mentre anteriormente con un muretto basso in cemento armato con sovrastante recinzione in profilati di ferro verniciato dove, quasi ai suoi estremi si aprono due cancelli carrabili con porta pedonale di sicurezza. Il fronte sulla strada ha le dimensioni di m. 75,60.

Inoltre, come si evince dalla "planimetria generale dello stabilimento industriale" denominata Tavola 1 (cfr. all. 46), l'opificio industriale è dotato di un suolo edificabile posto in adiacenza a nord, incolto, pianeggiante e privo di recinzione, anch'esso a forma di parallelogramma simile ad un rettangolo, della superficie catastale di mq. 1.853,00 da destinare a piazzale di carico e scarico merci, con un fronte stradale pari a m. 22,00 e

14 di 73





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

per una profondità pari al confine longitudinale recintato a nord dello stabilimento industriale.

Il fabbricato industriale, come si evince dalla “pianta capannone industriale e fabbricato uffici” denominata Tavola 3 (cfr. all. 48), è costituito da due corpi contigui e comunicanti tra loro: il capannone industriale (area di lavorazione) ad ovest ed il fabbricato uffici ad est che prospetta il fronte stradale Contrada Lomonaco o Monaco entrambi internamente divisi da una muratura.

**Stato manutentivo dell’area esterna dello stabilimento industriale:** le rifiniture delle murature di confine e la pavimentazione delle strade interne si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione. Il suolo edificatorio limitrofo destinato al carico e scarico merci necessita di recinzione e pavimentazione.

15 di 73

#### **4.1.1) Descrizione del capannone industriale**

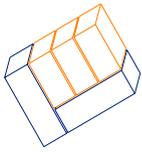
Il capannone industriale è di forma rettangolare con il lato maggiore di m. 50,10 ed il lato minore di m. 40,90. La superficie coperta è di mq 2.050,00 (cfr. all. foto 5-6-7-8-9).

Il capannone strutturalmente è costituito da due campate longitudinali e cinque campate trasversali, con un muro di divisione dello spessore di cm. 25, posto longitudinalmente che separa il capannone in due aree con superficie di pari misura.

Il capannone industriale, per la esatta metà, a nord è occupato dalla società --- OMISSIS --- (cfr. all. foto 10), mentre a sud è occupata dalla società --- OMISSIS --- R S.r.l. con sede in Bitonto (cfr. all. foto 13).

La struttura portante principale del capannone è in cemento armato prefabbricato, costituita da due campate su tre pilastri delle dimensioni cm. 50x60 sui quali poggiano





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

in testa due travi a doppia pendenza della lunghezza ognuna di m. 20,00. Le campate hanno interasse longitudinale di m. 10,00 che si ripete per cinque moduli. La copertura è in tegoli prefabbricati, anche questi in cemento armato prefabbricato, e costituisce l'orditura secondaria del capannone. Superiormente ai tegoli vi è manto di copertura impermeabilizzante.

L'altezza del capannone dal piano di calpestio al colmo delle travi è di m. 10,00, mentre l'altezza utile sotto trave è di m. 8,00. All'altezza di m. 6,60 sui pilastri longitudinalmente corrono le mensole di sostegno delle vie di corsa dei due carri ponte.

Le tamponature del capannone sono realizzate con pannelli pieni in cemento armato vibrocompreso a sviluppo verticale binervati della larghezza di m. 2,00 e dello spessore di cm. 16, in battuta esterna alla struttura portante con giunti siliconati. Tutti i pannelli posti sui quattro lati sono dotati di infisso in ferro e vetri semplici delle dimensioni di m. 0,80 x m. 2,00 posti ad un'altezza di m. 5,50 dal piano di calpestio. La pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo dotata di giunti di dilatazione.

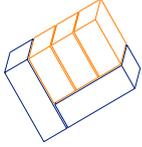
L'accesso al capannone dall'area scoperta circostante è assicurato da quattro portoni industriali scorrevoli in ferro verniciato, dotati di porta pedonale, posti sui prospetti longitudinali nord e sud. I quattro ingressi carrabili hanno un'ampiezza di m. 3,50 e altezza di m. 5,00 coronati da un portale in cemento armato a faccia vista aggettante dello spessore di cm. 25 (cfr. all. foto 9).

**Internamente al capannone industriale, nell'area a nord** sede dalla società --- OMISSIS ---

--- OMISSIS --- S.r.l., a ridosso e direttamente collegati con il fabbricato uffici, sono stati realizzati in conseguenza tra loro, cinque vani ufficio attraverso l'utilizzo di pareti divisorie

16 di 73





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**

**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**

Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere

Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

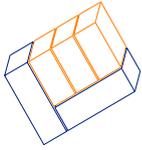
pec: [architettolamonaca@legalmail.it](mailto:architettolamonaca@legalmail.it)

e-mail: [info@architettolamonaca.it](mailto:info@architettolamonaca.it)

web: [www.architettolamonaca.it](http://www.architettolamonaca.it)

Tribunale di Bari - Sezione Fallimentare - **Concordato Preventivo n. 3/2020 R.F. - G.D.: DOTT.SSA ASSUNTA NAPOLIELLO** – Ricorso per Concordato Preventivo promosso da --- OMISSIS --- - **RELAZIONE DELLO STIMATORE** - Documento del 05/10/2021 di n. 73 pagine.





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

attrezzate a doppio pannello modulare rivestito in laminato plastico tutti di altezza interna di m. 2,70. Tutti i vani non hanno affaccio esterno, bensì all'interno del capannone. In particolare sono stati realizzati: l'Ufficio Responsabile di produzione, la Sala riunioni, l'Archivio, la Sala mensa e lo Spogliatoio per gli operai (cfr. all. foto 11-12).

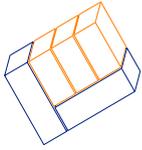
Questi vani sono dotati delle seguenti rifiniture:

Vano ufficio Responsabile di produzione: Il vano comunica sia con il capannone industriale che con il fabbricato uffici attraverso due porte ad anta battente, con specchiatura cieca in legno tamburato rivestito in laminato plastico con maniglia in materiale plastico. Le pareti sono costituite da pannelli modulari rivestiti in laminato plastico con finitura liscia, con la parete prospiciente il capannone industriale dotata di sopra luce con doppio vetro, mentre la parete a confine con il fabbricato uffici è in muratura intonacata e dipinta con pittura lavabile. La pavimentazione è industriale in calcestruzzo, in continuità con il capannone. Il soffitto è ribassato da un controsoffitto con struttura metallica e pannelli fonoassorbenti quadrati, con sistema di illuminazione integrato. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche metalliche. L'elemento scaldante e di condizionamento è costituito da un climatizzatore a parete con unità esterna posta sulla copertura del fabbricato uffici. La superficie utile è pari a mq. 20,80 (cfr. all. foto 15-16).

Vano sala riunioni: Il vano comunica esclusivamente con la palazzina uffici attraverso una porta ad anta battente con specchiatura cieca in legno tamburato rivestito in laminato plastico con maniglia in materiale plastico. Le pareti in pannelli modulari hanno caratteristiche pari a quelle del precedente vano ufficio Responsabile di produzione. Il

17 di 73





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

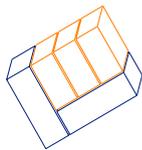
pavimento è in piastrelle di grés cm. 40x40, con battiscopa sulla parete in muratura a confine con il fabbricato uffici, in listelli anch'essi di grés. L'impianto elettrico e l'elemento scaldante e di condizionamento hanno caratteristiche pari a quelle del precedente vano ufficio Responsabile di produzione. La superficie utile è pari a mq. 20,90 (cfr. all. foto 17-18).

Vano archivio: Al vano si accede esclusivamente dalla palazzina uffici attraverso una porta ad anta battente con specchiatura cieca in legno tamburato rivestito in laminato plastico con maniglia in materiale plastico. Le pareti longitudinali sono costituite da armadi archivio modulari in legno rivestiti in laminato plastico con finitura liscia; la parete prospiciente il capannone è in pannelli anche questi in laminato plastico con sopra-  
 luce in doppio vetro; la parete a confine con il fabbricato uffici è intonacata e dipinta con pittura lavabile. Il pavimento, il controsoffitto e l'impianto elettrico hanno caratteristiche pari a quelle del precedente vano destinato al Sala riunioni. La superficie utile è pari a mq. 17,50 (cfr. all. foto 19).

Sala mensa: si accede al vano sia dal vano archivio che dal capannone industriale. Le pareti sono interamente costituite da pannelli modulari con finitura liscia; i pannelli prospicienti l'area di produzione sono dotati di sopra-  
 luce in doppio vetro; la parete, a confine con l'area uffici, è in muratura intonacata e dipinta con pittura lavabile. Il pavimento, il controsoffitto e l'impianto elettrico hanno caratteristiche pari a quelle del precedente vano destinato al Sala riunioni. La superficie utile è pari a mq. 21,00 (cfr. all. foto 20).

18 di 73





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

Vano spogliatoio operai: si accede al vano esclusivamente dal capannone industriale.

La parete a confine con la sala mensa è in pannelli modulari rivestiti in laminato plastico con finitura liscia, la parete prospiciente il capannone industriale è , anche questa, in pannelli dotati di sopraluce con doppio vetro; la parete nord è costituita dai pannelli in cemento armato prefabbricato di tomagno del capannone, privi di intonaco, dipinti con pittura traspirante, come la parete intonacata di confine con i bagni ubicati nel fabbricato uffici. La pavimentazione è industriale in calcestruzzo, in continuità con il capannone, con applicata pittura plastica. Il controsoffitto e l'impianto elettrico hanno caratteristiche pari a quelle dei precedenti vani. Il vano è privo di elemento scaldante. Dal vano si accede ai bagni ubicati nel fabbricato uffici. La superficie utile è pari a mq. 15,00 (cfr. all. foto 21).

19 di 73

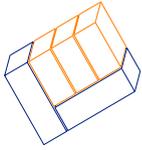
In più, sovrastante il corpo costituito dai vani ufficio ora descritti, ad altezza di m. 4,10 dal pavimento, vi è un soppalco realizzato con una struttura in ferro verniciato che funge da magazzino utensili e scorte, accessibile dal capannone attraverso una scala anch'essa in ferro verniciato.

La struttura portante del soppalco è costituita da pilastri a sezione circolare e travi a doppio T, il pavimento è costituito da lastre di lamiera, con pareti di contenimento in lastre di lamiera forata e verniciata. La superficie utile è pari a mq. 42,00 (cfr. all. foto 11-12).

**Internamente al capannone industriale, nell'area a sud** condotta in locazione dalla società --- OMISSIS ---R S.r.l., nell'angolo sud-est a ridosso della palazzina uffici, è ubicato uncontainer monoblocco prefabbricato di due vani realizzato in pannelli modulari coibentati,

Tribunale di Bari - Sezione Fallimentare - **Concordato Preventivo n. 3/2020 R.F. - G.D.: DOTT.SSA ASSUNTA NAPOLIELLO** – Ricorso per Concordato Preventivo promosso da --- OMISSIS --- - **RELAZIONE DELLO STIMATORE** - Documento del 05/10/2021 di n. 73 pagine.





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

destinati uno ad Ufficio Responsabile di produzione e l'altro a sala mensa/spogliatoio dotato di lavatoio in ceramica e scaldacqua elettrico. La superficie utile è pari a mq. 29,00. L'Amministratore ha dichiarato che questa struttura è proprietà della società --- OMISSIS ---R S.r.l. ed al termine della locazione provvederà al suo smontaggio (cfr. all. foto 14).

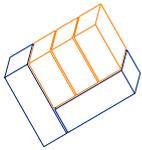
**Stato manutentivo del capannone industriale:** Dall'esame visivo del capannone industriale non sono emerse criticità oltre il normale grado di usura. La struttura portante nel suo insieme è in sufficienti condizioni di manutenzione. La copertura non presenta infiltrazioni di acque piovane. Complessivamente il capannone e le strutture edilizie in esso realizzate si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione. Si fa rilevare che il vano spogliatoio ubicato nell'area occupata dalla società --- OMISSIS --- si presenta in non sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, infatti il pavimento ha la vernice di rivestimento divelta in più parti, ed alla base delle pareti intonacate la pittura presenta distacchi, probabilmente per perdite dai bagni, inoltre alcune lastre fonoassorbenti del controsoffitto risultano divelte.

20 di 73

#### **4.1.2) Descrizione del fabbricato uffici**

Il fabbricato destinato ad uffici, come si evince dalla "pianta capannone industriale e fabbricato uffici" denominata Tavola 3 (cfr. all. 48), è costituito dal solo piano terra, posto in adiacenza al capannone industriale lungo il prospetto est, ad esso collegato mediante due ampi portoni ignifughi in ferro verniciato ubicati nel corridoio e da due porte, anch'esse ignifughe, dalle quali si accede ai bagni posti alle estremità nord e sud del fabbricato. Ha forma rettangolare con il lato maggiore di m. 40,90 ed il lato minore di m.





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

8,05. La superficie coperta è di mq. 330. L'altezza interna è di m. 2,70.

E' realizzato con una struttura plinti/pilastr/travi in cemento armato e solaio latero-cementizio; la copertura è piana a terrazza praticabile. Le tamponature sono realizzate con pannelli prefabbricati, orizzontali, monolitici, in battuta esterna alla struttura portante, con giunti siliconati. E' dotato di finestre a nastro in ferro verniciato e vetri semplici, che corrono lungo tutto il prospetto principale.

Il fabbricato è dotato di buona luminosità ed esposizione ed ha tre prospetti: uno principale ad est, prospiciente la strada Contrada Lomonaco o Monaco e due laterali a nord e a sud, prospicienti l'area carrabile esterna dello stabilimento (**cf. all. foto 5-6**).

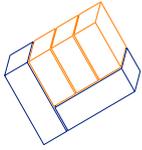
21 di 73

Il fabbricato uffici è diviso in due metà di pari superficie. L'area a nord è occupata dalla società --- OMISSIS ---, mentre l'area a sud è occupata dalla società --- OMISSIS ---R S.r.l. che la conduce in locazione.

**La zona nord della palazzina uffici**, sede della --- OMISSIS ---, ha ingresso dalla porta posta a destra guardando il fronte principale, protetta da una pensilina in cemento armato a faccia vista. E' composta da quattro vani ed accessori, in particolare da: ingresso (**cf. all. foto 22**), corridoio (**cf. all. foto 23**), segreteria (superficie utile =mq. 23,60) (**cf. all. foto 24**), ufficio tecnico (superficie utile =mq. 18,20) (**cf. all. foto 25**), ufficio amministrativo (superficie utile =mq. 20,50) (**cf. all. foto 26**), ufficio di direzione (superficie utile =mq. 23,90) (**cf. all. foto 27**), bagno uffici (**cf. all. foto 28**), nonchè servizi igienici a servizio dello spogliatoio degli operai (**cf. all. foto 29-30**).

