

TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.13/2022



GIUDICE FALLIMENTARE: Dott. Antonio Lacatena

CURATORE: DOTT. CANCELLARO GAETANO

ESPERTO ESTIMATORE: Ing. Antonio Caratù

In data 16 Novembre 2022 su indicazione del curatore del fallimento n.13/2022 Dott. Gaetano Cancellaro riguardante la [REDACTED] il giudice delegato del Fallimento il Dott. Antonio Lacatena nominava l'Ing. Antonio Caratù residente in Manfredonia in via Mozzillo Iaccarino, civ 56 (FG) in qualità di esperto estimatore in merito al diritto di superficie di alcuni beni ancora in capo al fallimento della [REDACTED] e trattasi di un terreno adiacente ai corpi di fabbrica di uno stabilimento già oggetto di vendita proveniente dalla [REDACTED] ed in particolare si parla di due immobili situati nella zona ASI di Macchia in Agro di Monte Sant'Angelo corrispondenti alle particelle n.1449 e 1450 del foglio n.184 della consistenza rispettivamente dei 1908 mq e di 4064mq. In merito a tale incarico il sottoscritto Ing. Antonio Caratù regolarmente iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia con numero di iscrizione n.2748 accettava l'incarico e procedeva alla stima del più probabile valore di mercato dell'acquisizione del diritto di superficie delle sopracitate particelle.

I terreni in oggetto insistono su aree circostanti interessate da vegetazione spontanea e sono stati recintati con rete metallica plastificata su paletti con ingresso servito da cancello in ferro predisposto per l'apertura elettrica. Gli stessi terreni, inoltre, insistono sull'area ASI di Macchia Monte Sant'Angelo (FG) a meno di 3 km da Manfredonia.

L'utilizzo di queste aree sostanzialmente pianeggianti attualmente ricoperti da vegetazione spontanea nel caso in cui fossero opportunamente pavimentati potrebbero essere utilizzati come di ricovero di mezzi aziendali e hanno una superficie complessiva della consistenza di 5873 mq.

L'area industriale in questione è in questo periodo oggetto di particolare interesse visto che a poche centinaia di metri da quel luogo partirà la produzione di batterie di accumulo per il gruppo Fiat necessarie all'alimentazione auto elettriche dello stesso gruppo e tale azienda potrebbe fare da volano in un futuro molto breve per tutta l'Area di Sviluppo industriale. Per tale ragione i terreni sopracitati essendo già al servizio di due corpi di fabbrica e ricadendo in un'area al 100% industriale potrebbero di grande utilità.

Per quanto riguarda le aree interessate dalle unità immobiliari e pertinenziali si è provveduto alla acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica da cui si evince che le Aree sono tipizzate in Zona D1 destinata a ZONA INDUSTRIALE al 100% sia per quanto riguarda il PUTT/P che in Ambito Territoriale Esteso "D – VALORE RELATIVO". Le prescrizioni di riferimento indicano che la "Zona rientrante nel P.R.G. – A.S.I. – Macchia – Destinazione industriale artigianale" del Comune di Monte S. Angelo è soggetta alla normativa tecnica del Piano Regolatore del Consorzio ASI di Foggia riferite all'agglomerato industriale di Monte S. Angelo - Manfredonia.

Per terreni con quelle caratteristiche la forchetta di prezzo va da un minimo di 15000 euro ad ettaro a un massimo di 20000 euro ad ettaro. In ragione di quanto sopra riportato mi sento di collocarmi nella parte alta della forchetta di prezzo e per tale ragione reputo che il più probabile valore di mercato sia di 20000 (ventimila) euro ad ettaro.

Essendo la consistenza complessiva di entrambe le particelle pari a 5973 mq il più probabile valore di mercato per l'acquisizione dei diritti di superficie sarà pari a $20000 \times 0.5973 \text{ Ha} = \mathbf{11946}$ (undicimilanovecentoquarantasei) euro.

Con tale affermazione si ritiene di aver risposto in maniera esaustiva al quesito posto dal giudice delegato del fallimento.

