

# TRIBUNALE DI FOGGIA - SEZIONE FALLIMENTARE

- ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DI LUCERA -

Procedimento di concordato preventivo n. 5/2012 – “Gruppo Marte”

## Consulenza tecnica estimativa

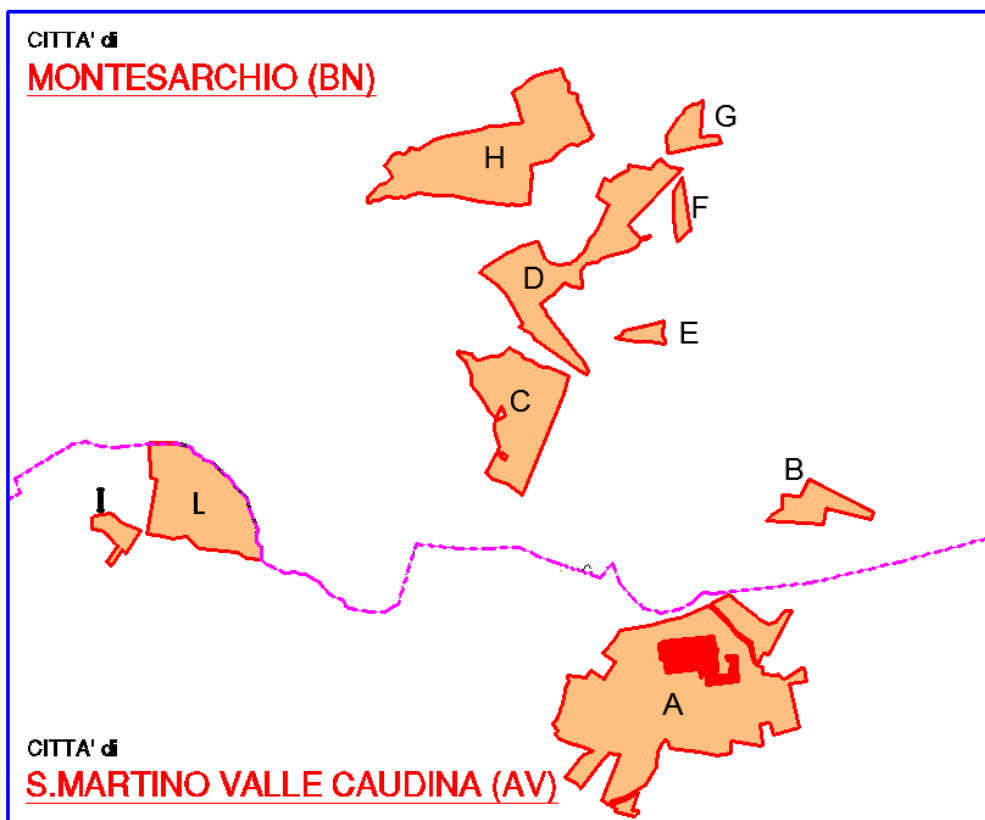
Procedimento di concordato preventivo

n. 5/2012 – “Gruppo Marte”



### **Lotto “P”**

— 2<sup>a</sup> tornata di vendita competitiva —



terreni in San Martino Valle Caudina (AV)

## SOMMARIO

### ◆ Premessa 3

1. I nr. 6 corpi fondiari a destinazione agricola di cui: • Corpo fondiario 1 (ex C) di estensione complessiva di mq 49.100; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al foglio 24 p.lle 61, 62, 92, 93, 159, 94, 95, 138, 150, 151 e 152; • Corpo fondiario 2 (ex D) di estensione complessiva di mq 58.840; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al foglio 24 p.lle 27, 28, 29, 30, 31, 32, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 64, 155, 160, 169, 170, 171, 172, 180, 183, 204 e 205; • Corpo fondiario 3 (ex E) di estensione complessiva di mq 3.890; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al foglio 24 p.lle 257 e 258; • Corpo fondiario 4 (ex F) di estensione complessiva di mq 4.560; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al foglio 25 p.la 46; • Corpo fondiario 5 (ex G) di estensione complessiva di mq 8.850; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al foglio 25 p.la 38; • Corpo fondiario 6 (ex H) di estensione complessiva di mq 60.910; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al foglio 16 p.lle 81 e 102 e foglio 24 p.lle 124, 206, 164, 162, 2 e 3 .....	4
1.1 Identificativi catastali e destinazione urbanistica dei suoli .....	5
1.2 Documentazione ipotecaria prodotta agli atti (Ufficio Provinciale di Avellino, Benevento, Foggia - Servizio di pubblicità immobiliare) .....	9
1.3 Valutazioni specifiche unitarie.....	12
➤ <b>ATTINENZE ESTIMATIVE CONCLUSIVE</b> .....	<b>13</b>

# CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

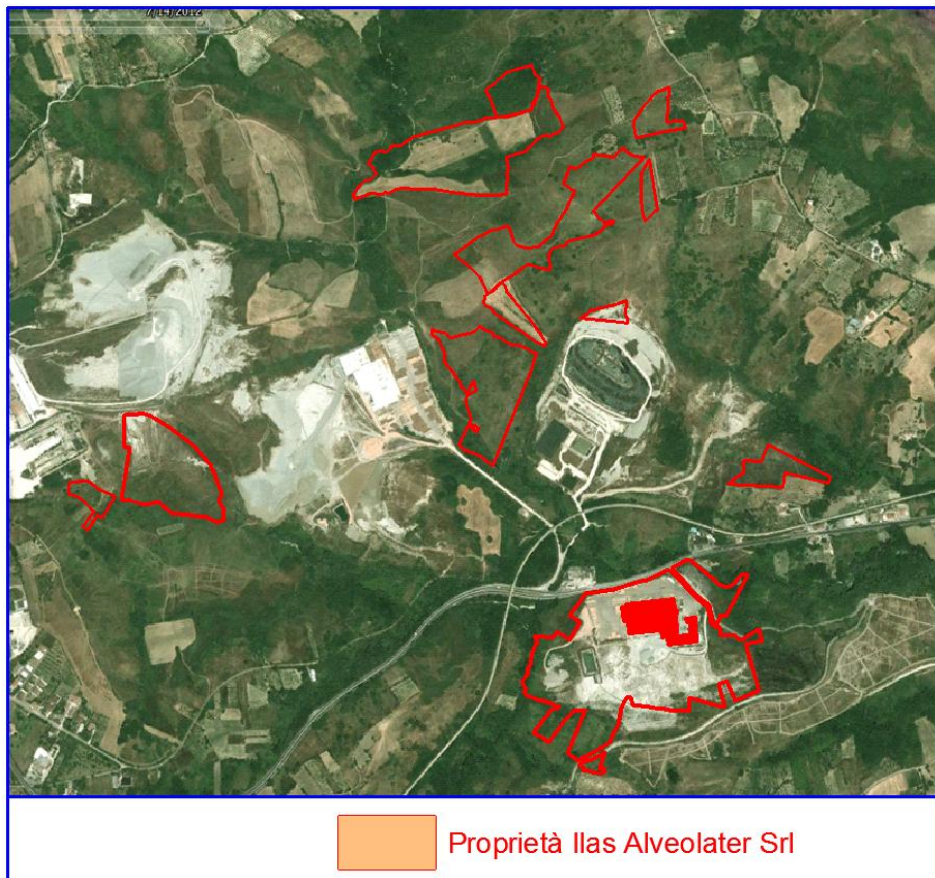


## ◆ Premessa

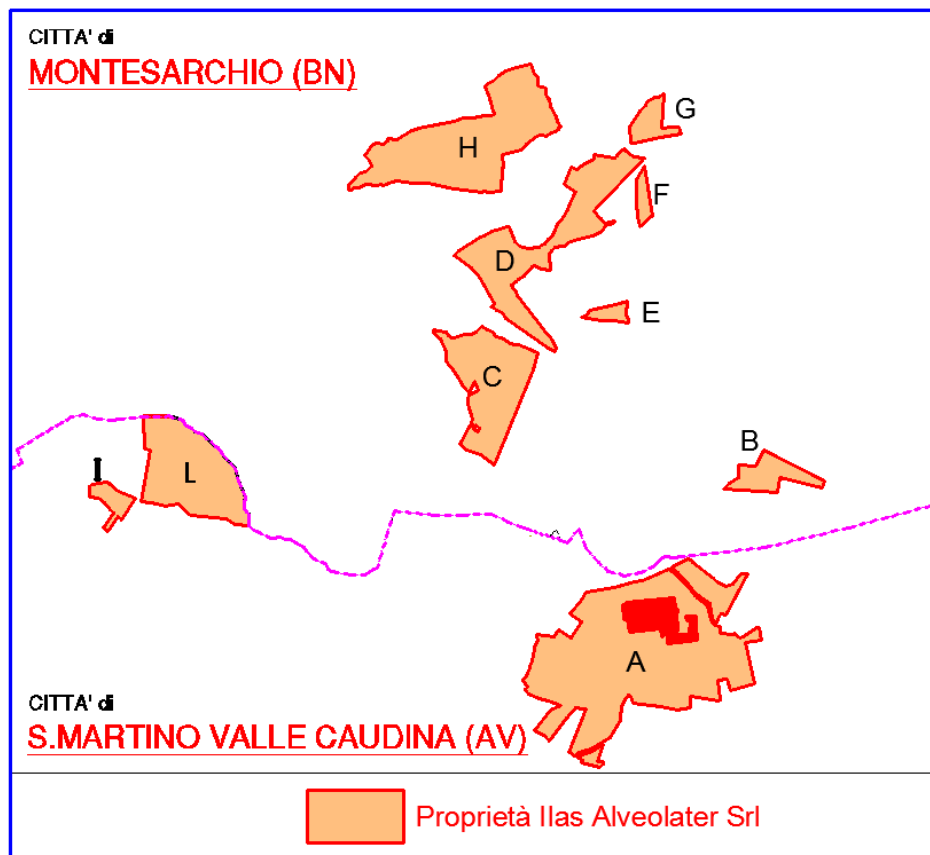
Il sottoscritto ing. Aurelio Donato, in qualità di coadiutore tecnico del Liquidatore giudiziale, giusta autorizzazione del G.D. Dott. G. Placentino in data 21 maggio 2014, rimette la presente relazione estimativa relativa al cespite aziendale rappresentato da nr. 6 corpi fondiari a destinazione agricola di cui: • Corpo fondiario 1 (ex C) di estensione complessiva di mq 49.100; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al foglio 24 p.lle 61, 62, 92, 93, 159, 94, 95, 138, 150, 151 e 152; • Corpo fondiario 2 (ex D) di estensione complessiva di mq 58.840; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al foglio 24 p.lle 27, 28, 29, 30, 31, 32, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 64, 155, 160, 169, 170, 171, 172, 180, 183, 204 e 205; • Corpo fondiario 3 (ex E) di estensione complessiva di mq 3.890; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al foglio 24 p.lle 257 e 258; • Corpo fondiario 4 (ex F) di estensione complessiva di mq 4.560; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al foglio 25 p.la 46; • Corpo fondiario 5 (ex G) di estensione complessiva di mq 8.850; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al foglio 25 p.la 38; • Corpo fondiario 6 (ex H) di estensione complessiva di mq 60.910; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al foglio 16 p.lle 81 e 102 e foglio 24 p.lle 124, 206, 164, 162, 2 e 3.

1. I nr. 6 corpi fondiari a destinazione agricola di cui: • Corpo fondiario 1 (ex C) di estensione complessiva di mq 49.100; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al foglio 24 p.lle 61, 62, 92, 93, 159, 94, 95, 138, 150, 151 e 152; • Corpo fondiario 2 (ex D) di estensione complessiva di mq 58.840; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al foglio 24 p.lle 