La porta di accesso dall'area esterna, a due ante battenti, con specchiature a vetri, è in ferro verniciato con maniglia a pomolo in materiale plastico. I vani ufficio sono dotati





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

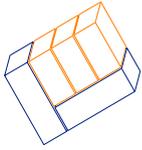
tutti delle seguenti rifiniture: le porte di accesso ai vani, ad anta battente con specchiatura cieca, sono in legno laccato, con maniglia in materiale metallico. La porta di accesso dal corridoio al capannone industriale è del tipo tagliafuoco. Le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, il soffitto con pittura traspirante. L'infisso esterno, in ferro verniciato con doppio vetro, è costituito da tre moduli finestra, dei quali, due sono fissi ed uno apribile a sporgere, con maniglia in alluminio colorato. L'infisso è privo di sistema oscurante. Il pavimento è in piastrelle di grés cm. 40x40 con battiscopa in listelli anch'essi di grés. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in materiale metallico. Il soffitto è ribassato da un controsoffitto in pannelli di cartongesso quadrati, con sistema di illuminazione integrato. L'elemento scaldante/condizionante è costituito da un climatizzatore a parete marca Airwell con unità esterna posta sulla copertura. I vani hanno affaccio ad est, sul piazzale anteriore fronte strada.

22 di 73

Rispetto agli altri ambienti nel vano Ufficio tecnico sull'infisso esterno sono stati anteposti quattro pannelli decorativi, scorrevoli, con riquadri in legno e vetri satinati colorati. Il sottofinestra è rifinito con un mobile fisso, con ripiano in legno, cinque ante in legno ed una cassetiera e maniglie metalliche. Nel vano è presente altresì una parete attrezzata dotata di libreria incassata ad ante apribili, anch'essa interamente in legno, con maniglie metalliche (cfr. all. foto 25).

Il bagno uffici è dotato di antibagno con porta di accesso a battente ad un'anta, con specchiatura cieca, in legno laccato con maniglia in materiale metallico. Il varco di accesso dall'antibagno al bagno è dotato di sole mostre di rifinitura ed è privo di anta





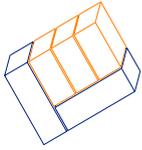
**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

battente. Le pareti sono rivestite fino ad altezza di m. 2,20 con piastrelle di gres porcellanato cm. 20x20. Il soffitto dell'antibagno è ribassato da un controsoffitto in cartongesso con sistema d'aerazione integrato dipinto con pittura traspirante; Il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato cm. 40x40. Nell'antibagno è presente un lavabo sospeso con colonna in ceramica, dotato di rubinetteria monocomando in ottone cromato per erogazione di acqua calda e fredda. Mentre nel bagno è posizionato il vaso igienico in ceramica, a pavimento, con cassetta di scarico alta, nonché bidet in ceramica dotato di rubinetteria monocomando in ottone cromato per erogazione di acqua calda/fredda. Il bagno è provvisto d'impianto di aerazione forzata con ventola di funzionamento automatico, collegata all'interruttore di illuminazione, oltre che di scaldacqua elettrico. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in materiale metallico. Il vano non ha affaccio esterno (**cf. all. foto 28**).

23 di 73

I servizi igienici al servizio degli spogliatoi degli operai sono ubicati fisicamente nella palazzina uffici, ma vi si accede esclusivamente dal capannone industriale attraverso il vano spogliatoio. Le pareti di tutti i box bagno e antibagno sono rivestite fino ad altezza di m. 2,20 con piastrelle di gres porcellanato cm. 20x20; sul soffitto è applicata pittura traspirante; il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato cm. 20x20. Le porte sono a battente, ad un anta, con specchiatura cieca, in legno laccato con maniglia in materiale metallico. I box bagno sono completi di lavabo sospeso in ceramica con rubinetteria a due comandi in ottone cromato per erogazione di acqua calda e fredda e vaso igienico in ceramica, con cassetta di scarico in ceramica alta. E' presente il vano doccia. L'infisso esterno dell'antibagno, con affaccio sul piazzale esterno a nord, del tipo a finestra ad





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

anta battente è in ferro verniciato con doppio vetro satinato e maniglia in materiale plastico. E' presente uno scaldacqua elettrico ad accumulo. Tutti gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico dei disimpegni, antibagni e bagni, sono dotate di placche in materiale plastico. I box bagno sono privi di elementi scaldanti e affaccio. **(cfr. all. foto 29-30).**

**La zona sud della palazzina uffici**, sede della società --- OMISSIS ---R S.r.l., ha ingresso dalla porta posta a sinistra guardando il fronte principale, protetta da una pensilina in cemento armato a faccia vista. E' composta da due vani ed accessori, in particolare da: ingresso/corridoio **(cfr. all. foto 31)**, ufficio di direzione (superficie utile =mq. 66,60) **(cfr. all. foto 32)**, ufficio tecnico (superficie utile =mq. 23,40) **(cfr. all. foto 33)**, bagno uffici e servizi igienici per gli operai **(cfr. all. foto 34-35)**.

24 di 73

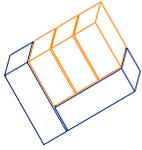
I vani ufficio hanno caratteristiche pari a quelle della zona nord occupati dalla società --- OMISSIS --- **(cfr. foto all. 32-33)**.

Il bagno uffici, con ingresso dal corridoio comune con i bagni degli operai, è dotato di antibagno con porta di accesso a battente ad un'anta, con specchiatura cieca, in legno laccato con maniglia in materiale metallico. Le pareti sono rivestite fino ad altezza di m. 2,20 con piastrelle di gres porcellanato cm. 20x20; sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato cm. 40x40. Il vano non ha affaccio esterno.

I servizi igienici degli operai hanno caratteristiche pari a quelle della zona nord occupati dalla società --- OMISSIS --- **(cfr. all. foto 34-35)**

**Stato manutentivo del fabbricato uffici: Le parti esterne. sono dotate di rifiniture di**





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

qualità commerciale media e si presentano in appena sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, in quanto la pittura di rivestimento dei pannelli di prospetto presenta distacchi per cui è necessaria una manutenzione ordinaria degli stessi.

Internamente sia la zona nord che la zona sud del fabbricato uffici sono dotate di rifiniture di qualità commerciale media e si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Mentre vani bagno a servizio degli spogliatoi per gli operai sia della zona sud che di quella nord presentano distacchi di pittura alla base delle pareti a causa probabilmente di allagamenti avvenuti per guasti delle tubazioni, oltre che nei bagni della zona nord non sono presenti alcuni apparecchi sanitari con conseguenti esalazioni di fogna, per cui sono necessarie opere di manutenzione straordinaria.

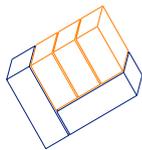
25 di 73

#### **4.1.3) Verifica della conformità degli impianti**

##### **L'area esterna è dotata dei seguenti impianti:**

- Lungo il confine est, prospiciente strada Contrada Lomonaco o Monaco, posta tra i due cancelli d'ingresso carrabile, vi è la cabina di trasformazione dell'energia elettrica.
- L'impianto di illuminazione dell'area esterna è costituito da lampade fluorescenti a braccio poste sui prospetti del capannone industriale
- E' presente l'impianto di videosorveglianza costituito da telecamere poste sui prospetti del capannone industriale.
- A ridosso del prospetto est del fabbricato uffici, nell'angolo sud, vi è una cisterna di riserva idrica interrata di raccolta di acqua piovana dai tetti per usi non potabili.





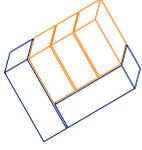
**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

- Nell'angolo nord-est, interrata nell'aiuola, vi è la vasca Imhoff per la raccolta ed il trattamento primario dei liquami di fogna provenienti dagli scarichi civili dotato di Domanda di autorizzazione per l'immissione di scarico nel sottosuolo della società --- OMISSIS --- con sede in Bitonto, con parere sanitario n. 280 del 07/12/1992 (cfr. all. 76).
- Non è presente la rete idrica antincendio ad anello con idranti ed attacco di mandata per autopompa VVF.

**Il capannone industriale è dotato dei seguenti impianti:**

- L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica ai macchinari sia della zona nord che di quella a sud è fuori traccia in canalina metallica, che corre, lungo il perimetro interno delle due aree del capannone con calate per prese di tipo industriale e completo di armadio con quadri elettrici luce e F.M. (cfr. all. foto 36-37). Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bitonto, in allegato alla Concessione Edilizia n. 562 del 10/12/1992, risulta depositata la Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico redatta ai sensi della L. 46/90, rilasciata dalla Ditta --- OMISSIS --- in data 22/10/1992 alla società --- OMISSIS --- con sede in Bitonto (cfr. all. 77). L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica ai macchinari, installato nell'area nord occupata dalla società --- OMISSIS ---, è dotato di fattura n. 70/2013 del 29/06/2013 della ditta --- OMISSIS --- con sede a Carbonara di Bari, nonché dichiarazione di conformità del 09/03/2013 rilasciata alla società --- OMISSIS --- (cfr. all. 78);
- L'impianto di illuminazione del capannone è costituito da lampade fluorescenti a soffitto ad elevato rendimento del tipo a risparmio energetico, dotato di contratto di assistenza

26 di 73



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**

**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**

Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere

Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

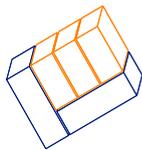
pec: [architettolamonaca@legalmail.it](mailto:architettolamonaca@legalmail.it)

e-mail: [info@architettolamonaca.it](mailto:info@architettolamonaca.it)

web: [www.architettolamonaca.it](http://www.architettolamonaca.it)

**ASSUNTA NAPOLIELLO** – Ricorso per Concordato Preventivo promosso da --- OMISSIS --- -  
**RELAZIONE DELLO STIMATORE** - Documento del 05/10/2021 di n. 73 pagine.





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

di telediagnosi energetica e funzionale della ditta Beghelli Servizi S.r.l. del 02/05/2007 e relativo progetto illuminotecnico rilasciato alla società --- OMISSIS --- (cfr. all. 79).

- Impianto antiintrusione con barriere ai raggi infrarossi dotato di fattura n. 83 del 28/12/2005 ditta --- OMISSIS --- elettronica con sede a Giovinazzo rilasciata alla società --- OMISSIS --- (cfr. all. 80).

- Internamente al capannone industriale nella zona a nord, sede della società --- OMISSIS ---, lungo tutto il suo perimetro corrono le tubazioni dell'impianto ad aria compressa industriale dotato di fattura n. 03 del 09/01/1995 della ditta --- OMISSIS --- con sede a Giovinazzo rilasciata alla società --- OMISSIS --- (cfr. all. 81).

27 di 73

- L'impianto di riscaldamento è assente in tutte le aree di lavorazione.

**Il fabbricato uffici** è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce, interruttori e prese.

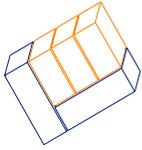
- Impianto luci d'emergenza e di indicazione delle vie di fuga.

- Impianto idrico-fognante sottotraccia con prelievo di acqua dalla cisterna di riserva idrica interrata di raccolta di acqua piovana, nonché scarico delle acque nere nella vasca Imhoff per la raccolta ed il trattamento primario dei liquami di fogna.

- Impianto di produzione dell'acqua calda a mezzo boiler elettrici ad accumulo;

- Impianto di climatizzazione dell'aria con apparecchi Dual split marca Airwel con unità esterna posta sul terrazzo di copertura, dotato di fattura n. 24 del 22/05/2017 ditta --- OMISSIS --- con sede a Giovinazzo rilasciata alla società --- OMISSIS --- (cfr. all. 82).





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

- Impianto di cablaggio trasmissione dati dotato di fattura n. 881 del 23/11/2011 ditta --- OMISSIS --- con sede a Modugno rilasciata alla società --- OMISSIS --- (cfr. all. 83).
- Impianto telefonico con rete interna dotato di fattura n. 241 del 24/02/2006 ditta --- OMISSIS --- con sede a Bari rilasciata alla società --- OMISSIS --- (cfr. all. 84).
- Impianto di allarme volumetrico interno.
- Protezione antincendio costituita da estintori portatili non di proprietà della società --- OMISSIS ---

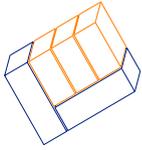
**Stato manutentivo degli impianti:** L'impianto elettrico dello stabilimento industriale necessita di una verifica, in quanto l'ultima è stata eseguita nell'anno 2013, gli altri impianti non sono dotati della dichiarazione di conformità. Si ritiene che gli impianti necessitino di collaudo tecnico.

28 di 73

#### **4.2) Superficie lorda commerciale dello stabilimento industriale**

Trattasi della superficie lorda del capannone industriale, del fabbricato uffici, dell'area esterna scoperta e del suolo edificatorio limitrofo:

a) Capannone industriale:	=mq. 2.050,00
b) Fabbricato uffici:	=mq. 330,00
c) Area esterna scoperta:	=mq. <u>3.450,00</u>
Superficie stabilimento industriale	=mq. 5.830,00
d) Suolo edificatorio:	=mq. <u>1.853,00</u>
TOTALE SUPERFICIE STABILIMENTO INDUSTRIALE	=mq. <u>7.683,00</u>



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**

**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**

Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere

Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

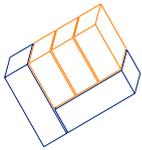
pec: [architettolamonaca@legalmail.it](mailto:architettolamonaca@legalmail.it)

e-mail: [info@architettolamonaca.it](mailto:info@architettolamonaca.it)

web: [www.architettolamonaca.it](http://www.architettolamonaca.it)

**ASSUNTA NAPOLIELLO** – Ricorso per Concordato Preventivo promosso da --- OMISSIS --- -  
**RELAZIONE DELLO STIMATORE** - Documento del 05/10/2021 di n. 73 pagine.





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

## 5) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il **capannone a sud** dello stabilimento industriale, con il relativo fabbricato uffici ed area scoperta di pertinenza è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto, al Foglio 54, Particella 163, Sub. 1; Categoria D/7, Rendita Euro 5.887,61 L. 11.400.000; Contrada Lomonaco, piano: T; intestato a --- OMISSIS ---, con sede in Bitonto (c.f. --- OMISSIS ---) proprietà per 1/1 (**cf. all. 50**).

