

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**SEZIONE FALLIMENTI**

**Giudice Delegato: Dott.ssa TRIPALDI Valentina**

**Procedimento n. 56/2017 Reg. Fall.**



**- RELAZIONE DI PERIZIA -**

---

Via Goffredo Mameli 34  
71121 Foggia

**Geom. Schiavone Rocco**

Fax 0881.1891195  
Mob. 3291185798

---

Ill.mo Giudice Delegato  
**Dr.ssa TRIPALDI Valentina**

al fine di poterLe al meglio descrivere quelle che sono state le operazioni necessarie per lo svolgimento della presente relazione di perizia, si è ritenuto opportuno procedere secondo la seguente impostazione:

#### RELAZIONE DI PERIZIA

|  |        |
|--|--------|
| 1. PREMESSA .....  | pag. 2 |
| 2. DOCUMENTAZIONE IN ATTI - STUDIO DEI FASCICOLI DI PARTE..... | pag. 3 |
| 3. OPERAZIONI PERITALI .....                                   | pag. 3 |
| 4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI .....                    | pag. 4 |
| 5. RISPOSTA AI QUESITI.....                                    | pag. 5 |
| 6. CONCLUSIONI .....   | pag. 9 |

#### ALLEGATI:

- n. 1. RILIEVO FOTOGRAFICO;
- n. 2. VERBALE DI SOPRALLUOGO.

#### **1. PREMESSA**

Con Ordinanza del 22 febbraio 2018, emessa per mezzo P.E.C. dall'Ill.mo G.D. Dott.ssa TRIPALDI Valentina, lo scrivente geom. SCHIAVONE Rocco, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 2130, con studio tecnico a Foggia (FG) in Via Goffredo Mameli 34, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui in epigrafe e precisamente il fallimento della società:



Nell'udienza di comparizione del 01 marzo 2018, dopo il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico, l'Ill.mo G.D. affidava al sottoscritto c.t.u. i seguenti quesiti che testualmente così recita:

*..... previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di stima, proceda l'esperto:*

- 1) all'identificazione dei beni;*
- 2) alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;*
- 3) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;*
- 4) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

5) *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni.*

ponendo inoltre i seguenti termini:

- giorni 60 a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali, per il deposito dell'elaborato peritali a mezzo di posta elettronica certificata alla cancelleria di competenza ad entrambi i difensori legali delle parti costituite.

L'inizio delle operazioni peritali, sono regolarmente iniziate presso i luoghi di causa, il giorno 15 marzo 2018, così come comunicato dal sottoscritto c.t.u. alle parti interessate, pertanto, alla luce di quanto stabilito dall'Ill.mo G.D., le scadenze dei termini per la trasmissione e per il deposito finale della consulenza tecnica, risultano essere i seguenti:

- **15 maggio 2018**, termine ultimo per il deposito in cancelleria dell'elaborato finale di perizia.

## **2. DOCUMENTAZIONE IN ATTI - STUDIO DELLA DOCUMENTAZIONE**

**La documentazione fornita dal Curatore Fallimentare: dott. SARTINI Alfredo**, risulta essere corredata da:

- Inventario Fallimentare redatto il 07 luglio 2017 presso i luoghi oggetto di stima;
- Schede dei materiali dalla n. 01 alla n. 61.

Dallo studio dei fascicoli si evince che è stato predisposto un inventario dei beni identificato da materiale lapideo, attrezzature e mezzi già identificati e delimitati nell'area scoperta di pertinenza del capannone sito in Apricena alla S.S. 89 al km 9,140 sede della [REDACTED], affittuaria dei locali di proprietà della [REDACTED]

Oltre all'inventario sono state elaborate delle schede con allegate fotografie del materiale lapideo, identificazione e numerazione dei lotti dal n. 1 al n. 61, indicazione della quantità ed il relativo prezzo unitario e totale.