27, 28, 29, 30, 31, 32, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 64, 155, 160, 169, 170, 171, 172, 180, 183, 204 e 205; • Corpo fondiario 3 (ex E) di estensione complessiva di mq 3.890; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al foglio 24 p.lle 257 e 258; • Corpo fondiario 4 (ex F) di estensione complessiva di mq 4.560; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al foglio 25 p.la 46; • Corpo fondiario 5 (ex G) di estensione complessiva di mq 8.850; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al foglio 25 p.la 38; • Corpo fondiario 6 (ex H) di estensione complessiva di mq 60.910; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al foglio 16 p.lle 81 e 102 e foglio 24 p.lle 124, 206, 164, 162, 2 e 3

I corpi fondiari componenti il lotto P sono individuati alla successiva immagine n. 1 e 2 **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** quali corpo fondiario “C”, “D”, “E”, “F”, “G” ed “H”.



1 – immagine



2 – immagine

## 1.1 Identificativi catastali e destinazione urbanistica dei suoli

Con l'ausilio delle immagini nn. 3 e 4, si riportano di seguito gli identificativi catastali e la destinazione urbanistica delle diverse consistenze nr. 6 corpi fondiari:

### > Corpo fondiario 1 (ex C):

Estensione complessiva: mq 49.100 (v. immagine n. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**) a destinazione "E2 Agricola di salvaguardia"; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al **foglio 24 p.lle 61, 62, 92, 93, 159, 94, 95, 138, 150, 151 e 152;**

### > Corpo fondiario 2 (ex D):

Estensione complessiva: mq 58.840 (v. immagine n. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**) a destinazione "E2 Agricola di salvaguardia"; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al **foglio 24 p.lle 27, 28, 29, 30, 31, 32, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 64, 155, 160, 169, 170, 171, 172, 180, 183, 204 e 205;**