Il **capannone a nord** dello stabilimento industriale, con il relativo fabbricato uffici ed area scoperta di pertinenza è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto, al Foglio 54, Particella 163, Sub. 2; Categoria D/7, Rendita Euro 5.884,32; Contrada Lomonaco, piano: T; intestato a --- OMISSIS --- con sede in Bitonto (c.f. --- OMISSIS ---) proprietà per 1/1 (**cf. all. 51**);

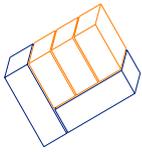
Il **suolo edificabile** è censito nel Catasto Terreni del Comune di Bitonto, al Foglio 54, Particella 84; Qualità Mandorleto, Classe 3; Superficie ha 18,53; Rendita Dominicale Euro 7,18 L. 13.898, Rendita Agraria Euro 2,87 L. 5.559; intestato a --- OMISSIS ---, con sede in Bitonto (c.f. --- OMISSIS ---) proprietà per 1/1 (**cf. all. 52**).

### 5.1) Conformità dei dati catastali

Dalla verifica delle piante di rilievo dello stato attuale dei luoghi dello stabilimento industriale (**cf. all. 48**) con le ultime planimetrie presenti nell'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio (**cf. all. 54-55**) il sottoscritto ha accertato che non vi è conformità, per cui è necessario aggiornare presso il Catasto Fabbricati la planimetria mediante la procedura DOCFA, infatti:

**Relativamente al capannone a sud censito con il subalterno 1**, si evidenzia una





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

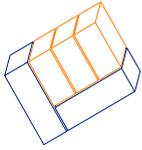
difformità nella distribuzione interna nel fabbricato uffici, in particolare sono stati demoliti i tramezzi di tre vani ufficio e trasformati in un unico vano, inoltre è stato demolito il tramezzo di divisione tra il vano ingresso ed il corridoio per cui i due ambienti sono stati accorpati (**cf. all. 54**). Attualmente nel capannone è presente un prefabbricato destinato a ufficio e spogliatoio operai di proprietà della società --- OMISSIS ---R S.r.l. che non risulta nella planimetria del catasto, l'Amministratore della stessa ha riferito che è di proprietà della società che conduce in locazione l'immobile e che verrà smontato al rilascio dell'immobile.

**Relativamente al capannone a nord censito con il subalterno 2**, si evidenzia una difformità nella distribuzione interna nel fabbricato uffici, in particolare nel corridoio è stato demolito un tramezzo di divisione ed è stata variata la distribuzione interna dei quattro vani ufficio. Inoltre nel capannone sono stati realizzati quattro vani ufficio ed il vano spogliatoio, nonché un soppalco destinato a magazzino che non risultano nella planimetria del catasto (**cf. all. 55**). Infine la cabina di trasformazione elettrica ad ovest riportata nella planimetria del catasto sub 2, nonché nell'elaborato planimetrico (**cf. all. 53**) e nello stralcio del foglio di mappa (**cf. all. 56**), attualmente non è presente.

L'aggiornamento della planimetria allo stato dei luoghi attuale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale - Territorio, avviene mediante la procedura Docfa. La variazione deve essere regolarizzata da un tecnico abilitato, il cui costo lordo ammonta ad € 1.000,00 compreso i diritti da versarsi.

## **6) - CONFINI**

L'area su cui insiste lo stabilimento industriale e l'adiacente suolo edificabile,



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

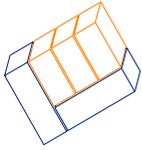
confinano a **nord** con proprietà --- OMISSIS --- (p.lla 82), **ad est** con proprietà --- OMISSIS --- 4 S.r.l. con sede in Bari (p.lla 76), a **sud** in parte con proprietà Ente Nazionale per l'Energia Elettrica con sede in Roma (RM) (p.lla 208) in parte con proprietà --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---) Bari (p.lla 27), **ad ovest** con proprietà Romita (p.lla 94) (cfr. all. 56).

### **6.1) Conformità dei confini**

Dal confronto dello stato dei luoghi riportati sulla “planimetria generale dello stabilimento industriale” denominata Tavola 1 (cfr. all. 46), nonché sulla “planimetria capannone industriale e fabbricato uffici” denominata Tavola 2 (cfr. all. 47) con lo stralcio del foglio di mappa del catasto terreni relativo allo stabilimento --- OMISSIS --- (cfr. all. 56), il sottoscritto ha rilevato che sullo stralcio del foglio di mappa del catasto terreni, la linea di confine a sud con la particella 27 proprietà --- OMISSIS --- S.r.l. (--- OMISSIS ---) con sede in Bari è posta lungo il prospetto posteriore alla cabina di trasformazione proprietà ENEL, mentre attualmente la muratura di confine è posta anteriormente alla stessa cabina ENEL alla distanza di m. 4,00 dal suo prospetto posteriore, quindi dal confine riportato sul già citato stralcio planimetrico.

In più nell’atto di compravendita del 10/02/1995 si rileva che la vendita verte su “*due capannoni omissis con annesso pertinenziale terreno della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di circa metri quadri seimilacentosettanta, nel quale è ricompresa la cabina ENEL*”, quindi anche qui si rileva che la cabina ENEL è entrostante lo stabilimento industriale. Oltre che la superficie oggetto di vendita è pari a mq. 6.170,00 mentre quella rilevata dl sottoscritto è pari a mq. 5.890,00, cioè una superficie in meno pari a mq.





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

280,00 che corrisponde circa alle dimensioni di m. 75,60 x 4,00 = mq. 302,40 che è l'area di proprietà --- OMISSIS --- delimitata dal muro di confine attuale e da quello riportato sulla mappa del Catasto Terreni. Peraltro anche nella visura estratta presso il Catasto Terreni la superficie della particella 163 è pari a mq. 6.172 (are 61 centiare 72) (cfr. all. 49) comeriportato nel suddetto atto di compravendita.

Si ritiene che il confine sud dello stabilimento industriale debba essere verificato con opportuni rilievi topografici in contraddittorio con il confinante società --- OMISSIS ---.

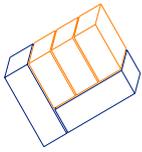
#### **7) - STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Con decreto trascritto in data 12/05/2021, la società --- OMISSIS --- con sede in Bitonto, è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo per cui, nel ventennio anteriore, e sino a risalire al primo atto di provenienza anteriore a questa data, dal Certificato Ipotecario n. 294417/2021 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. all. 61), nonché dalle visure storiche per immobile estratte presso l'Agenzia delle Entrate-Sevizi Catastali (cfr. all. 50-51), si è accertato che:

**LO STABILIMENTO INDUSTRIALE** sito in Bitonto alla Contrada Lomonaco o Monaco, traversa della S.P. 231 Km. 2.00, identificato in Catasto Fabbricati al fg. Foglio 54, Particella 163, Sub. 1-2, è stata oggetto delle seguenti vicende traslative:

- **é pervenuto** alla società --- OMISSIS --- con sede in Giovinazzo (c.f. --- OMISSIS ---), in persona di --- OMISSIS ---, nato a Giovinazzo il --- OMISSIS ---, in qualità di Amministratore Unico, **per atto di compravendita** stipulato con la società “--- OMISSIS ---”, in sigla --- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---) in persona di --- OMISSIS ---, nato a Bari il --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, nato a Bari il





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

--- OMISSIS --- in qualità di legali rappresentanti, a rogito del Dott. Carlo

Guaragnella, Notaio in Bari, in data 10/02/1995 repertorio n. 41990/5567, registrato

a Bari il

20/02/1995 al n. 2230, trascritto a Bari il 13/02/1995 ai nn. 4521/3383 (cfr. all. 57).

Il suolo sul quale è stato edificato dalla società “--- OMISSIS ---”, in sigla --- OMISSIS --

- lo stabilimento industriale, è stata oggetto delle seguenti vicende traslative:

- é pervenuto alla società “--- OMISSIS --- 4 S.r.l.” con sede in Bari (c.f. --- OMISSIS ---), in

persona di --- OMISSIS ---, nato a Bari il --- OMISSIS --- in qualità di Presidente del Consiglio di

Amministrazione, per atto di fusione, stipulato con la società “--- OMISSIS --- S.r.l.”, in sigla ---

OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---), in persona di --- OMISSIS ---, nato a Bari il --- OMISSIS ---, in qualità

di Consigliere della società, nonché con la società “--- OMISSIS ---” in sigla “--- OMISSIS --- (c.f. ---

OMISSIS ---), in persona di --- OMISSIS ---, nato a Bari il --- OMISSIS --- in qualità di Amministratore

Unico della società, a rogito del Dott. Carlo Guaragnella, Notaio in Bari, in data 28/09/1989 repertorio

n. 19820/2663, registrato a

Bari il 03/10/1989 al n. 6998/A, trascritto a Bari il 03/10/1989 ai nn. 38958/31565,

38959/31566, nonché a Trani il 05/10/1989 al 17863/13946 (cfr. all. 58).

- é pervenuto alla società “--- OMISSIS ---”, in sigla --- OMISSIS ---.

con sede in Bari, in persona di --- OMISSIS ---, nato a Bari il --- OMISSIS ---, in

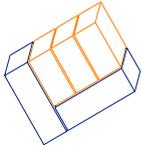
qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società, per

atto di

compravendita stipulata con la società “--- OMISSIS ---” con sede in Bari, in persona di

--- OMISSIS --- nata a Bari l’--- OMISSIS ---, nella qualità di Amministratore unico della





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

, Mileto

33 di 73

società, a rogito del Dott. Carlo Guaragnella, Notaio in Bari, **in data 12/02/1988**  
 repertorio n. 11786/1768, registrato a Bari il 26/02/1988 al n. 2481/V,  
 trascritto a Bari il 16/02/1988 ai nn. 5206/4065 (cfr. all. 59).

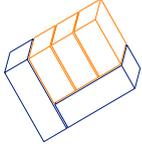
**IL SUOLO EDIFICABILE**, adiacente allo stabilimento industriale, censito in Catasto

Terreni al fg. 54, p.lla 84, con accesso dalla strada Contrada

Lomonaco o Monaco, traversa della S.P. 231 Km. 2.00:

- **é pervenuto** alla società --- OMISSIS --- con sede in Bitonto, in persona di --- OMISSIS ---, nato a Giovinazzo il --- OMISSIS ---, in qualità di Amministratore Unico, **per compravendita** stipulata con --- OMISSIS ---, nata a Bari il --- OMISSIS --- Annamaria, nata a Bari il --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, nato a Bari il --- OMISSIS ---, a rogito della Dott.ssa Eugenia Gallo, Notaio in Grumo Appula, **in data 23/01/2007** repertorio n. 2229/860, registrato a Bari il 19/02/2007 al n. 1003/1T, trascritto a Bari il 20/02/2007 ai nn. 11251/7853 (cfr. all. 60);
- **é pervenuto** ad --- OMISSIS ---, nata a Bari il --- OMISSIS ---, a --- OMISSIS ---, nata a Bari il --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, nato a Bari il --- OMISSIS ---, per i diritti indivisi pari ad 1/6 dell'intero ciascuno, **per successione legittima** in morte del rispettivo marito e padre --- OMISSIS ---, nato a Bari il --- OMISSIS --- e deceduto a Bari il --- OMISSIS --- -- dichiarazione di successione registrata a Bari in data 11/10/2006, numero 1953, volume 2006, **trascritta a Bari in data 07/11/2006** ai nn. 61420/41311 (cfr. all 61);
- **é pervenuto** ad --- OMISSIS ---, nata a Bari il --- OMISSIS ---, per i diritti indivisi pari a 3/6 dell'intero, **per compravendita** stipulata con --- OMISSIS ---, nato a Modugno il --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, nata a Modugno l'--- OMISSIS ---, a rogito del Dott. Giuseppe





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**

**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**

Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere

Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

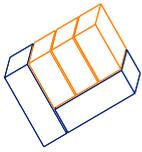
pec: [architettolamonaca@legalmail.it](mailto:architettolamonaca@legalmail.it)

e-mail: [info@architettolamonaca.it](mailto:info@architettolamonaca.it)

web: [www.architettolamonaca.it](http://www.architettolamonaca.it)

Tribunale di Bari - Sezione Fallimentare - **Concordato Preventivo n. 3/2020 R.F. - G.D.: DOTT.SSA ASSUNTA NAPOLIELLO** – Ricorso per Concordato Preventivo promosso da --- OMISSIS --- - **RELAZIONE DELLO STIMATORE** - Documento del 05/10/2021 di n. 73 pagine.





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

De Gioia, Notaio in Modugno, in data 29/05/1981 repertorio n. 148357/5725, registrato a Bari il 10/06/1981 al n.11931, trascritto a Bari il 04/06/1981 ai nn. 17188/15020 (cfr. all 61).

## 8) - VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI

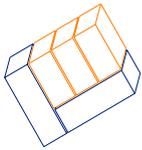
### 8.1) Formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni

Con decreto trascritto in data 12/05/2021, la società --- OMISSIS --- con sede in Bitonto, è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo per cui, nel ventennio anteriore, e sino a risalire al primo atto di provenienza anteriore a questa data, dal Certificato Ipotecario n. 294417/2021 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. all 61), e sino a risalire al primo atto di provenienza anteriore a questa data e cioè il 29/05/1981, a carico della società proponente risultano i seguenti vincoli:

34 di 73

- a) Trascrizione n. 17026/23031 del 12/05/2021 di decreto di ammissione a Concordato Preventivo a favore di Massa di Creditori --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS --- con sede in Bitonto (c.f. --- OMISSIS ---).
- b) Iscrizione n. 49462/7854 del 30/11/2017 di ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia del mutuo, a favore di Banco di Napoli S.p.A. (creditore ipotecario), con sede in Napoli (c.f. 04485191219) contro --- OMISSIS --- con sede in Bitonto (Ba) (c.f. --- OMISSIS ---), con un'ipoteca di € 1.000.000.000,00 ed un capitale di € 500.000,00 da rimborsarsi in 120 mesi;
- c) Trascrizione ai n. 38617/30228 del 02/11/1992 variata in data 12/10/2001 di atto d'obbligo di asservire a titolo gratuito la volumetria del manufatto realizzato con





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

parere favorevole della Commissione Edilizia del 24/04/1992, a favore del Comune di Bitonto contro la società “--- OMISSIS ---” in sigla “--- OMISSIS ---” con sede a Bari (c.f. --- OMISSIS ---).

### **8.2) Gravami da censo, livello o uso civico**

Come attesta il certificato Prot. n. 7038 del 09/06/2021 rilasciato dalla Regione Puglia - Dipartimento ambiente, paesaggio e qualità urbana - Sezione urbanistica - Servizio osservatorio abusivismo e usi civici, i terreni in catasto nel Comune di Bitonto al fg. 54, p.lle 84 - 163, non risultano gravati da Uso Civico (cfr. all 62).