## **3. OPERAZIONI PERITALI**

Accettato l'onorevole incarico e dopo aver preliminarmente studiato la documentazione fornita dal Curatore Fallimentare, dott. SARTINI Alfredo, il sottoscritto c.t.u., il giorno 15 del mese di marzo dell'anno 2018, alle ore 10.30, così come comunicato alle parti per mezzo telefonico, si recava presso i luoghi di causa, per dare inizio alle operazioni peritali, ad Apricena alla S.S. n. 89 km 9,140, presso la sede della [REDACTED]

Ivi giunto sul posto, vinceva la presenza delle parti così costituite:

PER LA SOCIETA' OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA FALLIMENTARE:

Dopo le presentazioni di rito, lo scrivente avendo ribadito ai presenti il motivo del sopralluogo e dopo aver dato ampia lettura ai quesiti posti dall'Ill.mo G.D. Dott.ssa TRIPALDI Valentina, alla continua presenza delle parti così come precedentemente costituite, ed assistito da proprio collaboratore, effettuava una ricognizione dei luoghi oggetto di causa, in particolare dell'area esterna dove erano posizionati i beni oggetto di stima, precisamente lastre di pietra grezza e blocchi lapidei già ordinati e delimitati dalla restante area, delle attrezzature posizionate in parte nell'area esterna di pertinenza ed in parte nel capannone di lavorazione e negli uffici posti all'interno del fabbricato aziendale; eseguendo i rilievi fotografici e metrici ritenuti necessari a rilevare pedissequamente lo stato dei luoghi, nonché a raccogliere tutte le informazioni ritenute utili per poter dare compiutamente risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo G.D. e per i quali, la presente relazione di perizia fu ordinata.

Alle ore 12.00, le operazioni peritali venivano concluse.

Del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha redatto idoneo verbale, letto confermato e sottoscritto da tutti i presenti.

Terminata pertanto, la fase di ispezione, rilievo ed accertamento e considerati tutti gli elementi in proprio possesso, il sottoscritto c.t.u. ha redatto la presente relazione di perizia cercando di rispondere in maniera chiara ed esaustiva ai quesiti posti dalla S.V.

#### **4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

I luoghi oggetto di causa si compongono di un fabbricato ad uso industriale edificato presumibilmente agli inizi degli anni '80, ristrutturato per attività produttiva nell'anno 1992, composto da un capannone ad uso lavorazione del materiale lapideo con annessa area scoperta ad uso piazzale, area di manovra e stoccaggio materiali.

Il capannone industriale risulta composto da:

un piano terra ad uso laboratorio industriale per la lavorazione, il taglio e la pulizia dei blocchi lapidei derivanti dalle cave di pietra circostanti; un piano ammezzato affacciante nella zona laboratorio del capannone ricavato dalla maggiore altezza di quest'ultimo, un secondo piano adibito ad uffici e servizi igienici. Copertura piana dov'è ubicato un impianto fotovoltaico della potenza di kW 76,82.

L'area scoperta ad uso piazzale, area di manovra e deposito materiale ha al suo interno dei piccoli fabbricati quali: una cabina elettrica e un locale di deposito per attrezzi; delle vasche di decantazione e riciclo delle acque con relativo filtro; un silos; un carroponte con zona di scorrimento. Parte dell'area esterna è recintata sul lato prospiciente la S.S. 89 con una recinzione in muro di c.a. con sovrastante blocchi

prefabbricati in calcestruzzo e da un cancello in metallo scorrevole per l'accesso degli automezzi.