Seguono:

1. il rilievo fotografico composto di n.2 foto
2. la planimetria catastale con le due particelle evidenziate ingiallo interesse della seguente perizia

Manfredonia 20/04/2023

Ing Antonio Caratù

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto n.1

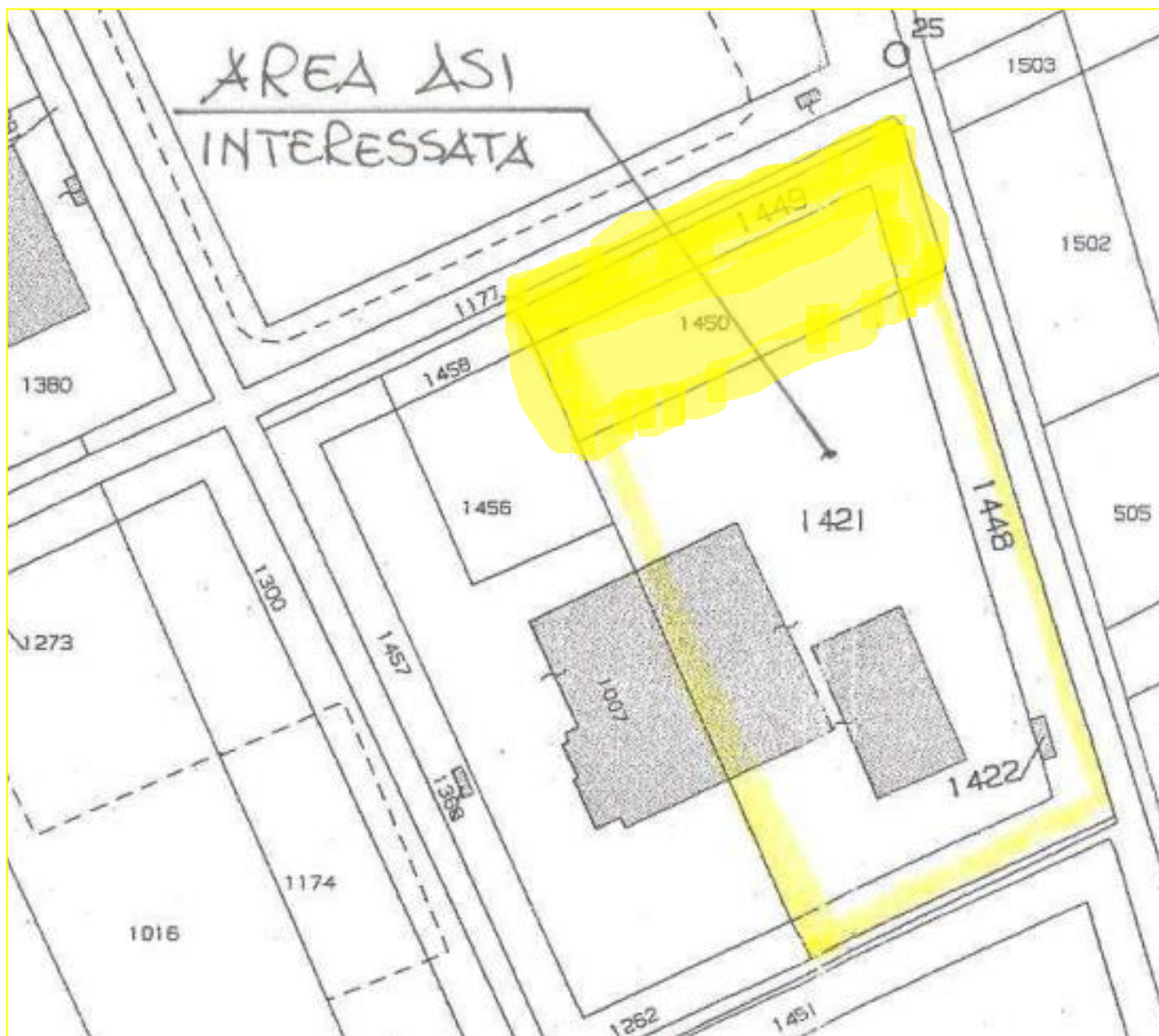
La foto di sopra mostra la particella 1449 del foglio n.184 censita al catasto dei terreni dell'agro di Monte Sant'Angelo località "Macchia" zona ASI in area denominata "Isola15" vista dall'esterno dove si può notare che l'area è già recintata con rete metallica plastificata.



Foto n.2

La foto di sopra mostra la particella 1450 del foglio n.184 censita al catasto dei terreni dell'agro di Monte Sant'Angelo località "Macchia" zona ASI in area denominata "Isola15" vista dall'esterno dove si può notare che l'area è già recintata con rete metallica plastificata.

Planimetria catastale delle particelle interessate dal diritto di superficie



L'area evidenziata in giallo mostra le due particelle n.1449 e 1450 del foglio n.184 del catasto dei terreni del comune di Monte Sant'Angelo interessate dal diritto di superficie oggetto della presente perizia