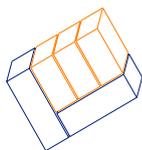
### **8.3) Stato di occupazione dei beni**

35 di 73

Presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari - Ufficio Territoriale di Bari (ex Ufficio del Registro), risulta registrato in data 08/11/2011 con estremi di registrazione: Ufficio DPBA UT BARI Anno 2011 Serie 3T numero 601 un **contratto di locazione di immobile strumentale** dello stabilimento industriale in Catasto Fabbricati al fg. 54, p.lla 163, sub. 1, della durata di 72 mesi dal 15/12/2011 al 15/12/2017 stipulato tra la società --- OMISSIS --- S.r.l con sede in Bitonto e la ditta individuale --- OMISSIS ---R di --- OMISSIS --- con sede in Trani, S.P. 231 Km 42,100 sn (c.f. 06121380726) (cfr. all. 63).

Il contratto è rinnovabile per un periodo di 6 (sei) anni e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, Il canone annuo di locazione è stato convenuto in € 36.000,00 da pagarsi in 12 rate mensili dell’importo di € 3.000,00 oltre iva. Il canone di locazione ai sensi dell’art. 32 della legge 392/1978 sarà aggiornato dal secondo anno nella misura del 75% delle variazioni accertate dall’ISTAT, dell’indice dei prezzi al





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

consumo per le famiglie di operaio e impiegati. Il contratto di locazione è soggetto ad IVA.

La ditta individuale --- OMISSIS ---R di --- OMISSIS ---, all'atto della stipula del contratto di locazione, ha versato alla società --- OMISSIS --- l'importo di € 9.000,00 a titolo di deposito cauzionale, fruttifero ai sensi di legge.

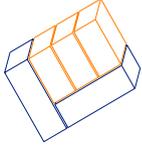
Dal 19/01/2015 la ditta individuale --- OMISSIS ---R di --- OMISSIS --- con sede in Trani S.P. n. 231 Km. 42,100 partita IVA 06121380726 è stata trasformata in società --- OMISSIS ---R S.r.l. con sede in Bitonto Strada Provinciale 231 Km. 2 lato sud nc Contrada Lomonaco partita IVA 07707840729 con Amministratore Unico il signor --- OMISSIS --- nato a Bari il --- OMISSIS --- (cfr. all. 66). Non risulta la voltura del contratto di locazione.

36 di 73

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari - Ufficio Territoriale di Bari (ex Ufficio del Registro), non risultano versate le imposte di registro dall'anno 2015 (cfr. all. 65).

Ai fini della verifica della congruità del canone di locazione, lo stabilimento industriale, in particolare l'area recintata, è occupato per l'esatta metà, sia del capannone che dell'area scoperta, a sud dalla società --- OMISSIS ---R S.r.l. con sede in Bitonto che la conduce in locazione. L'area del capannone locato alla società --- OMISSIS ---R S.r.l. ha la superficie di mq. 2.050 : 2 = mq. 1.025, gli uffici hanno la superficie di mq. 330 : 2 = mq. 165, l'area scoperta ha la superficie di mq. 3.450 : 2 = mq. 1.725.

Applicando i valori OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, massimi per il capannone industriale e medi per gli uffici, utilizzati di seguito per stimare lo stabilimento industriale, si hanno i seguenti valori di locazione mensili:



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**

**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**

Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere

Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

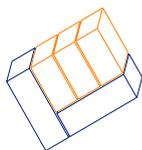
pec: [architettolamonaca@legalmail.it](mailto:architettolamonaca@legalmail.it)

e-mail: [info@architettolamonaca.it](mailto:info@architettolamonaca.it)

web: [www.architettolamonaca.it](http://www.architettolamonaca.it)

**ASSUNTA NAPOLIELLO** – Ricorso per Concordato Preventivo promosso da --- OMISSIS --- -  
**RELAZIONE DELLO STIMATORE** - Documento del 05/10/2021 di n. 73 pagine.





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

Capannone. mq. 1.025 x €/mq. 2,50	=€ 2.562,50
Uffici: mq. 165 x €/mq. 4,00	=€ 660,00
Area scoperta: mq. 1.725 x 0,10 x €/mq. 3,25 (2,50+4,00:2)	<u>=€ 560,62</u>
Totale canone di locazione	=€ 3.783,12
in uno	=€ 3.800,00

## 9) - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

La realizzazione dello stabilimento industriale di proprietà della società --- OMISSIS ---

--- OMISSIS --- S.r.l. risulta identificata, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bitonto, con la Pratica n. 288/80 ed è stata autorizzata tramite i seguenti titoli abilitativi:

37 di 73

- Concessione Edilizia n. 398 rilasciata il 15/09/1987 alla società --- OMISSIS --- per la

*costruzione di capannone industriale (cfr. all. 67).*

- Concessione Edilizia n. 235 rilasciata il 28/04/1989 alla società --- OMISSIS --- in variante alla C.E. n. 398 del 15/09/1987 per la *costruzione di capannone industriale (cfr. all. 68).*

- Concessione Edilizia n. 521 rilasciata il 21/10/1989 alla società --- OMISSIS --- in variante alla C.E. n. 398 del 15/09/1987 per la *costruzione di capannone industriale (cfr. all. 69).*

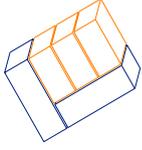
- Concessione Edilizia in variante n. 561 rilasciata il 10/12/1992 alla società --- OMISSIS ---.

S.r.l. per la *realizzazione di cabina elettrica e frazionamento del capannone (cfr. all. 70).*

- Concessione Edilizia in variante n. 562 rilasciata il 10/12/1992 alla società --- OMISSIS ---.

S.r.l. (proprietaria) ed alla società --- OMISSIS --- (richiedente) per la *specificata destinazione del capannone (cfr. all. 71).*





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**

**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**

Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere

Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

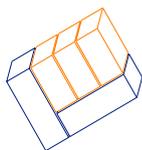
pec: [architettolamonaca@legalmail.it](mailto:architettolamonaca@legalmail.it)

e-mail: [info@architettolamonaca.it](mailto:info@architettolamonaca.it)

web: [www.architettolamonaca.it](http://www.architettolamonaca.it)

Tribunale di Bari - Sezione Fallimentare - **Concordato Preventivo n. 3/2020 R.F. - G.D.: DOTT.SSA ASSUNTA NAPOLIELLO** – Ricorso per Concordato Preventivo promosso da --- OMISSIS --- - **RELAZIONE DELLO STIMATORE** - Documento del 05/10/2021 di n. 73 pagine.





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

Inoltre il fabbricato industriale è dotato di Autorizzazione di Agibilità, rilasciata in data 19/01/1994 alla società --- OMISSIS --- (cfr. all. 72).

Dalla verifica delle piante di rilievo dello stato attuale dei luoghi dello stabilimento industriale (cfr. all. 46-47-48) con le piante allegata alla Concessione Edilizia in variante n. 561 rilasciata il 10/12/1992 alla società --- OMISSIS --- per la *realizzazione di cabina elettrica e frazionamento del capannone* (cfr. all. 70), nonché alla Concessione Edilizia in variante n. 562 rilasciata il 10/12/1992 alla società --- OMISSIS --- (proprietaria) ed alla

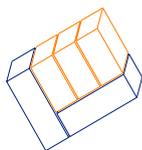
società --- OMISSIS --- (richiedente) per la *specificata destinazione del capannone* (cfr. all.71) il sottoscritto ha accertato che non vi è conformità, in particolare:

38 di 73

**Relativamente al capannone a sud occupato dalla società --- OMISSIS ---R S.r.l.**, si evidenzia una difformità nella distribuzione interna nel fabbricato uffici, in particolare sono stati demoliti i tramezzi di tre vani ufficio e trasformati in un unico vano, inoltre è stato demolito il tramezzo di divisione tra il vano ingresso ed il corridoio per cui i due ambienti sono stati accorpati. Attualmente nel capannone è presente un prefabbricato destinato ad uffici che l'amministratore ha riferito essere di proprietà della società che conduce in locazione l'immobile e verrà smontato al rilascio dello stesso.

**Relativamente al capannone a nord occupato dalla società --- OMISSIS ---**, si evidenzia una difformità nella distribuzione interna nel fabbricato uffici, in particolare nel corridoio è stato demolito un tramezzo di divisione ed è stata variata la distribuzione interna dei quattro vani ufficio. Inoltre nel capannone sono stati realizzati quattro vani ufficio ed il vano spogliatoio, nonché un soppalco destinato a magazzino che non risultano nella planimetria del catasto.





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

Il sottoscritto ritiene che la variazione della distribuzione interna dei vani eseguita in difformità dei titoli abilitativi assentiti, possa essere sanata ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01, trattandosi di opere interne realizzate senza aumento della superficie calpestabile. L'oblazione da versare per gli abusi eseguiti è in relazione all'aumento di valore dell'immobile e varia da un minimo di € 516,00 ad un massimo € 5.164,00.

In considerazione dell'aumento di valore conseguito dal bene in seguito agli abusi realizzati, il sottoscritto tenuto conto della superficie dell'immobile, stima l'oblazione pari al valore medio:  $(€ 516,00 + € 5.164,00) : 2 = € 2.840,00$ . In questo importo si ritiene sanabile anche la demolizione della muratura che divide in due metà il capannone industriale e la palazzina uffici.

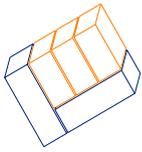
39 di 73

In più per regolarizzare i lavori interni eseguiti nel capannone area nord e nel fabbricato uffici, è necessario che un tecnico provveda a presentare presso il Comune di Bitonto una CILA in sanatoria il cui onorario è pari ad € 2.000,00.

**In ordine al suolo edificatorio** in Catasto Terreni al fg.54, part. 84, come attesta l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Bitonto in data 27/05/2021 (cfr. all. 73), l'area oggetto di esecuzione, secondo il vigente P.R.G. - Piano Regolatore Generale, ricade in gran parte in Zona a verde agricolo E1 ed in piccola parte in zona D/5, regolamentata dall'art. 19 delle NTA.

Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bitonto, è risultato che una fascia parallela alla recinzione nord dello stabilimento industriale della superficie di mq. 556 ricade in zona D/5, mentre la rimanente parte della superficie di mq. 1.297 ricade in zona E/1.





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

La superficie che ricade in zona D/5 ha i seguenti parametri urbanistici: iff: 3 mc/mq;  
 densità edilizia fondiaria: 4 mc/mq; altezza max: m. 10,00.

## **10) - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI (art. 568 c.p.c.)**

### **10.1) Valore di stima del capannone industriale e del fabbricato uffici**

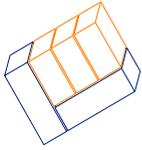
Il sottoscritto per determinare il valore dello stabilimento industriale oggetto di accertamento, in ottemperanza all'art. 568 c.p.c., applica il metodo fondamentale di stima denominato **Stima sintetica comparativa**.

Questo metodo di stima consente di determinare valori venali sufficientemente attendibili, dedotti dal raffronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, che sono stati oggetto di compravendita in regime di ordinarietà e di libera contrattazione.

Pertanto, la valutazione viene fatta consultando presso l'Agenzia delle Entrate, preliminarmente il servizio "OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati" per reperire i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita a partire da due anni a ritroso e nel raggio di m. 500 dallo stabilimento industriale, successivamente viene consultato il servizio "OMI-Quotazioni immobiliari" che fornisce le quotazioni degli immobili rilevate semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo intervalli indicativi che tengono conto dell'ordinarietà dei fabbricati e dello stato conservativo prevalente in una determinata zona omogenea.

La consultazione del servizio "OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati" non ha fornito valori relativi ad unità immobiliari simili a quella oggetto di esecuzione, mentre nel Listino ufficiale della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

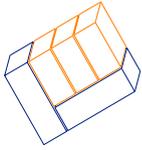
Mercato Immobiliare, ultimo pubblicato aggiornato al 2° semestre 2020, in particolare per la “Zona E4 – Strada Provinciale n.- 231 (ex S.S.98), Parco Commerciale Barese”, dove è ubicato lo stabilimento industriale oggetto di accertamento, per capannoni industriali in uno stato conservativo normale il valore è pari ad un intervallo tra €/mq. 400,00 ed € 600,00 (cfr. all. 74). Mentre per gli uffici in uno stato conservativo normale il valore varia in un intervallo tra €/mq. 650,00 ed € 940,00 (cfr. all. 75).

In considerazione delle sufficienti condizioni di manutenzione della struttura portante e delle rifiniture del capannone industriale; della presenza di due gru a ponte funzionanti, una monotrave e l'altra bitrave, su entrambe le due campate longitudinali, la cui dismissione non si ritiene vantaggiosa, per cui ne fanno parte integrante, e delle relative travi portaruote che ne permettono l'utilizzo ad altri carri ponte; l'altezza di m. 8,00 sotto la trave e m. 10,00 al colmo della trave, che consente più utilizzi sia industriale che terziario; un impianto di illuminazione a risparmio energetico, nonché della presenza di cinque vani ufficio realizzati con pareti attrezzate e del magazzino su soppalco in ferro al suo interno nell'area nord, si ritiene che il valore massimo indicato dall'OMI pari ad €/mq. 600,00 possa rappresentare il prezzo a metro quadro del capannone industriale.

Mentre in considerazione del grado di rifiniture presente nel fabbricato uffici e dei valori immobiliari sopra specificati (da €/mq. 650,00 a €/mq. 940,00), si ritiene che il valore medio pari ad €/mq. 795,00 in uno €/mq. 800,00 possa rappresentare il prezzo a metro quadro degli uffici, tenuto conto del livello medio delle rifiniture presenti e delle buone condizioni di manutenzione, della reti cablata con server e di quella telefonica, nonché dell'impianto di allarme e dell'impianto di climatizzazione

41 di 73





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

riscaldamento/raffrescamento a split esistente al suo interno.

Il metodo di stima adottato prevede l'applicazione di un coefficiente di differenziazione "k" che corregge il valore stimato dell'unità immobiliare, in considerazione delle caratteristiche estrinseche dello stabilimento industriale e di quelle intrinseche del capannone industriale e del fabbricato uffici che di seguito si specificano.