L'unità immobiliare così identificata è censita in Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al foglio n. 68 particella n. 567 subalterno n. 1 – categoria D1 – Rendita Catastale € 10.319,56 – S.S. 89, SNC, Piano T-1-2 (capannone e area esterna di pertinenza; foglio n. 68 particella n. 567 subalterno n. 4 – categoria D1 – Rendita Catastale € 2.296,00 – S.S. 89, SNC, Piano 2-3 (impianto fotovoltaico). Entrambe le unità immobiliari risultano intestate alla: [REDACTED], con sede in Apricena, P.IVA. 01999170713, Proprietà 1/1. Al Catasto Terreni al foglio n. 68 particella n. 600 – superficie ha 00.16.90 - categoria Vigneto – classe 1 – Reddito Dominicale € 24,44 - Reddito Agrario € 11,35 (parte del piazzale); intestata alla: [REDACTED] con sede in Apricena, [REDACTED]

## 5. RISPOSTA AI QUESITI

**Quesito n. 1:** ... *identificazione dei beni.*

I beni oggetto della presente procedura fallimentare sono composti da:

Materiale lapideo preventivamente raggruppato ed identificato con numerazione progressiva in data 07 luglio 2017 alla presenza del Curatore Fallimentare dott. SARTINI Alfredo, del Cancelliere dott. BISCEGLIA Francesco e del sig. [REDACTED] e. Gli stessi sono stati preventivamente quantificati, descritti e catalogati in schede numerate dalla n. 01 alla n. 61.

**Quesito n. 2:** ... *alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi.*

I beni oggetto della presente procedura fallimentare consistono in materiale lapideo di varia forma e qualità, come pietra d'Apricena: Biancone, Serpeggiante, Palladiana, marmi e marmette, Pietra d'Albania, ecc.; il materiale così identificato risulta in parte già lavorato o semilavorato in lastre o in cocci da utilizzare per la realizzazione di pavimentazione d'interni o esterni quali strade, viali ecc. Vi sono inoltre dei grossi blocchi grezzi che potranno essere oggetto di lavorazione quali: taglio, levigatura, bocciardature ecc. (cfr. Rilievo fotografico con numerazione dei gruppi lapidei).

**Quesito n. 3:** ... *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.*

I beni oggetto della presente stima, variano molto a seconda delle dimensioni, della qualità e del livello di lavorazione, data la loro ubicazione e difficoltà di accesso non si è potuto procedere ad una esatta misurazione dei gruppi di materiale lapideo già

identificato, per i quali non esiste un singolo valore di mercato. Si è deciso di procedere ad una valutazione in considerazione della probabile vendita dei beni alle aziende di lavorazione dei marmi e delle lastre di pietra. Non esistendo un prezzario nazionale o locale, si è operata un'indagine presso i più noti artigiani della zona e addetti alla vendita esperti nel settore.

Dalle indagini effettuate ne è conseguito che i prezzi dei singoli gruppi precedentemente individuati sono così stimati:

- Semilavorati 18,00 - 55,00 €/m<sup>2</sup> (oppure 6,00 - 8,00 €/q)
- Palladiana 4,00 - 7,00 €/q
- Marmette burrattate 25,00 - 27,00 €/m<sup>2</sup>
- Marmette grezze 12,00 - 15,00 €/m<sup>2</sup>
- Informe grezzo 4,00 - 6,00 €/q

Per meglio procedere alla stima si procede all'elenco esposto di seguito:

Lotto n. 1 – Semilavorato 162 q.li x 6,00 € = **€ 972,00**

Lotto n. 2 – Semilavorato 16 m<sup>2</sup> x 20,00 € = € 320,00 – Palladiana 90 q.li x 6,00 € = € 540,00 - **Totale € 860,00**

Lotto n. 3 – Semilavorato 48 m<sup>2</sup> x 18,00 € = € 864,00 – Palladiana 324 q.li x 4,00 € = € 1.296,00 – **Totale € 2.160,00**

Lotto n. 4 – Marmette Burrattate 30 m<sup>2</sup> x 26,00 € = € 780,00 – Semilavorato 24 m<sup>2</sup> x 18,00 € = € 432,00 – Palladiana 324 q.li x 4,00 € = € 1.296,00 – **Totale € 2.508,00**