### > Corpo fondiario 3 (ex E):

Estensione complessiva: mq 3.890 (v. immagine n. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**) a destinazione "E2 Agricola di salvaguardia"; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al **foglio 24 p.lle 257 e 258;**

> Corpo fondiario 4 (ex F):

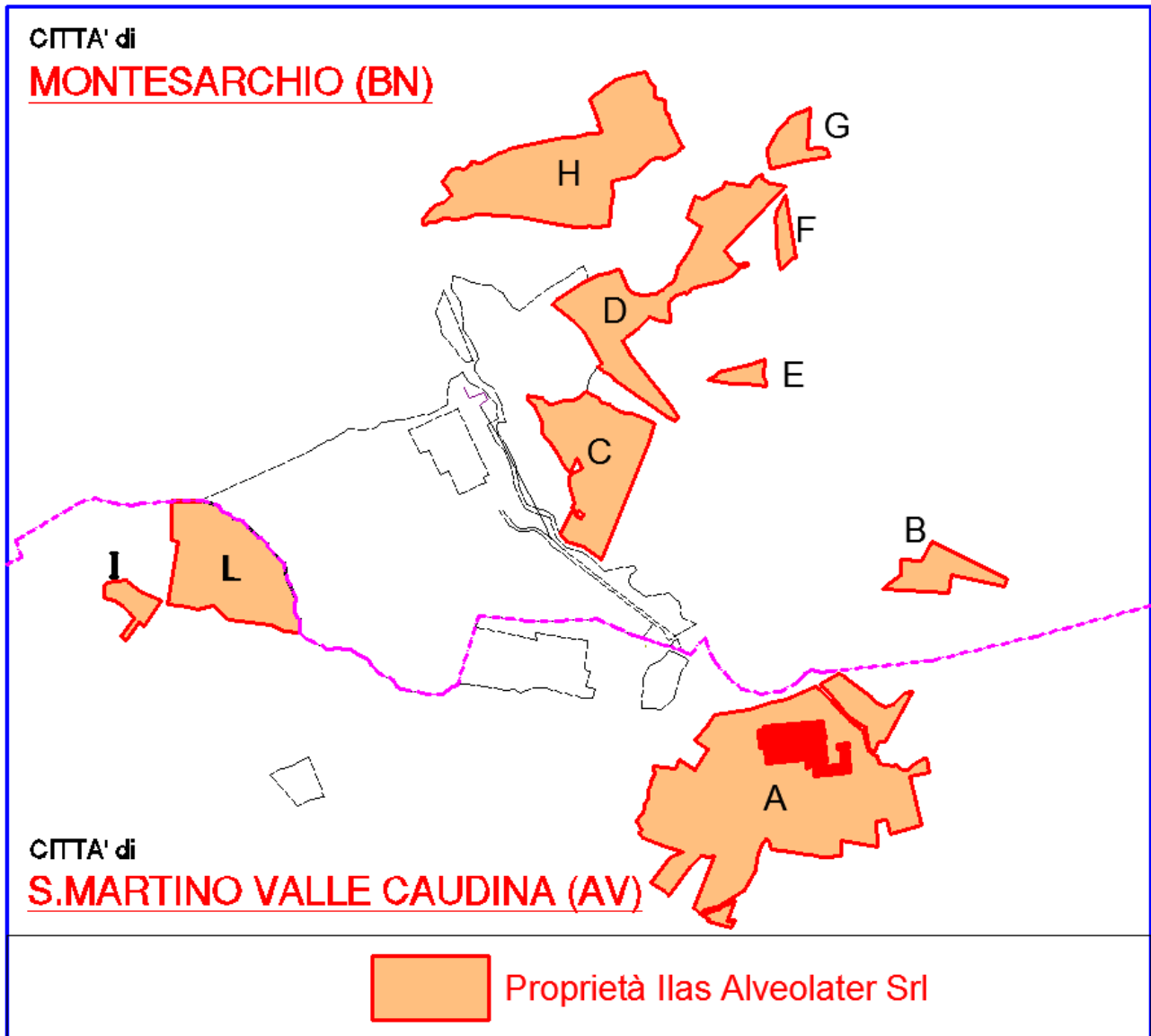
Estensione complessiva: mq 4.560 (v. immagine n. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**) a destinazione “E2 Agricola di salvaguardia”; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al **foglio 25 p.lla 46**;

> Corpo fondiario 5 (ex G):