Pertanto le caratteristiche estrinseche dello **stabilimento industriale** sono quelle specificate al precedente capoverso 4.1) dove si legge che lo **Stato manutentivo: è in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.**

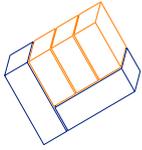
Mentre caratteristiche intrinseche del **capannone industriale** sono specificate al precedente capoverso 4.1.1), dove si legge che lo **Stato manutentivo: è in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione ad eccezione del vano spogliatoio degli operai che necessita di lavori di manutenzione ordinaria.**

Inoltre le caratteristiche intrinseche del **fabbricato uffici** sono specificate al precedente capoverso 4.2.2), dove si legge che lo **Stato manutentivo è in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione ad eccezione dei prospetti che necessitano di manutenzione ordinaria della pitturazione e dei bagni degli spogliatoi degli operai che necessitano di lavori di manutenzione straordinaria.**

Infine, in ordine alla conformità alla legislazione vigente degli **impianti** di cui è dotato lo stabilimento industriale, è specificata al precedente capoverso 4.1.3), dove si legge che lo **Stato manutentivo: è in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione ad eccezione che non sono presenti le dichiarazioni di conformità di alcuni impianti e di quello di distribuzione dell'energia elettrica non è recente, per cui si ritiene che gli**

42 di 73





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

impianti necessitano di una verifica tecnica.

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche ora descritte non si ritiene di applicare alcun coefficiente di differenziazione “k” negativo, tenuto conto delle modeste carenze manutentive presenti sia nel capannone industriale che nel fabbricato uffici, per cui si determina:

Valore di mercato capannone: € 600,00 x mq. 2.050,00 =€ 1.230.000,00

Valore di mercato uffici: € 800,00 x mq. 330,00 =€ 264.000,00

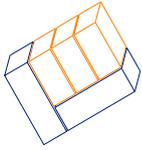
**10.2) Valore di stima dell'area scoperta carrabile**

Per determinare il valore dell'area scoperta carrabile si fa riferimento in analogia alle aree scoperte di edifici civili che vengono valutate nel 10% del valore unitario di un appartamento sia dalla legge 27/07/1978 n. 392 (Equo canone), che dal DPR 23/03/1998 n. 138 allegato C (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria), che dalla Norma UNI 10750/1998 (superficie commerciale), oltre che dalle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” pubblicate dall'Agenzia del Territorio (attuale Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio).

Sostanzialmente il prezzo del suolo viene valutato nel 10% del valore unitario dello stabilimento industriale, ed in particolare dei valori di mercato assegnati al capannone industriale pari ad €/mq. 600,00 ed agli uffici pari ad €/mq. 800,00. Quindi, per definire il valore di mercato da applicare, si calcola la media di questi due valori che è pari ad €/mq. 700,00, per cui si determina:

Valore area carrabile: € 700,00 x mq. 3.450,00 x 0,10 =€ 241.500,00





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

### **10.3) Valore di stima del suolo edificabile**

Un'area si dice edificabile quando, in base alla normativa urbanistica ed alle sue caratteristiche morfologiche e posizionali, è suscettibile di trasformazione mediante la realizzazione di un immobile. Come si evince dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica del 27/05/2021 (cfr. all. 73), nel vigente Piano Regolatore Generale, mq. 556 di suolo ricadono in zona D/5, mentre mq. 1297 in zona E/1.

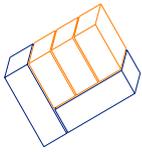
Sostanzialmente si tratta di una piccola area edificabile rettangolare, a ridosso del confine nord dello stabilimento, che in estimo viene denominata reliquato (o relitto), cioè un suolo che non consente una edificazione autonoma. Per cui il criterio di stima dei reliquati viene individuato in funzione delle possibili interazioni con aree adiacenti, cioè se è consentito o meno l'ampliamento di un fabbricato adiacente o se il reliquato ne aumenta la comodità.

Il sottoscritto ritiene che il suolo determini un vantaggio per lo stabilimento --- OMISSIS ---, infatti ne consente sia un modesto ampliamento oltre che ne amplia in modo considerevole l'area scoperta carrabile con la realizzazione della zona carico e scarico merci, nonché deposito scoperto di materie prime o altro, fondamentali per un'azienda per la produzione di pezzi in serie e per usi terziari.

In questo caso il criterio di stima da adottare è il **metodo del più probabile valore complementare**, cioè il valore del reliquato sarà pari al valore del fabbricato adiacente con il reliquato, meno il valore dello stesso fabbricato senza il reliquato.

Sinteticamente il prezzo del suolo si ritiene di valutarlo nella misura del 10% del valore unitario dello stabilimento industriale, in conformità alla precedente stima dell'area





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

scoperta carrabile applicando una riduzione del 30% sul valore di €/mq. 700,00 in considerazione dei costi necessari per recintare questo suolo, nonchè pavimentarlo con conglomerato bituminoso su fondazione carrabile, per cui si determina:

Valore suolo edificabile: € 700,00 x mq. 1.853,00 x 0,70 x 0,10 =€ 90.727,00

#### **10.4) Valore di stima complessivo dello stabilimento industriale**

Pertanto il più probabile valore di mercato dello stabilimento industriale è pari a:

- Capannone	=€ 1.230.000,00	
- Uffici	=€ 264.000,00	
- Area scoperta carrabile	=€ 241.500,00	
- Suolo edificabile da destinare a piazzale carico e scarico	<u>=€ 90.727,00</u>	
<b>SOMMANO</b>	<b>=€ 1.826.227,00</b>	

45 di 73

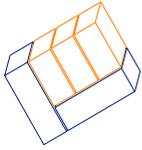
a dedurre:

- oblazione per titolo abilitativo in sanatoria (cfr. capo 9)	=€ 2.840,00
- onorario del tecnico per CILA in sanatoria (cfr. capo 9)	=€ 2.000,00
- onorario del tecnico per DOCFA presso il catasto (cfr. capo 5)	<u>=€ 1.000,00</u>
<b>VALORE DI STIMA</b>	<b><u>=€ 1.820.387,00</u></b>

#### **11) - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI MOBILI**

Relativamente ai **beni mobili** di proprietà della società --- OMISSIS ---, costituiti da macchine utensili di officina, attrezzature da lavoro, strumenti per misure metrologiche, utensili, arredi e macchine per ufficio, automezzi e scorte di magazzino, si è proceduto alla loro identificazione mediante la redazione di un verbale di inventario stilato in data 22/05/2021 presso lo stabilimento industriale unitamente ai Commissari Giudiziali.





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

Per procedere alla loro stima, di seguito si applicano correttivi sul costo indicato nella fattura di acquisto, e, ove mancante, sul valore attuale deprezzato.

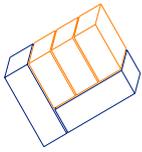
Gli articoli presenti in azienda sono n. 306, di seguito elencati e numerati in modo da poterli individuare in “Schede analitiche” allegate, in particolare: sono descritti singolarmente completi di dati identificativi, ove presenti, è verificato il rispetto della normativa vigente, in particolare della Direttiva Macchine 2006/42/CE (nominativo del costruttore e del modello, nonché della matricola e apposizione della marcatura CE sulla macchina, dichiarazione di conformità del fabbricante, manuale di istruzioni per l’uso e la manutenzione), obsolescenza, stato d’uso e di conservazione, vita utile, dati della fattura di acquisto ove esistente, nonché di una fotografia e del più probabile valore di mercato attuale.

46 di 73

Si precisa che sono stati classificati e con ordine di narrazione pari a quello riportato nella “Relazione tecnica di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni mobili ed immobili de proprietà dell’Azienda --- OMISSIS ---” allegata al Ricorso per l’ammissione alla procedura di Concordato Preventivo, per consentire il confronto tra quest’ultimo elaborato e la presente relazione di stima. A tal fine è allegata alla presente una “Tabella di comparazione” tra i valori delle macchine ed attrezzature stimati dalla --- OMISSIS --- e quelli dal sottoscritto Stimatore (**cfr. all. 86**).

Si fa rilevare altresì che vi è un refuso di stampa nel valore complessivo delle attrezzature, riportate nella Tabella a pag. 33 della suddetta Relazione tecnica prodotta dalla società --- OMISSIS ---. Infatti la somma dei valori indicati nelle “Schede di dettaglio” di ogni attrezzatura, pari ad € 54.878,52, non corrisponde al valore





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

complessivo pari ad € 24.885,46 indicato nella già citata Tabella di pag. 33, difformità che peraltro si rileva anche nei valori complessivi riportati nella suddetta "Tabella di comparazione" redatta dal sottoscritto.

Per la valutazione dei macchinari e delle attrezzature si può ipotizzare che le macchine utensili abbiano una vita utile di circa 25 ÷ 30 anni, le attrezzature da lavoro una vita media dai 5 ai 10 anni, gli strumenti per misure metrologiche una vita utile di circa 10 anni, gli utensili, facilmente logorabili, una vita media oscillante tra i 2 e 5 anni, gli arredi per ufficio una vita media stimabile dai 10 ai 15 anni, le macchine per ufficio una vita media dai 3 ai 5 anni e, infine, gli automezzi una vita media dai 5 ai 10 anni.

47 di 73

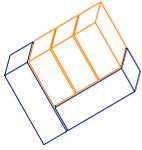
La valutazione dello stato di conservazione generale viene espresso, tenuto conto dell'anno di costruzione/acquisto, tramite un giudizio basato sulla seguente scala descrittiva decrescente: sufficiente, appena sufficiente, mediocre, scadente.

Inoltre è stata eseguita una prova di accensione di tutte le macchine, le attrezzature, gli utensili, le macchine per ufficio e gli automezzi ed il relativo riscontro risulta nella scheda di dettaglio di ogni articolo.

Nella stima dei macchinari ante anno 1996/1997 si è tenuto conto della mancata garanzia di conformità e degli oneri e delle spese necessarie per l'adeguamento obbligatorio alla normativa vigente in materia di sicurezza (Direttiva Macchine 2006/42/CE, D.Lgs. 81/2008).

I macchinari che non sono risultati funzionanti sono definiti obsoleti, per cui la valutazione viene ridotta del 50% del valore determinato dal prezzo di acquisto o stimato a corpo, che tiene conto del costo di una possibile messa in funzione.





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

In ordine agli utensili essendo di facile deperibilità per l'uso, ove non è stato possibile la determinazione del loro valore dalla fattura di acquisto sono stati stimati con quotazioni minime a corpo che tengono conto, comunque, della possibilità di un loro utilizzo.

In ordine agli arredi degli uffici le percentuali applicate sul loro valore di acquisto sono variabili in considerazione dello stato di manutenzione e del pregio degli stessi, mentre per le macchine per ufficio funzionanti, in considerazione della facile obsolescenza per il continuo progredire della loro tecnologia, ove non è stato possibile una valutazione tenendo conto del loro valore di acquisto, anche per questi articoli, sono stati stimate quotazioni minime a corpo che tengono conto comunque della possibilità di un loro utilizzo.

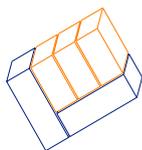
48 di 73

Gli automezzi sono stati valutati tenendo conto di Eurotax Giallo online e di proposte di vendita, anche queste, online, nonché dello stato di manutenzione e della loro messa in funzione.

Relativamente alle scorte di magazzino sono state riportate analiticamente nelle schede di dettaglio per consentire una valutazione del materiale presente in azienda ed i loro valori di stima sostanzialmente determinati attingendo dai prezzi di mercato dell'usato.

Alla luce di tutto quanto è stato possibile accertare dai documenti forniti al sottoscritto, dai sopralluoghi, dalle indagini eseguite e dalle valutazioni effettuate, il più probabile valore di mercato dei macchinari e delle attrezzature è il seguente: (sono evidenziati con il **colore giallo** gli articoli in più rispetto a quelli elencati nella perizia del piano di Concordato).





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

## **1) MACCHINE UTENSILI DI OFFICINA: n. 14 articoli**

### **(ubicate nel capannone nord)**

1.01) PRESSA PIEGATRICE OLEODINAMICA (matr. 3911294/P):		
F.LLI FARINA [con programmatore]	=€	9.415,48
1.02) CESOIA A GHIGLIOTTINA OLEODINAMICA (matr. 3913921294/S):		
F.LLI FARINA	=€	9.209,07
1.03) SCANTONATRICE AD ANGOLO FISSO (matr. 2881294): F.LLI FARINA	=€	888,16
1.04) CALANDRA CURVATRICE (matr. 1102): F.LLI FARINA	=€	4.056,08
1.05) SEGA A NASTRO ORIZZONTALE (matr. 12LD03): GIUSEPPE MACCHI	=€	2.775,00
1.06) SEGATRICE A NASTRO (matr. 41061): FMB	=€	343,80
1.07) SEGATRICE A NASTRO (senza matricola): FMB	=€	343,80
1.08) TRAPANO A COLONNA (matr. 940794): SERRMAC	=€	397,01
1.09) TORNIO PARALLELO (matr. 25114): MOMAC	=€	1.833,62
1.10) TRAPANO RADIALE (matr. H1/492/95): BERGONZI	=€	1.546,51
1.11) FRESATRICE VERTICALE (senza matricola): BUSSI	=€	8.544,26
1.12) CESOIA UNIVERSALE [punzonatrice troncatrice] (matr. 26199): FICEP	=€	3.268,00
1.13) SGOLATRICE LEVIGATRICE (matr. 3387): ACETI	=€	1.873,66
1.14) PRESSA IDRAULICA (senza matricola): OMCN	=€	<u>170,72</u>
Totale macchine utensili di officina	=€	<u>44.665,17</u>

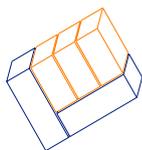
50 di 73

## **2) ATTREZZATURE DA LAVORO: n. 24 articoli**

### **(ubicate nel capannone nord)**

2.01) COMPRESSORE (senza matricola): MATTEI	=€	229,14
2.02) CARRELLO ELEVATORE ELETTRICO A FORCHE		
[con carica batterie] (senza matricola): FIAT	=€	173,21