Lotto n. 5 – Palladiana 360 q.li x 6,00 € = **€ 2.160,00**

Lotto n. 6 – Palladiana 270 q.li x 6,00 € = **€ 1.620,00**

Lotto n. 7 – Palladiana 108 q.li x 6,00 € = **€ 648,00**

Lotto n. 8 – Semilavorato 168 m<sup>2</sup> x 20,00 € = **€ 3.360,00**

Lotto n. 9 – Semilavorato 182 m<sup>2</sup> x 22,00 € = **€ 4.004,00**

Lotto n. 10 – Semilavorato 170 m<sup>2</sup> x 20,00 € = **€ 3.400,00**

Lotto n. 11 – Semilavorato 192 m<sup>2</sup> x 21,00 € = **€ 4.032,00**

Lotto n. 12 – Semilavorato 120 m<sup>2</sup> x 18,00 € = **€ 2.160,00**

Lotto n. 13 – Marmette grezze 36 m<sup>2</sup> x 12,00 € = € 432,00 – Semilavorato 130 m<sup>2</sup> x 19,00 € = € 2.470,00 – **Totale € 2.902,00**

Lotto n. 14 – Marmette grezze 108 m<sup>2</sup> x 15,00 € = **€ 1.620,00**

Lotto n. 15 – Marmette grezze 40 m<sup>2</sup> x 12,00 € = **€ 480,00**

Lotto n. 16 – Semilavorato 78 m<sup>2</sup> x 18,00 € = € 1.404,00 – Palladiana 342 q.li x 6,00 € = € 2.052,00 - **Totale € 3.456,00**

Lotto n. 17 – Palladiana 300 q.li x 7,00 € = **€ 2.100,00**

Lotto n. 18 – Semilavorato 12 m<sup>2</sup> x 56,00 € = € 672,00 – Palladiana 60 q.li x 6,00 € = € 360,00 - **Totale € 1.032,00**

Lotto n. 19 – Semilavorato 30 m<sup>2</sup> x 27,00 € = € 810,00 – Palladiana 195 q.li x 6,00 € = € 1.170,00 – **Totale € 1.980,00**

Lotto n. 20 – Semilavorato 40 m<sup>2</sup> x 22,00 € = € 880,00 – Palladiana 210 q.li x 6,00 € = € 1.260,00 – **Totale € 2.140,00**

Lotto n. 21 – Marmette grezze 48 m<sup>2</sup> x 15,00 € = € 720,00 – Palladiana 225 q.li x 6,00 € = € 1.350,00 – **Totale € 2.070,00**

Lotto n. 22 – Palladiana 330 q.li x 6,00 € = **€ 1.980,00**

Lotto n. 23 – Palladiana 255 q.li x 6,00 € = **€ 1.530,00**

Lotto n. 24 – Semilavorato 40 m<sup>2</sup> x 27,00 € = € 1.080,00 – Palladiana 375 q.li x 6,00 € = € 2.250,00 – **Totale € 3.330,00**

Lotto n. 25 – Semilavorato 36 m<sup>2</sup> x 27,00 € = € 972,00 – Palladiana 360 q.li x 6,00 € = € 2.160,00 – **Totale € 3.132,00**

Lotto n. 26 – Semilavorato 42 m<sup>2</sup> x 27,00 € = € 1.134,00 – Palladiana 240 q.li x 6,00 € = € 1.440,00 – **Totale € 2.574,00**

Lotto n. 27 – Semilavorato 80 m<sup>2</sup> x 23,00 € = € 1.840,00 – Palladiana 270 q.li x 6,00 € = € 1.620,00 – **Totale € 3.460,00**

Lotto n. 28 – Semilavorato 24 m<sup>2</sup> x 22,00 € = € 528,00 – Palladiana 210 q.li x 6,00 € = € 1.260,00 – **Totale € 1.788,00**