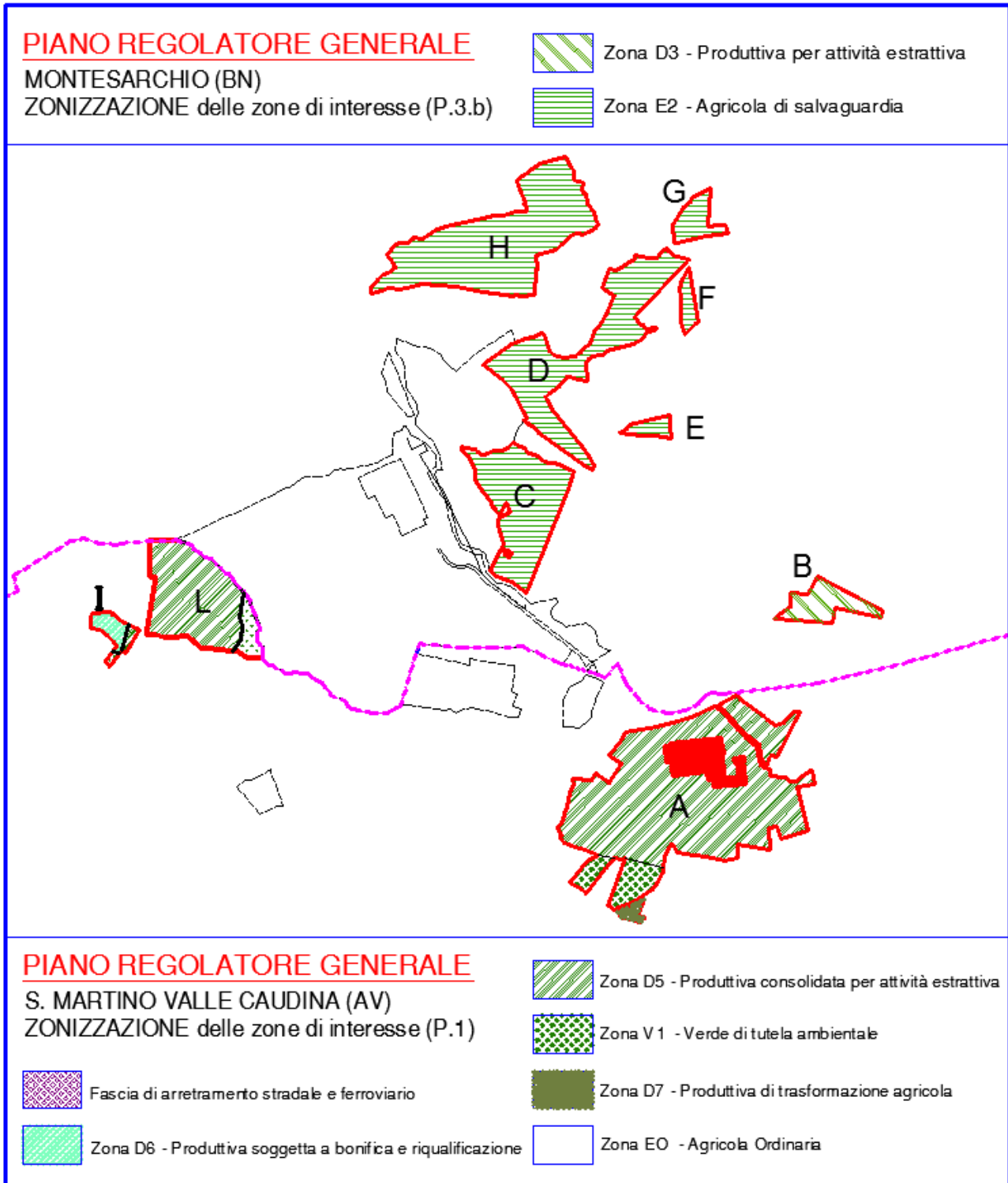
Estensione complessiva: mq 8.850 (v. immagine n. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**) a destinazione “E2 Agricola di salvaguardia”; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al **foglio 25 p.lla 38**;

> Corpo fondiario 6 (ex H):

Estensione complessiva: mq 60.910 (v. immagine n. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**) a destinazione “E2 Agricola di salvaguardia”; censito al Catasto Terreni del Comune di Montesarchio al **foglio 16 p.lle 81 e 102 e foglio 24 p.lle 124, 206, 164, 162, 2 e 3**;



3 – immagine



4 – immagine



## 1.2 Documentazione ipotecaria prodotta agli atti (Ufficio Provinciale di Avellino, Benevento, Foggia - Servizio di pubblicità immobiliare)