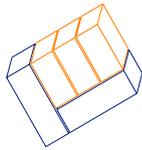


**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

2.03) SALDATRICE A FILO CONTINUO AD ARCO PULSATO		
(matr. n. 106005): CEA	=€	3.032,51
2.04) SALDATRICE A FILO CONTINUO AD ARCO PULSATO		
(matr. n. 106008): CEA	=€	3.032,51
2.05) SALDATRICE A FILO CONTINUO AD ARCO PULSATO		
(matr. n. 106009): CEA	=€	3.693,29
2.06) SALDATRICE A FILO CONTINUO AD ARCO PULSATO		
[targa assente]: CEA	=€	3.693,29
2.07) SALDATRICE A FILO CONTINUO (matr. F1000537022): LINCOLN	=€	381,14
2.08) SALDATRICE A FILO CONTINUO (matr. F1001130099): LINCOLN	=€	381,14
2.09) SALDATRICE A FILO CONTINUO (matr. F1991033611): LINCOLN	=€	381,14
2.10) SALDATRICE A FILO CONTINUO (matr. =====244): LINCOLN	=€	398,25
2.11) SALDATRICE A FILO CONTINUO (matr. F1001230848): LINCOLN	=€	398,25
2.12) SALDATRICE A FILO CONTINUO (matr. F1000637455): LINCOLN	=€	398,25
2.13) TAGLIO PLASMA (senza matricola)	=€	100,00
2.14) SALDATRICE AD INVERTER: LINCOLN	=€	100,00
2.15) SALDATRICE (matr. AH 323287): STEL	=€	205,87
2.16) ASPIRATORE: FILCAR	=€	50,00
2.17) ASPIRATORE: FILCAR	=€	50,00
2.18) GRU A MENSOLA CON PARANCO (matr. 25889):		
ELEPHANT [Portata 250 kg - Sbraccio m. 5]	=€	571,05
2.19) GRU A MENSOLA CON PARANCO (matr. 25889):		
ELEPHANT [Portata 250 kg - Sbraccio m. 5]	=€	571,05
2.20) GRU A MENSOLA CON PARANCO (matr. 25889):		

51 di 73





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

ELEPHANT [Portata 500 kg - Sbraccio m. 5]	=€ 685,47
2.21) GRU A MENSOLA CON PARANCO (matr. 25889):	
ELEPHANT [Portata 500 kg - Sbraccio m. 5]	=€ 685,47
2.22) GRU A PONTE MONOTRAVE Portata t. 6,3 (matr. 3601 KIT): OMIS	=€ 18.855,20
2.23) TRANSPALLET	=€ 46,60
<b><u>(ubicata nel capannone sud)</u></b>	
2.24) GRU A PONTE BITRAVE Portata t. 6,3: OMIS	=€ 5.312,97
Totale attrezzature da lavoro	<u>=€ 43.425,80</u>

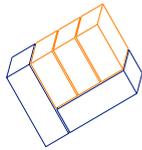
**3) STRUMENTI PER MISURE METROLOGICHE: n. 31 articoli**

52 di 73

**(ubicati nel vano archivio del capannone nord)**

3.01) SQUADRA DI CONTROLLO DI PRECISIONE: MITUTOYO 916-110	=€ 50,00
3.02) ALESAMETRO: MITUTOYO 526-125	=€ 61,79
3.03) ALESAMETRO: MITUTOYO 526-152	=€ 145,79
3.04) ALESAMETRO: MITUTOYO 526-124	=€ 56,57
3.05) ALESAMETRO: DIATEST	=€ 100,00
3.06) ALESAMETRO O COMPARATORE: BAKER	=€ 50,00
3.07) ALESAMETRO DIGITALE CON STAMPANTE: SYLVAC SYSTEM	=€ 50,00
3.08) ALESAMETRO DIGITALE CON STAMPANTE: BORLETTI	=€ 50,00
3.09) COMPARATORE ELETTRONICO: INTERTRONIC	=€ 50,00
3.10) CALIBRI DI PRECISIONE	=€ 100,00
3.11) CALIBRI DI PRECISIONE: SOMET (mod. S-21)	=€ 100,00
3.12) <b>CALIBRI DI PRECISIONE: SOMET (mod. S-21)</b>	=€ 100,00
3.13) MICROMETRO PER INTERNO: INTRIMIC (mod. 150-75)	=€ 60,58
3.14) MICROMETRO PER INTERNO: INTRIMIC mm. 6/12	=€ 50,00





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

3.15) MICROMETRO PER INTERNO: MITUTOYO (mod. 175-200)	=€ 50,00
3.16) MICROMETRO PER INTERNO: MITUTOYO (mod. 125-150)	=€ 50,00
3.17) MICROMETRO PER INTERNO (mod. 200-225)	=€ 85,00
3.18) MICROMETRO PER INTERNO: INTRIMIC (mod. 225-250)	=€ 50,00
<b>3.19) MICROMETRO PER INTERNO: INTRIMIC (mod. 100-125)</b>	=€ 50,00
3.20) MICROMETRO PER ESTERNO DIGITALE: STARRET	=€ 45,82
3.21) SERIE DI MICROMETRI PER INTERNO: RUPAC	=€ 564,96
3.22) MICROMETRO PER ESTERNO (mod. 75-100)	=€ 11,49
3.23) MICROMETRO PER ESTERNO	=€ 34,62
3.24) LIVELLA MILLESIMALE: LTF	=€ 10,97
3.25) LIVELLA MILLESIMALE: STORM	=€ 15,88
3.26) SQUADRA DI PRECISIONE CON LIVELLA DECIMALE: LTF	=€ 30,86
3.27) ALTIMETRO: ALPHA	=€ 100,00
3.28) RUGOSIMETRO: ALPHA	=€ 1.004,96
3.29) PIANO DI RISCONTRO IN GRANITO 2000x1000x220h	=€ 2.179,36
<b>3.30) GONIOMETRO: POWERFIX mm. 770</b>	=€ 19,97
<b>3.31) METRO LASER: HILTY PD30</b>	=€ 25,00
Totale strumenti per misure metrologiche	<u>=€ 5.353,62</u>

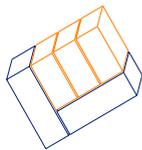
53 di 73

**4) UTENSILI: n. 61 articoli**

**(ubicati nel capannone nord)**

4.01) CURVATUBI: OMCN	=€ 50,00
4.02) TASSELLATORE PUNTE PICCOLE: MAKITA	=€ 50,00
4.03) TASSELLATORE PUNTE GROSSE: MAKITA	=€ 88,06
4.04) TASSELLATORE: HILTI	=€ 47,76



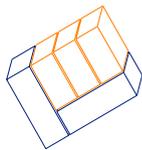


**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

4.05) SPARACHIODI: SPIT P560 (matr. 00114=)	=€	182,34
<b>4.06) SPARACHIODI: SPIT P560 (matr. 001144)</b>	=€	182,34
4.07) RODITRICE: VEIN	=€	50,00
4.08) RIVETTATRICE: FAR (mod.KJ21)	=€	59,65
4.09) RIVETTATRICE: FAR (mod.KJ29)	=€	48,09
4.10) TRAPANO AVVITATORE: MILWAUKEE (mod. M12-18C)	=€	84,16
4.11) TRAPANO AVVITATORE: MILWAUKEE (mod. M12-18C)	=€	50,00
4.12) AVVITATORE: MILWAUKEE (mod. M18-31D)	=€	50,00
4.13) FILIERA PER TUBI	=€	50,00
4.14) DECAPATRICE PER SALDATURE: NITTY GRITTY	=€	243,42
4.15) TRAPANO AVVITATORE: MILWAUKEE (mod. IPWE400RQ)	=€	84,16
4.16) TRAPANO AVVITATORE: MILWAUKEE (mod. IPWE400R)	=€	93,18
4.17) SMERIGLIATRICE ORBITALE: MAKITA (mod. GD0810C)	=€	50,00
4.18) SMERIGLIATRICE ANGOLARE diametro 115: METABO	=€	56,72
4.19) SMERIGLIATRICE ANGOLARE: diametro 115: METABO	=€	50,00
4.20) SMERIGLIATRICE ANGOLARE: diametro 115: METABO	=€	50,00
4.21) SMERIGLIATRICE ANGOLARE: diametro 115: METABO	=€	50,00
4.22) SMERIGLIATRICE ANGOLARE: diametro 115: MAKITA	=€	50,00
4.23) SMERIGLIATRICE ANGOLARE: diametro 115: DEWALT	=€	50,00
4.24) SMERIGLIATRICE ANGOLARE: diametro 115: DEWALT	=€	50,00
4.25) TRAPANO: DEWALT	=€	50,00
4.26) TRAPANO: DEWALT	=€	50,00
4.27) TRAPANO: MAKITA	=€	50,00
<b>4.27/A) TRAPANO: MAKITA</b>	=€	50,00

54 di 73





## STUDIO TECNICO ARCHITETTO MARIANO LA MONACA

**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**

Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere

Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

pec: architettolamonaca@legalmail.it

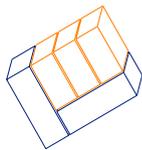
e-mail: info@architettolamonaca.it

web: www.architettolamonaca.it

4.28) SEGA RADIALE: BLACK & DEKER (mod. KS855)	=€	50,00
4.29) SEGHE TTO ALTERNATIVO: STAR (mod. SAT/E)	=€	50,00
4.30) LEVIGATRICE ORBITALE PNEUMATICA	=€	50,00
4.31) AVVITATORE PNEUMATICO	=€	50,00
4.32) TASSELLATORE PNEUMATICO	=€	50,00
4.33) TRAPANO PNEUMATICO	=€	50,00
4.34) MOLETTA PNEUMATICA	=€	50,00
4.35) CHIAVE DINAMOMETRICA: BETA (mod. 677/70)	=€	25,00
4.36) CHIAVE DINAMOMETRICA: USAG	=€	25,00
4.37) CHIAVE DINAMOMETRICA: BETA (mod.606)	=€	25,00
4.38) PISTOLA PNEUMATICA PER SIGILLANTI: HERBERTS	=€	50,00
4.39) TRAPANO MAGNETICO: LTF	=€	50,00
4.40) MARTINETTO OLEODINAMICO	=€	50,00
4.41) TIRO A FUNE: TIRFOR (portata kg. 1600)	=€	50,00
4.42) SMERIGLIATRICE ANGOLARE diametro 230: METABO	=€	50,00
4.43) SMERIGLIATRICE ANGOLARE diametro 230: METABO	=€	50,00
4.44) SMERIGLIATRICE ANGOLARE diametro 230: METABO	=€	50,00
4.45) SMERIGLIATRICE ANGOLARE diametro 230: METABO	=€	50,00
4.46) SMERIGLIATRICE ANGOLARE diametro 230: MAKITA	=€	50,00
4.47) TRAPANO MAGNETICO: FEIM	=€	258,12
4.48) TASSELLATORE: MAKITA (mod. BHR261)	=€	50,00
4.49) PROLUNGA ELETTRICA: MENNEKERS	=€	25,00
4.50) PROLUNGA ELETTRICA	=€	25,00
4.51) SET PUNTE DA TRAPANO	=€	200,00

55 di 73





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

4.52) SET DI CHIAVI	=€	131,58
4.53) AVVITATORE DINAMOMETRICO: PLARAD (mod. DE1)	=€	2.376,49
<b>4.54) ARMADIO PORTATTREZZI USAG 652 V</b>		
<b>CON ATTREZZI E TAVOLO DA LAVORO</b>	=€	300,00
<b>4.55) ARMADIO PORTATTREZZI USAG 652 V</b>		
<b>CON ATTREZZI E TAVOLO DA LAVORO</b>	=€	300,00
<b>4.56) ARMADIO PORTATTREZZI USAG 652 V</b>		
<b>CON ATTREZZI E TAVOLO DA LAVORO</b>	=€	300,00
<b>4.57) ARMADIO PORTATTREZZI USAG 652 V</b>		
<b>CON ATTREZZI E TAVOLO DA LAVORO</b>	=€	300,00
<b>4.58) ARMADIO PORTATTREZZI USAG 652 V</b>		
<b>CON ATTREZZI E TAVOLO DA LAVORO</b>	=€	300,00
<b>4.59) ARMADIO PORTATTREZZI USAG 652 V</b>		
<b>CON ATTREZZI E TAVOLO DA LAVORO</b>	=€	300,00
<b>4.60) ARMADIO PORTATTREZZI USAG 652 V</b>		
<b>CON ATTREZZI E TAVOLO DA LAVORO</b>	=€	300,00
Totale utensili	=€	<u>8.061,07</u>

56 di 73

#### **5) ARREDI E MACCHINE PER UFFICIO: n. 165 articoli**

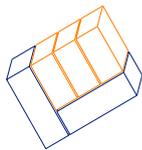
##### **(ubicati nel VANO INGRESSO del capannone nord)**

5.01) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE ROSSO	=€	25,29
5.02) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE ROSSO	=€	25,29
5.03) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE ROSSO	=€	25,29

##### **(ubicati nel VANO SEGRETERIA del capannone nord)**

5.04) SCRIVANIA IN LAMINATO PLASTICO 80x160



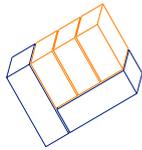


**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

CON RACCORDO SEMICIRCOLARE + SCRIVANIA PORTA PC		
CON ALLUNGO PER TASTIERA 80x80 E CASSETTIERA 40x55	=€	189,01
5.05) SCRIVANIA PORTA PC CON ALLUNGO		
PER TASTIERA IN LAMINATO 80x80	=€	50,00
5.06) ALLUNGO SCRIVANIA IN LAMINATO 60x115	=€	50,00
<b>5.07) CASSETTIERA BASSA CON MENSOLE 65x160h</b>	=€	100,00
5.08) SEDIA VISITATORE SIMILPELLE	=€	111,32
5.09) SEDIA VISITATORE SIMILPELLE	=€	111,32
<b>5.10) CLASSIFICATORE IN METALLO E PVC 45x65x140h</b>	=€	110,42
5.11) APPENDIABITI IN PVC	=€	25,53
<b>5.12) PERSONAL COMPUTER: ACER EXTENSA (non funzionante)</b>	=€	25,00
5.13) PERSONAL COMPUTER: ASSEMBLATO (non funzionante)	=€	25,00
5.14) PERSONAL COMPUTER: ACER ASPIRE XC-603	=€	50,00
<b>5.15) SERVER PC: HP PROLIANT ML 330 GC</b>	=€	50,00
5.16) MONITOR PC: LG FLATTRON L 1730S	=€	50,00
5.17) MONITOR PC: BELINEA 21'	=€	50,00
5.18) GRUPPO DI CONTINUITÀ UPS PER PC: MC2	=€	25,00
5.19) FOTOCOPIATORE MULTIFUNZIONE: TOSHIBA	=€	607,80
5.20) TELEFONO PROGRAMMABILE DIGITALE: PROMELIT	=€	21,09
<b>5.21) AMPLIFICATORE CON MICROFONO: RCF AM 1000 MK2</b>	=€	50,00
5.22) FORNO A MICROONDE	=€	25,00
5.23) FRIGORIFERO	=€	50,00
<b>5.24) CLIMATIZZATORE DI ARIA FISSO MONOSPLIT</b>		
<b>CON UNITA' ESTERNA: AIRWELL</b>	=€	=====