Lotto n. 29 – Semilavorato 104 m<sup>2</sup> x 21,00 € = € 2.184,00 – Palladiana 270 q.li x 6,00 € = € 1.620,00 – **Totale € 3.804,00**

Lotto n. 30 – Semilavorato 25 m<sup>2</sup> x 27,00 € = € 675,00 – Palladiana 300 q.li x 6,00 € = € 1.800,00 – **Totale € 2.475,00**

Lotto n. 31 – Semilavorato 60 m<sup>2</sup> x 22,00 € = **€ 1.320,00**

Lotto n. 32 – Semilavorato 70 m<sup>2</sup> x 22,00 € = **€ 1.540,00**

Lotto n. 33 – Semilavorato 80 m<sup>2</sup> x 22,00 € = **€ 1.760,00**

Lotto n. 34 – Semilavorato 105 m<sup>2</sup> x 22,00 € = € 2.310,00 – Palladiana 105 q.li x 6,00 € = € 630,00 – **Totale € 2.940,00**

Lotto n. 35 – Semilavorato 624 m<sup>2</sup> x 17,00 € = € 10.608,00 – Palladiana 225 q.li x 6,00 € = € 1.350,00 – **Totale € 11.958,00**

Lotto n. 36 – Semilavorato 15 m<sup>2</sup> x 22,00 € = € 330,00 – Palladiana 15 q.li x 6,00 € = € 90,00 – Informe grezzo 340 q.li x 6,00 € = € 2.040,00 – **Totale € 2.460,00**

Lotto n. 37 – Semilavorato 20 m<sup>2</sup> x 22,00 € = € 440,00 – Informe grezzo 420 q.li x 6,00 € = € 2.520,00 – **Totale € 2.960,00**

Lotto n. 38 – Semilavorato 144 m<sup>2</sup> x 22,00 € = € 3.168,00 – Informe grezzo 200 q.li x 6,00 € = € 1.200,00 – **Totale € 4.368,00**

Lotto n. 39 – Semilavorato 40 m<sup>2</sup> x 22,00 € = **€ 880,00**

Lotto n. 40 – Semilavorato 40 m<sup>2</sup> x 22,00 € = € 800,00 – Informe grezzo (rosso Albania) 250 q.li x 12,00 € = € 3.000,00 – Informe grezzo (serpeggiante) 250 q.li x 6,00 € = € 1.500,00 - **Totale € 5.300,00**

Lotto n. 41 – Semilavorato 40 m<sup>2</sup> x 22,00 € = € 880,00 – Informe grezzo 150 q.li x 6,00 € = € 900,00 - **Totale € 1.780,00**

Lotto n. 42 – Semilavorato 40 m<sup>2</sup> x 22,00 € = € 880,00 – Palladiana 105 q.li x 6,00 € = € 630,00 - **Totale € 1.510,00**

Lotto n. 43 – Palladiana 150 q.li x 6,00 € = € 900,00 – Informe grezzo 170 q.li x 4,00 € = € 680,00 - **Totale € 1.580,00**

Lotto n. 44 – Palladiana 360 q.li x 6,00 € = € 2.160,00 – Informe grezzo 200 q.li x 4,00 € = € 800,00 - **Totale € 2.960,00**

Lotto n. 45 – Semilavorato 360 m<sup>2</sup> x 20,00 € = **€ 7.200,00**

Lotto n. 46 – Semilavorato 22 m<sup>2</sup> x 22,00 € = € 484,00 – Palladiana 345 q.li x 6,00 € = € 2.070,00 – Informe grezzo 130 q.li x 5,00 € = € 650,00 - **Totale € 3.204,00**

Lotto n. 47 – Semilavorato 126 m<sup>2</sup> x 17,00 € = **€ 2.142,00**

Lotto n. 48 – Semilavorato 136 m<sup>2</sup> x 17,00 € = **€ 2.312,00**

Lotto n. 49 – Semilavorato 63 m<sup>2</sup> x 22,00 € = € 1.386,00 – Informe grezzo 340 q.li x 3,00 € = € 1.020,00 - **Totale € 2.406,00**