### a) Trascrizioni

#### A FAVORE:

- nn. 4981/5434 del 07/05/1983 (locazione ultranovennale)
- nn. 5317/6159 del 30/05/1986 (locazione ultranovennale)
- nn. 6185/7114 del 21/05/1988 (atto tra vivi)
- nn. 10299/11973 del 02/10/1990 (fusione di società per incorporazione)
- nn. 9252/10472 del 29/07/1993 (c/v)
- nn. 4686/4686 del 06/05/1994 (c/v)
- nn. 4685/5544 del 06/05/1994 (c/v)
- nn. 6966/8100 del 13/06/1998 (c/v)
- nn. 10905/12766 del 18/09/1998 (atto giudiziario)
- nn. 15316/17950 del 12/12/1998 (c/v)
- nn. 10340/12201 del 22/06/2002 (c/v)
- nn. 7122/8836 del 22/05/2003 (c/v)
- nn. 17980/27241 del 17/12/2007 (c/v)
- nn. 8999/12237 del 10/16/2008 (c/v)
- nn. 9830/13328 del 14/07/2010 (c/v)
- nn. 9831/13329 del 14/07/2010 (c/v)
- nn. 9832/13330 del 14/07/2010 (c/v)

#### CONTRO:

- nn. 5988/6858 del 03/06/1987 (atto tra vivi)
- nn. 8347/9777 del 07/08/1989 (atto tra vivi)

### b) Iscrizioni

#### CONTRO:

- nn. 1299/12202 del 22/06/2002 (ipoteca volontaria da concessione a garanzia di finanziamento – quietanza e conferma n. 940 del 29/10/2002) [1];
- nn. 27/195 del 05/01/2011 (ipoteca legale – cancellazione totale n. 650 del 02/05/2012);
- nn. 1058/16883 del 08/10/2012 (ipoteca giudiziale) [2].

### c) Privilegio speciale

#### CONTRO:

[1] Le p.lle gravate da ipoteca sono: **F. 5** p.lle 78, 110, 162, 163, 181, 182, 183, 184 , 955, 956; **F. 3** p.lle 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31,32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 , 72, 76, 77, 78, 310, 311, 352, 359, 405.

[2] Le p.lle gravate da ipoteca sono: **F. 5** p.lle 2, 258, 571, 248, 759, 760, 78, 162, 163 , 181, 182, 183, 184, 803, 975, 963,958, 959, 960, 961, 964, 962, 955; **F. 3** p.lle 187, 209,210, 211, 212, 213, 248, 249, 252, 284, 285, 295,335, 336, 337, 344,345, 346, 348, 349, 350, 358.

- nn. 38/6866 del 12/06/1986
- nn. 18/6857 del 03/06/1987
- nn. 30/9776 del 07/08/1989

d) Trascrizione pregiudizievole

A FAVORE:

- nn. 5416/4451 del 17/07/2012 verbale di pignoramento imm.re trascritto a Lucera - Trib. di Lucera Rep. 1/2012 del 13/06/2012 a favore della Ilas Alveolater srl (cfr. Ispezioni)
- nn. 5417/4452 del 17/07/2012 verbale di pignoramento imm.re trascritto a Lucera - Trib. di Lucera Rep. 2/2012 del 13/06/2012 a favore della Ilas Alveolater srl (cfr. Ispezioni)

CONTRO:

- nn. 12803/10993 del 30/07/2012 verbale di pignoramento imm.re trascritto a Lucera - Trib. di Lucera Rep. 5/2012 del 13/06/2012 a favore della Fantini Service Srl (cfr. Ispezioni) [3].