57 di 73





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

**(ubicati nel VANO UFFICIO TECNICO del capannone nord)**

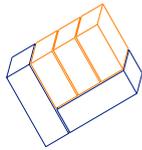
5.25) SCRIVANIA DIREZIONALE 100x200	=€	482,96
<b>5.26) SCRIVANIA OPERATIVA PER PC IN LAMINATO 80x120</b>	=€	100,00
5.27) SEDIA DIREZIONALE SIMILPELLE	=€	203,00
5.28) SEDIA VISITATORE SIMILPELLE	=€	111,32
5.29) SEDIA VISITATORE SIMILPELLE	=€	111,32
5.30) LIBRERIA AD ANTE E RIPIANI 95x45x190h	=€	328,88
5.31) CASSETTIERA A DUE ANTE BATTENTI IN LEGNO 45x135	=€	356,90
5.32) MOBILE COSTITUTO DA CASSETTIERA 55x80x70h + TRE MOBILI AD ANTE BATTENTI 60x80x80h + SOVRASTANTI PANNELLI SCORREVOLI	=€	=====
5.33) PARETE DIVISORIA IN LEGNO CON INSERITA LIBRERIA AD ANTE BATTENTI 85x45x270h	=€	=====
5.34) APPENDIABITI IN PVC	=€	25,53
5.35) PERSONAL COMPUTER DESKTOP: ASSEMBLATO	=€	50,00
5.36) MONITOR PC matr. 3CM710RLC: HP 22 ES	=€	50,00
5.37) GRUPPO DI CONTINUITÀ UPS PER PC: LEGRAND	=€	25,00
5.38) TELEFONO PROGRAMMABILE DIGITALE: PROMELIT	=€	21,09
<b>5.39) CLIMATIZZATORE DI ARIA FISSO MONOSPLIT</b> <b>CON UNITA' ESTERNA: AIRWELL</b>	=€	=====

58 di 73

**(ubicati nel VANO AMMINISTRAZIONE del capannone nord)**

5.40) SCRIVANIA IN LAMINATO PLASTICO 80x160 CON RACCORDO SEMICIRCOLARE + SCRIVANIA PORTA PC CON ALLUNGO PER TASTIERA 80x80 E CASSETTIERA 40x55	=€	189,01
--	----	--------

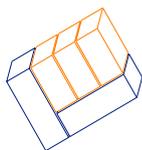




**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

5.41) ALLUNGO SCRIVANIA IN LAMINATO 70x80	=€	50,00	
5.42) SEDIA VISITATORE IN TESSUTO COLORE VIOLA	=€	15,83	
5.43) SEDIA VISITATORE IN TESSUTO COLORE VIOLA	=€	15,83	
5.44) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE MARRONE	=€	31,67	
5.43/A) CASSETTIERA IN LAMINATO SU RUOTE 40x50X60h	=€	50,00	
5.45) LIBRERIA AD ANTE E RIPIANI 95x50x190h	=€	329,88	
5.46) ARMADIO METALLICO AD ANTE SCORREVOLI CON SERRATURA 45x150x90h	=€	100,00	
5.47) ARMADIO METALLICO AD ANTE SCORREVOLI CON SERRATURA 45x150x90h	=€	100,00	59 di 73
5.48) ARMADIO METALLICO AD ANTE SCORREVOLI CON SERRATURA 45x150x90h	=€	100,00	
5.49) APPENDIABITI IN PVC	=€	25,53	
5.50) PERSONAL COMPUTER DESKTOP: HP PRO	=€	50,00	
5.51) MONITOR PC: BENQ GW 2270	=€	50,00	
5.52) GRUPPO DI CONTINUITÀ UPS PER PC: LEGRAND	=€	25,00	
5.53) STAMPANTE: HP LASERJET 1015	=€	25,00	
5.54) STAMPANTE: EPSON WF2540	=€	25,00	
5.55) TELEFONO PROGRAMMABILE DIGITALE: PROMELIT	=€	21,09	
5.56) CALCOLATRICE: OLIVETTI LOGOS 912	=€	25,00	
5.57) CLIMATIZZATORE DI ARIA FISSO MONOSPLIT CON UNITA' ESTERNA: AIRWELL	=€	=====	
<b>(ubicati nel VANO DIREZIONE del capannone nord)</b>			
5.58) SCRIVANIA DIREZIONALE IN LEGNO 100x200	=€	482,96	



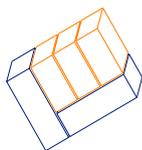


**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

5.59) SEDIA VISITATORE SIMILPELLE	=€	111,32
5.60) SEDIA VISITATORE SIMILPELLE	=€	111,32
5.61) LIBRERIA AD ANTE E RIPIANI IN LEGNO 95x45x190h	=€	329,88
5.62) CASSETTIERA A DUE ANTE BATTENTI IN LEGNO 45x135	=€	356,90
5.63) CASSETTIERA A DUE ANTE BATTENTI IN LEGNO 45x135	=€	356,90
5.64) APPENDIABITI IN PVC	=€	25,53
5.65) PERSONAL COMPUTER DESKTOP: HP PAVILLION	=€	50,00
5.66) MONITOR PC: BENQ GW 2270	=€	50,00
5.67) GRUPPO DI CONTINUITÀ UPS PER PC: MC2	=€	25,00
5.68) STAMPANTE: HP LASERJET 1018	=€	25,00
5.69) TELEFONO PROGRAMMABILE DIGITALE: PROMELIT	=€	21,09
<b>5.70) CALCOLATRICE: OLIVETTI LOGOS 384</b>	=€	17,59
<b>5.71) STAMPANTE AD AGHI: IBM LEXMARK 2381 plus</b>	=€	25,00
<b>5.72) CLIMATIZZATORE DI ARIA FISSO MONOSPLIT</b>		
<b>CON UNITA' ESTERNA: AIRWELL</b>	=€	=====
<b><u>(ubicati nel VANO RESPONSABILE PRODUZIONE del capannone nord)</u></b>		
5.73) SCRIVANIA IN LAMINATO 75x120	=€	50,00
5.74) SCRIVANIA IN LAMINATO 75x150	=€	50,00
<b>5.75) SCRIVANIA OPERATIVA PER PC IN LAMINATO 80x120</b>	=€	50,00
5.76) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE MARRONE	=€	31,67
5.77) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE MARRONE	=€	31,67
<b>5.78) CASSETTIERA BASSA IN LAMINATO SU RUOTE 45x55</b>	=€	25,00
5.79) LIBRERIA CON ANTE BATTENTI 40x180x225h	=€	100,00
5.80) APPENDIABITI IN PVC	=€	25,53

60 di 73



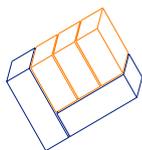


**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

5.81) PERSONAL COMPUTER DESKTOP: HP PRO	=€	50,00
5.82) MONITOR PC: HP 27W	=€	50,00
5.83) GRUPPO DI CONTINUITÀ UPS PER PC: MC 2	=€	25,00
5.84) TELEFONO PROGRAMMABILE DIGITALE: PROMELIT	=€	21,09
<b>5.85) CLIMATIZZATORE DI ARIA FISSO MONOSPLIT</b>		
<b>CON UNITA' ESTERNA: AIRWELL</b>	=€	=====
<b>5.86) PARETE DIVISORIA RIVESTITA IN LAMINATO PLASTICO</b>		
<b>MODULI CIECHI E VETRATI 90x10x270h</b>	=€	=====
<b><u>(ubicati nel VANO SALA RIUNIONI del capannone nord)</u></b>		
5.87) TAVOLO RIUNIONI DIREZIONALE IN LEGNO 120x240	=€	394,55
<b>5.88) ALLUNGO SCRIVANIA IN LAMINATO 60x80</b>	=€	50,00
5.89) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE MARRONE	=€	31,67
5.90) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE MARRONE	=€	31,67
5.91) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE MARRONE	=€	31,67
5.92) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE MARRONE	=€	31,67
5.93) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE MARRONE	=€	31,67
5.94) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE MARRONE	=€	31,67
5.95) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE MARRONE	=€	31,67
5.96) LAVAGNA PORTABLOCCO	=€	25,00
5.97) APPENDIABITI IN PVC	=€	25,63
<b>5.98) PIANTANA ALOGENA</b>	=€	41,17
<b>5.99) CLIMATIZZATORE DI ARIA FISSO MONOSPLIT</b>		
<b>CON UNITA' ESTERNA: AIRWELL</b>	=€	=====
<b>5.100) PARETE DIVISORIA RIVESTITA IN LAMINATO PLASTICO</b>		

61 di 73



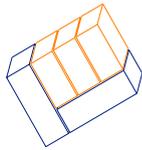


**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

<b>MODULI CIECHI E VETRATI 90x10x270h</b>	=€	=====
<b>(ubicati nel VANO ARCHIVIO del capannone nord)</b>		
5.101) SCRIVANIA DIREZIONALE IN LEGNO 100x200-(smontata)	=€	120,74
5.102) SCRIVANIA OPERATIVA PER PC IN LAMINATO 80x120	=€	50,00
5.103) SCRIVANIA OPERATIVA PER PC IN LAMINATO 80x120	=€	50,00
5.104) SEDIA DIREZIONALE SIMILPELLE-(non utilizzabile)	=€	101,54
5.105) SEDIA DIREZIONALE SIMILPELLE-(non utilizzabile)	=€	101,54
<b>5.106) SEDIA DIREZIONALE SIMILPELLE-(non utilizzabile)</b>	=€	100,00
5.107) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE ROSSO	=€	25,29
5.108) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE MARRONE	=€	31,67
5.109) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE MARRONE	=€	31,67
5.110) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE MARRONE	=€	31,67
<b>5.111) ARMADIO METALLICO PORTE A LIBRO 180x45</b>	=€	177,63
<b>5.112) ARMADIO DI SICUREZZA INGNIFUGO 40x60x70h</b>	=€	200,00
<b>5.113) SERVER: IBM AS/400 (non funzionante)</b>	=€	25,00
<b>5.114) MACCHINA DA SCRIVERE OLIVETTI ET 2450 MD-A3 (non funzionante)</b>	=€	50,00
<b>5.115) MONITOR: A TUBO CATODICO (non funzionante)</b>	=€	25,00
<b>5.116) MONITOR: LG FLATRON 20EN33 (non funzionante)</b>	=€	25,00
<b>5.117) MONITOR: PHILIPS 170S (non funzionante)</b>	=€	25,00
<b>5.118) STAMPANTE: HP LASERJET 1020 (non funzionante)</b>	=€	25,00
<b>5.119) PIANTANA ALOGENA</b>	=€	41,17
<b>5.120) PIANTANA ALOGENA</b>	=€	41,17
<b>5.121) PIANTANA ALOGENA</b>	=€	41,17
<b>5.122) CLIMATIZZATORE DI ARIA FISSO MONOSPLIT</b>	=€	41,17

62 di 73



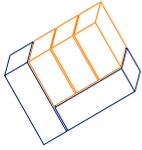


**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

CON UNITA' ESTERNA: AIRWELL	=€	=====
<b>5.123) PARETE DIVISORIA RIVESTITA IN LAMINATO PLASTICO</b>		
A CONTENITORI AD ANTE APRIBILI MODULI 90x45x270h	=€	=====
<b>5.124) PARETE DIVISORIA RIVESTITA IN LAMINATO PLASTICO</b>		
A CONTENITORI AD ANTE APRIBILI MODULI 90x45x270h	=€	=====
<b>(ubicati nel VANO MENSA del capannone nord)</b>		
<b>5.125) TAVOLO 100x300</b>	=€	100,00
<b>5.126) SCRIVANIA OPERATIVA PER PC IN LAMINATO 80x120</b>	=€	50,00
<b>5.127) SCRIVANIA OPERATIVA PER PC IN LAMINATO 80x120</b>	=€	50,00
<b>5.128) SCRIVANIA PORTA PC CON ALLUNGO PER TASTIERA</b>		
IN LAMINATO 80x80	=€	50,00
<b>5.129) SCRIVANIA PORTA PC CON ALLUNGO PER TASTIERA</b>		
IN LAMINATO 80x80	=€	50,00
<b>5.130) SCRIVANIA PORTA PC CON ALLUNGO PER TASTIERA</b>		
IN LAMINATO 80x80 (smontato)	=€	50,00
5.131) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE ROSSO	=€	25,29
5.132) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE ROSSO	=€	25,29
5.133) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE ROSSO	=€	25,29
5.134) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE ROSSO,	=€	25,29
5.135) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE ROSSO	=€	25,29
5.136) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE ROSSO	=€	25,29
5.137) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE ROSSO	=€	25,29
5.138) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE ROSSO	=€	25,29
5.139) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE ROSSO	=€	25,29

63 di 73



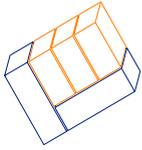


**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

5.140) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE ROSSO	=€	25,29
<b>5.140/A) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE ROSSO</b>	=€	25,29
<b>5.140/B) SEDIA CONFERENZE IN TESSUTO COLORE ROSSO</b>	=€	25,29
5.141) SEDIA CONFERENZE IN PLASTICA	=€	25,00
5.142) SEDIA CONFERENZE IN PLASTICA	=€	25,00
5.143) SEDIA CONFERENZE IN PLASTICA	=€	25,00
5.144) SEDIA CONFERENZE IN PLASTICA	=€	25,00
5.145) SEDIA CONFERENZE IN PLASTICA	=€	25,00
5.146) SEDIA CONFERENZE IN PLASTICA	=€	25,00
5.147) SEDIA CONFERENZE IN PLASTICA	=€	25,00
5.148) SEDIA CONFERENZE IN PLASTICA	=€	25,00
5.149) SEDIA CONFERENZE IN PLASTICA	=€	25,00
<b>5.149/A) SEDIA CONFERENZE IN PLASTICA</b>	=€	25,00
<b>5.149/B) SEDIA CONFERENZE IN PLASTICA</b>	=€	25,00
<b>5.149/C) SEDIA CONFERENZE IN PLASTICA</b>	=€	25,00
<b>5.149/D) SEDIA CONFERENZE IN PLASTICA</b>	=€	25,00
<b>5.149/E) SEDIA CONFERENZE IN PLASTICA</b>	=€	25,00
<b>5.149/F) SEDIA CONFERENZE IN PLASTICA</b>	=€	25,00
<b>5.150) LETTINO PER INFERMERIA</b>	=€	50,00
<b>5.151) FRIGORIFERO 50x55x80h: ARISTON (non funzionante)</b>	=€	50,00
<b>5.152) TELEVISORE: TRINITRON (non funzionante)</b>	=€	25,00
<b>5.153) CLIMATIZZATORE DI ARIA FISSO MONOSPLIT</b>		
<b>CON UNITA' ESTERNA: AIRWELL</b>	=€	=====
<b>5.154) PARETE DIVISORIA RIVESTITA IN LAMINATO PLASTICO</b>		