Lotto n. 50 – Semilavorato 7 m<sup>2</sup> x 22,00 € = € 154,00 – Informe grezzo 400 q.li x 4,00 € = € 1.600,00 - **Totale € 1.754,00**

Lotto n. 51 – Semilavorato 63 m<sup>2</sup> x 22,00 € = € 1.386,00 – Informe grezzo 70 q.li x 4,00 € = € 280,00 - **Totale € 1.666,00**

Lotto n. 52 – Semilavorato 260 m<sup>2</sup> x 22,00 € = € 5.720,00 – Informe grezzo 40 q.li x 4,00 € = € 160,00 - **Totale € 5.880,00**

Lotto n. 53 – Marmette grezze 240 m<sup>2</sup> x 21,00 € = € 5.040,00 – Semilavorato 7 m<sup>2</sup> x 19,00 € = € 133,00 - **Totale € 5.173,00**

Lotto n. 54 – Informe grezzo 82 q.li x 4,00 € = **€ 328,00**

Lotto n. 55 – Informe grezzo 6.000 q.li x 4,00 € = **€ 24.000,00**

Lotto n. 56 – Informe grezzo 320 q.li x 4,00 € = **€ 1.280,00**

Lotto n. 57 – Informe grezzo 270 q.li x 3,00 € = **€ 810,00**

Lotto n. 58 – Semilavorato 288 m<sup>2</sup> x 17,00 € = € 4.896,00 – Informe grezzo 160 q.li x 3,00 € = € 480,00 - **Totale € 5.376,00**

Lotto n. 59 – Semilavorato 735 m<sup>2</sup> x 17,00 € = € 12.495,00 – Informe grezzo 100 q.li x 3,00 € = € 300,00 - **Totale € 12.795,00**

Lotto n. 60 – Semilavorato 288 m<sup>2</sup> x 20,00 € = **€ 5.760,00**

Lotto n. 61 – Semilavorato 310 m<sup>2</sup> x 20,00 € = **€ 6.200,00**



Il totale dei 61 lotti identificati è pari a **€ 201.339,00 (euro duecentounomilatrecentotrentanove/00)**

**Quesito n. 4:** ... alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

Per la messa in vendita dei beni oggetto di stima, si è proceduto ad una divisione in lotti in considerazione della qualità dei materiali.

Pertanto il totale dei lotti precedentemente elencati possono essere così suddivisi:

- Primo lotto: Materiale lapideo (semilavorato, palladiana, marmette grezze) a corpo **€ 89.255,00.**
- Secondo lotto: Materiale lapideo (semilavorato, informe grezzo) a corpo **€ 112.084,00.**

**Quesito n. 5:** ... all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni

Trattandosi di beni mobili e considerando la tipologia (materiale lapideo proveniente da estrazione di cava) non vi è la presenza di formalità o vincoli di alcun genere.

## 6. CONCLUSIONI

Dopo aver ampiamente relazionato e nel concludere la presente relazione di perizia, si può affermare che:

- i beni oggetto della presente relazione consistono in materiale lapideo di varia forma e qualità per i quali si è proceduto ad una divisione in due lotti di vendita rispettivamente con un prezzo base d'asta pari a:

Primo lotto € 89.255,00 a corpo

Secondo lotto € 112.084,00 a corpo.

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto c.t.u., certo di aver adempiuto al mandato affidatogli in tutte le sue parti con assoluta buona fede e coscienza, restando disponibile per ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, ringrazia l'Ill.mo G.D. Dott.ssa TRIPALDI Valentina per l'incarico conferitogli e rassegna il presente elaborato peritale, costituito da n. 9 facciate dattiloscritte, del quale gli allegati a seguire ne sono parte integrante.

Foggia, 02/05/2018

Il c.t.u.  
Geom. Rocco SCHIAVONE