e) Titoli ed atti

- c/v per Notar Pasquale Clemente in data 18/09/1934 Rep.1832;
- c/v per Notar Vincenzo Grasso in data 24/08/1961 Rep. 4626 Racc. 2894, Registrato a Lucera il 06/09/1961 al n. 142 e trascritto ad Avellino il 27/09/1961 al n. 12709;
- c/v per Notar Pasquale Clemente in data 28/01/1964 Rep. 12385 Racc. 11304, Registrato a Cervinara il 13/02/1964 al n. 324;
- c/v per Notar Riccardo Dell'Aquila in data 12/01/1965 Rep. 10146 Racc. 2670, Registrato a Benevento in data 01/02/1965 al n. 613;
- atto di fusione per Notar Riccardo Dell'Aquila in data 30/04/1966 Rep. 12568 Racc. 3067, Trascritto ad Avellino il 20/05/1966 al n. 2480;
- verbale di assemblea ordinaria totalitaria del 25/05/1966;
- c/v per Notar Riccardo Dell'Aquila in data 28/05/1966 Rep. 12764 Racc. 3080, Registrato a Benevento il 15/06/1966 al n. 3156 e trascritto ad Avellino il 15/06/1966 al n. 9861;
- c/v per Notar Riccardo Dell'Aquila in data 28/05/1966 Rep. 12765 Racc. 3081, Registrato a Benevento il 15/06/1966 al n. 3157 e trascritto ad Avellino il 15/06/1966 al n. 9862;
- c/v per Notar Riccardo Dell'Aquila in data 28/09/1966 Rep. 13364 Racc. 3142, Registrato a Benevento il 13/10/1966 al n. 4920 e trascritto ad Avellino il 28/10/1966 al n. 17066/15808;
- c/v per Notar Riccardo Dell'Aquila in data 03/12/1966 Rep. 13825 Racc. 3190, Registrato a Benevento il 21/12/1966 al n. 6045 e trascritto ad Avellino il 27/12/1966 al n. 20026;
- c/v per Notar Riccardo Dell'Aquila in data 21/02/1968 Rep. 16529 Racc. 3443, Registrato a Benevento il 05/03/1968 al n. 1117 e trascritto ad Avellino il 22/04/1968 al n. 5892;
- c/v per Notar Riccardo Dell'Aquila in data 08/10/1969 Rep. 22696 Racc. 3709, Registrato a Benevento il 27/10/1969 al n. 4716 e trascritto ad Avellino il 28/10/1969 al n. 16351;
- c/v per Notar Riccardo Dell'Aquila in data 08/10/1969 Rep. 22697 Racc. 3710, Registrato a Benevento il 27/10/1969 al n. 4717 e trascritto ad Avellino il 28/10/1969 al n. 16352;

[3] Le particelle pignorate sono: **F.5** p.lle 78, 82, 109, 110, 113, 121, 122, 123, 126, 127, 128, 162, 163, 181, 182, 183, 184, 248, 258, 571, 757, 759, 760, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964.

- c/v per Notar Riccardo Dell'Aquila in data 08/10/1969 Rep. 22698 Racc. 3711, Registrato a Benevento il 27/10/1969 al n. 4718 e trascritto ad Avellino il 28/10/1969 al n. 16353;
- c/v per Notar Giuseppe Corona in data 30/08/1976 Rep. 7466 Racc. 3184, trascritto ad Avellino il 15/09/1976 al n. 10609;
- c/v per Notar Giuseppe Corona in data 30/08/1976 Rep. 7467 Racc. 3185, trascritto ad Avellino il 15/09/1976 al n. 10610;
- c/v per Notar Giuseppe Corona in data 30/08/1976 Rep. 7468 Racc. 3186, Registrato a S. Angelo dei Lombardi il 15/09/1976 al n. 2448 e trascritto ad Avellino il 15/09/1976 al n. 10611;
- c/v per Notar Giuseppe Corona in data 06/10/1976 Rep. 7548 Racc. 3222, trascritto ad Avellino il 19/10/1976 al n. 12224;
- c/v per Notar Giuseppe Corona in data 07/03/1977 Rep. 7863 Racc. 3396, trascritto ad Avellino il 30/03/1977;
- contratto preliminare, per Avv. Michele Fares del 25/07/1977;
- c/v per Notar Mario Prozzo in data 30/10/1980 Rep. 136.813 Racc. 7962;
- c/v per Notar Mario Prozzo in data 06/07/1981 Rep. 139.615 Racc. 8147 Registrato a Benevento il 13/07/1981 al n. 3822;
- c/v per Notar Mario Prozzo in data 27/01/1982 Rep. 142.388 Racc. 8294 trascritto ad Avellino il 30/01/1982 al n. 1159;
- vendita per Notar Mario Iannella in data 19/02/1983 Rep. 118608 Registrato a Benevento il 04/03/1983 al n. 1526 e trascritto ad Avellino il 04/03/1983 al n. 29611;
- vendita per Notar Mario Iannella in data 19/02/1983 Rep. 118609;
- vendita per Notar Mario Iannella in data 19/02/1983 Rep. 118610;
- vendita per Notar Mario Iannella in data 19/03/1983 Rep. 119700;
- vendita per Notar Mario Iannella in data 07/05/1983 Rep. 121502;
- vendita per Notar Mario Iannella in data 07/05/1983 Rep. 121503;
- vendita per Notar Mario Iannella in data 30/06/1983 Rep. 123845 Registrato a Benevento il 12/07/1983 al n. 4318;
- c/v per Notar Francesco Di Bitonto in data 23/11/1983 Rep. 25760 Racc. 11789 trascritto ad Avellino il 12/12/1983 al n. 14410;
- c/v per Notar Catello Tribuzio in data 30/03/1990 Rep. 20462 Registrato a Benevento il 11/04/1990 al n. 1383;
- vendita per Notar Catello Tribuzio in data 11/07/1990 Rep. 21724 Racc. 3190 Registrato a Benevento il 25/07/1990 al n. 2717;
- vendita per Notar Catello Tribuzio in data 08/08/1990 Rep. 22065 Racc. 3223; Registrato a Benevento il 27/08/1990 al n. 3031;
- vendita per Notar Catello Tribuzio in data 17/09/1990 Rep. 22324 Registrato a Benevento il 01/10/1990 al n. 3518;
- vendita per Notar Catello Tribuzio in data 19/10/1990 Rep. 22681 Racc. 3310 Registrato a Benevento il 05/11/1990 al n. 4131;
- vendita per Notar Catello Tribuzio in data 11/01/1991 Rep. 23643 Racc. 3422 Registrato a Benevento il 28/01/1991 al n. 826;
- vendita per Notar Catello Tribuzio in data 11/01/1991 Rep. 23644 Racc. 3423 Registrato a Benevento il 28/01/1991 al n. 827;
- vendita per Notar Catello Tribuzio in data 08/08/1991 Rep. 25863 Racc. 3605 Registrato a Benevento il 26/08/1991 al n. 3208;