64 di 73





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

**MODULI CIECHI E VETRATI 90x10x270h** =€ =====

**(ubicati nel VANO DIREZIONE-AMMINISTRAZIONE del capannone sud)**

**5.155) CLIMATIZZATORE DI ARIA FISSO MONOSPLIT**

**CON UNITA' ESTERNA: AIRWELL** =€ =====

**(ubicati nel VANO UFFICIO TECNICO del capannone sud)**

**5.156) CLIMATIZZATORE DI ARIA FISSO MONOSPLIT**

**CON UNITA' ESTERNA: AIRWELL** =€ =====

Totale arredi e macchine per ufficio =€ 10.677,56

**6) AUTOMEZZI: n. 3 articoli**

65 di 73

**(ubicati nel capannone nord)**

6.01) AUTOVETTURA BERLINA: AUDI A4 tg.--- OMISSIS --- =€ 8.500,00

6.02) AUTOVETTURA FURGONE FINO A t. 3,5:

FORD TRANSIT tg. --- OMISSIS --- =€ 2.500,00

6.03) AUTOCARRO CON CASSONE FINO A t. 3,5:

NISSAN tg. --- OMISSIS --- =€ 2.000,00

Totale automezzi =€ 13.000,00

**7) SCORTE DI MAGAZZINO: n. 6 articoli**

**(ubicati nel capannone nord)**

7.01) MATERIALE DI FERRAMENTA

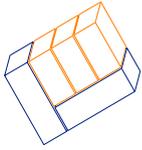
(Bulloni, tasselli, punte, dadi, rondelle, viti, ecc.) =€ 6.000,00

**7.02) BARRE FILETTATE** =€ 2.000,00

7.03) LAMIERE ZINCATE =€ 1.000,00

7.04) RULLI FOLLI E FRIZIONATI PER MOVIMENTAZIONE =€ 6.000,00





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
 Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

7.05) MATERIALI TERMOPLASTICI: ERTALON	=€ 600,00
7.06) LASTRE IN POLICARBONATO	=€ 500,00
7.07) n. 7 SCAFFALATURE METALLICHE 160x100x200h	=€ 700,00
7.08) n. 4 SCAFFALATURE METALLICHE 170x100x200h	=€ 700,00
Totale scorte di magazzino	<u>=€ 17.200,00</u>

Pertanto il valore di mercato dei macchinari e delle attrezzature di lavoro è pari a:

1) Macchine utensili di officina: n. 14 articoli	=€ 44.665,17
2) Attrezzature da lavoro: n. 23 articoli	=€ 43.425,80
3) Strumenti per misure metrologiche: n. 31 articoli	=€ 5.353,62
4) Utensili: n. 61 articoli	=€ 8.061,07
5) Arredi e macchine per ufficio: n. 156 articoli	=€ 10.677,56
6) Automezzi: n. 3 articoli	=€ 13.000,00
7) Scorte di magazzino	<u>=€ 17.200,00</u>
<b>TOTALE</b>	<u><b>=€ 142.383,22</b></u>

66 di 73

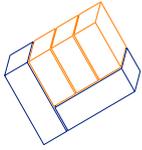
## 12) - CONCLUSIONI

Di seguito si riporta il valore di stima complessivo dei beni immobili e mobili di proprietà della società --- OMISSIS ---:

Valore di mercato dello stabilimento industriale	=€ 1.825.387,00
Valore di mercato dei macchinari e delle attrezzature da lavoro	<u>=€ 142.383,22</u>
<b>TOTALE</b>	<u><b>=€ 1.967.770,22</b></u>
<b>Valore di stima in uno</b>	<u><b>=€ 1.968.000,00</b></u>

**Lo Stimatore: Arch. Mariano La Monaca**





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

### **13)- ALLEGATI**

#### Documenti vari

1. Verbali di sopralluogo: n. 10 pagine;
2. Pec del 08/04/2021 ore 13,51 trasmessa dai Commissari Giudiziali;
3. Pec del 08/04/2021 ore 17,01 trasmessa dai Commissari Giudiziali;
4. Pec del 22/04/2021 trasmessa ai Commissari Giudiziali;
5. Pec del 23/04/2021 trasmessa dai Commissari Giudiziali;
6. Pec del 04/05/2021 trasmessa ai Commissari Giudiziali;
7. Pec del 13/05/2021 ore 19,36 trasmessa dai Commissari Giudiziali;
8. Pec del 13/05/2021 ore 20,44 trasmessa dai Commissari Giudiziali;

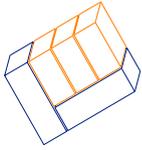
67 di 73

#### **Stabilimento industriale**

##### Documentazione fotografica

9. **Foto 1:** Ripresa aerea dello stabilimento industriale e del suolo edificatorio confinante;
10. **Foto 2:** Ripresa da sud dello stabilimento industriale in Contrada Lomonaco o Monaco;
11. **Foto 3:** Ripresa da nord dello stabilimento industriale in Contrada Lomonaco o Monaco;
12. **Foto 4:** Ripresa del suolo edificatorio confinante a nord con lo stabilimento industriale;
13. **Foto 5:** Ripresa dei prospetti anteriore est e nord del capannone industriale e della palazzina uffici;



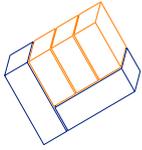


**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

14. **Foto 6:** Ripresa dei prospetti anteriore est e sud del capannone industriale e della palazzina uffici;
15. **Foto 7:** Ripresa dei prospetti nord e posteriore ovest del capannone industriale;
16. **Foto 8:** Ripresa dei prospetti sud e posteriore ovest del capannone industriale;
17. **Foto 9:** Ripresa particolare del prospetto del capannone industriale
18. **Foto 10:** Ripresa interna del capannone industriale a nord occupato dalla società --- OMISSIS ---;
19. **Foto 11:** Ripresa del corpo uffici e del sovrastante magazzino su soppalco ubicati all'interno del capannone a nord occupato dalla società --- OMISSIS ---;
20. **Foto 12:** Ripresa del corpo uffici e del sovrastante magazzino su soppalco ubicati all'interno del capannone a nord occupato dalla società --- OMISSIS ---;
21. **Foto 13:** Ripresa interna del capannone industriale a sud occupato dalla società --- OMISSIS ---R S.r.l.;
22. **Foto 14:** Ripresa interna del capannone industriale a sud occupato dalla società --- OMISSIS ---R S.r.l.;
23. **Foto 15:** Ripresa del vano ufficio Responsabile di produzione;
24. **Foto 16:** Ripresa del vano ufficio Responsabile di produzione;
25. **Foto 17:** Ripresa del vano sala riunioni;
26. **Foto 18:** Ripresa del vano archivio;
27. **Foto 19:** Ripresa della sala mensa;
28. **Foto 20:** Ripresa del vano spogliatoi operai;
29. **Foto 21:** Ripresa del vano ingresso agli uffici della società --- OMISSIS ---;

68 di 73





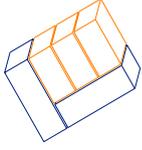
**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

30. **Foto 22:** Ripresa del corridoio degli uffici della società --- OMISSIS ---;
31. **Foto 23:** Ripresa del vano segreteria della società --- OMISSIS ---;
32. **Foto 24:** Ripresa del vano ufficio tecnico della società --- OMISSIS ---;
33. **Foto 25:** Ripresa del vano amministrazione della società --- OMISSIS ---;
34. **Foto 26:** Ripresa del vano ufficio di direzione della società --- OMISSIS ---;
35. **Foto 27:** Ripresa dei bagni degli uffici della società --- OMISSIS ---;
36. **Foto 28:** Ripresa dei bagni degli spogliatoi operai della società --- OMISSIS ---;
37. **Foto 29:** Ripresa dei bagni degli spogliatoi operai della società --- OMISSIS ---
38. **Foto 30:** Ripresa dei bagni degli spogliatoi operai della società --- OMISSIS ---
39. **Foto 31:** Ripresa dell'ingresso agli uffici della società --- OMISSIS ---R S.r.l.;
40. **Foto 32:** Ripresa dell'ufficio di Direzione della società --- OMISSIS ---R S.r.l.;
41. **Foto 33:** Ripresa dell'ufficio tecnico della società --- OMISSIS ---R S.r.l.;
42. **Foto 34:** Ripresa dei bagni degli spogliatoi operai della società --- OMISSIS ---R S.r.l.;
43. **Foto 35:** Ripresa dei bagni degli spogliatoi operai della società --- OMISSIS ---R S.r.l.;
44. **Foto 36:** Ripresa dell'armadio e quadro elettrico ubicato nell'area nord occupata dalla società --- OMISSIS ---;
45. **Foto 37:** Ripresa dell'armadio e quadro elettrico ubicato nell'area sud occupata dalla società --- OMISSIS ---R S.r.l.;

69 di 73

#### Documentazione di rilievo

46. Tavola 1 - Planimetria generale dello stabilimento industriale - scala 1:1.000;
47. Tavola 2 - Planimetria capannone industriale e fabbricato uffici - scala 1:500;
48. Tavola 3 - Pianta capannone industriale e fabbricato uffici - scala 1:250;



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**

**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**

Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere

Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622

70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27

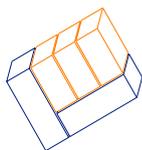
pec: [architettolamonaca@legalmail.it](mailto:architettolamonaca@legalmail.it)

e-mail: [info@architettolamonaca.it](mailto:info@architettolamonaca.it)

web: [www.architettolamonaca.it](http://www.architettolamonaca.it)

**ASSUNTA NAPOLIELLO** – Ricorso per Concordato Preventivo promosso da --- OMISSIS --- -  
**RELAZIONE DELLO STIMATORE** - Documento del 05/10/2021 di n. 73 pagine.





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
 Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
 Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
 70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
 pec: architettolamonaca@legalmail.it  
 e-mail: info@architettolamonaca.it  
 web: www.architettolamonaca.it

### Documentazione catastale

49. Visura storica del Catasto Terreni: Bitonto, fg. 54, p.lla 163;
50. Visura storica del Catasto Fabbricati: Bitonto, fg. 54, p.lla 163, sub. 1;
51. Visura storica del Catasto Fabbricati: Bitonto, fg. 54, p.lla 163, sub. 2;
52. Visura storica del Catasto Terreni: Bitonto, fg. 54, p.lla 84;
53. Elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati: Bitonto, fg. 54, p.lla 163;
54. Planimetria del Catasto Fabbricati: Bitonto: fg. 54, p.lla 163, sub. 1;
55. Planimetria del Catasto Fabbricati: Bitonto: fg. 54, p.lla 163, sub. 2;
56. Stralcio del foglio di mappa del Catasto Terreni: Bitonto, fg. 54, p.lla 163-84;

70 di 73

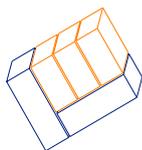
### Titolo di provenienza

57. Compravendita Notaio Carlo Guaragnella del 10/02/1995;
58. Compravendita Notaio Carlo Guaragnella del 28/09/1989;
59. Compravendita Notaio Carlo Guaragnella del 12/02/1988;
60. Compravendita Notaio Gallo del 23/01/2007;

### Documentazione relativa alle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene

61. Certificato ipotecario n. BA 294417/2021;
62. Certificato Regione Puglia – Usi civici del 08/06/2021;
63. Contratto di locazione del 08/11/2011;
64. Agenzia delle Entrate - Registrazione contratto di locazione del 08/11/2011;
65. Agenzia delle Entrate – Interrogazione sulla registrazione contratto di locazione del 08/11/2011;
66. Visura C.C.I.A.A. di Bari sulla società --- OMISSIS ---R S.r.l. con sede a Bitonto;





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

#### Documentazione edilizia ed urbanistica

67. Concessione Edilizia n. 398 del 15/09/1987 + planimetria di progetto;
68. Concessione Edilizia n. 235 del 28/04/1989 + planimetria di progetto;
69. Concessione Edilizia n. 521 del 21/10/1989 + planimetria di progetto;
70. Concessione Edilizia n. 561 del 10/12/1992 + planimetria di progetto;
71. Concessione Edilizia n. 562 del 10/12/1992 + planimetria di progetto;
72. Autorizzazione di abitabilità ed di agibilità, del 19/01/1994;
73. Certificato di Destinazione Urbanistica del 27/05/2021;

#### Listini immobiliari

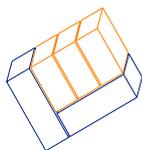
71 di 73

74. Listino dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: Bitonto - Zona E4 - aggiornato al 2° semestre 2020 – Destinazione produttiva;
75. Listino dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: Bitonto - Zona E4 - aggiornato al 2° semestre 2020 – Destinazione terziario;

#### Fatture di acquisto impianti

76. Domanda di autorizzazione per l'immissione di scarico nel sottosuolo della società --- OMISSIS --- con sede in Bitonto con parere sanitario n. 280 del 07/12/1992  
Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico redatta ai sensi della L. 46/90, rilasciata dalla Ditta --- OMISSIS --- in data 22/10/1992 alla società --- OMISSIS --- con sede in Bitonto;
77. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico redatta ai sensi della L. 46/90, rilasciata dalla Ditta --- OMISSIS --- in data 22/10/1992 alla società --- OMISSIS --- con sede in Bitonto;





**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

78. Fattura n. 70/2013 del 29/06/2013 della ditta --- OMISSIS --- con sede a Carbonara di Bari, nonché dichiarazione di conformità del 09/03/2013 rilasciata alla società --- OMISSIS ---;
79. Contratto di assistenza di telediagnosi energetica e funzionale della ditta Beghelli Servizi S.r.l. del 02/05/2007 e relativo progetto illuminotecnico rilasciato alla società --- OMISSIS ---
80. Fattura n. 83 del 28/12/2005 ditta --- OMISSIS --- elettronica con sede a Giovinazzo rilasciata alla società --- OMISSIS ---
81. Fattura n. 03 del 09/01/1995 della ditta --- OMISSIS --- con sede a Giovinazzo rilasciata alla società --- OMISSIS ---;
82. Fattura n. 24 del 22/05/2017 ditta --- OMISSIS --- con sede a Giovinazzo rilasciata alla società --- OMISSIS ---;
83. Fattura n. 881 del 23/11/2011 ditta --- OMISSIS --- con sede a Modugno rilasciata alla società --- OMISSIS ---;
84. Fattura n. 241 del 24/02/2006 ditta --- OMISSIS --- con sede a Bari rilasciata alla società --- OMISSIS ---;

72 di 73

**Macchinari ed attrezzature da lavoro**

85. Schede di dettaglio dei macchinari ed attrezzature da lavoro (n 66. 306);
86. Tabella di comparazione dei valori dei macchinari e delle attrezzature da lavoro.