- vendita per Notar Catello Tribuzio in data 22/11/1991 Rep. 26741 Racc. 3707 Registrato a Benevento il 09/12/1991 al n. 4556;
- vendita per Notar Catello Tribuzio in data 07/02/1992 Rep. 27604 Racc. 3840 Registrato a Benevento il 24/02/1992 al n. 1250;
- vendita per Notar Catello Tribuzio in data 11/12/1992 Rep. 30254 Racc. 4093 Registrato a Benevento il 21/12/1992 al n. 4860;
- c/v per Notar Sandra Sabatelli in data 20/07/1993 Rep. 2759 Racc. 680 Registrato a Benevento il 23/07/1993 al n. 2770;
- decreto di trasferimento, Benevento 12/03/1998;
- c/v per Notar Sandra Sabatelli in data 03/05/1994 Rep. 3853 Racc. 952 Registrato a Benevento il 06/05/1994 al n. 1807;
- c/v per Notar Sandra Sabatelli in data 03/05/1994 Rep. 3854 Racc. 953 Registrato a Benevento il 06/05/1994 al n. 1808;
- c/v per Notar Sandra Sabatelli in data 28/05/1998 Rep. 7924 Racc. 2649 Registrato a Benevento il 06/06/1998 al n. 2166;
- c/v per Notar Filippo Marinelli in data 01/12/1998 Rep. 3297 Racc. 1212 trascritto il 12/12/1998 ai nn. 17950/15316 e registrato a Benevento il 15/12/1998 al n. 4801;
- c/v per Notar Luciano Mattia Follieri in data 22/06/2010 Rep. 55.297 Racc. 15.900, Registrato a San Severo il 06/07/2010 al n. 3071;
- c/v per Notar Luciano Mattia Follieri in data 22/06/2010 Rep. 55.298 Racc. 15.901, Registrato a San Severo il 06/07/2010 al n. 3072;
- c/v per Notar Luciano Mattia Follieri in data 22/06/2010 Rep. 55.299 Racc. 15.902, Registrato a San Severo il 06/07/2010 al n. 3073;
- identificazione notarile per Notar Francesco di Bitonto;
- vendita per Notar Rocco Di Taranto del 29/05/2008.

### 1.3 Valutazioni specifiche unitarie

Le analisi estimative effettuate nella preliminare fase ante omologa hanno determinato il seguente valore complessivo del cespite:

- Suoli a destinazione agricola (corpi fondiari “C”, “D”, “E”, “F”, “G” ed “H”) = € **156.310,00**

➤ **ATTINENZE ESTIMATIVE CONCLUSIVE**

In conclusione il valore di mercato da considerare per il lotto "P" è paria a:

**PREZZO BASE D'ASTA del LOTTO "P":**  
**— 2<sup>a</sup> tornata di vendita competitiva —**  
**€ 117.500,00** oltre oneri ed imposta come per legge



Lucera, luglio 2015

*il tecnico del Liquidatore giudiziale*  
ing. Donato aurelio

DOTT. ING.  
DONATO  
AURELIO  
N° 2143