TRIBUNALE DI TARANTO

OGGETTO

FALLIMENTO [redacted]
18/2026

MASSAFRA
LOCALITÀ CANONICO

GIUDUCE

DOTT. RAFFAELE VIGLIONE

RELAZIONE TECNICA

RT01

Rev.	Data	Descrizione	Redatto	Controllato	Approvato
00	03-08-26	Prima emissione			

Tecnico

Ing. Mauro Capita
Email: ingmaurocapita@gmail.com
Pec: mauro.capita@ingpec.eu
P.Iva: 02511190734
Via Dante Alighieri, 283 – 74121 Taranto
Cell. 392.4961022

Curatore:

Dott. Nicola DE FLORIO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile
Via Sabato n. 30 – 74121 Taranto
Tel. 099-7302621 Fax 099-7360246
studionicoladeflorio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

PREMESSA 2

SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI 2

1. ELENCO DEI BENI PRESENTI NEL FONDO DI TERRENO 3

ELENCO DEI BENI MOBILI E IMMOBILLI 3

2. STIMA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI 4

2.1 Stima del terreno località "Canonico" 4

2.1.1 Identificazione Catastale 4

2.1.2 Oggetto e Consistenza del Bene 4

2.1.3 Descrizione del Fondo 5

2.1.4 Stato Conservativo 6

2.1.5 Certificato di Destinazione Urbanistica 6

2.1.6 Criterio di Stima 9

2.1.7 Conclusioni 13

2.2 Stima Autoveicolo Marca Volkswagen Modello FOX 13

2.3 Stima Autocarro Iveco ML80E15R 17

2.4 Stima Autocarro MAN AG33362 20

2.5 Stima Rimorchio COMETTO 738R 24

2.6 Attrezzature Edili (n. 1 Avvitatore a Batteria Marca Parksid, n. 1 Martello Tassellatore Elettrico Marca Verto, n. 2 Flex Marca Verto, n. 1 Miscelatore Elettrico Marca Rurmec) 28

3. CONCLUSIONI FINALI E RIEPILOGO DEI VALORI DI MERCATO 29

4. RILIEVO FOTOGRAFICO 31

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

In data 29.04.2026 mi veniva conferito incarico dal G.D. Dott. Viglione al fine di procedere alla stima dei beni caduti nella Liquidazione della ditta [redacted] SRL N.R. 18/2026, ricadente nel Comune di Massafra ricadenti nella località "Canonico".

SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI

Al fine di ottemperare all'incarico conferitomi, effettuavo sopralluoghi ed accertamenti alle seguenti date:

03 giugno 2026, si procedeva al sopralluogo al fondo fondo rustico sito in agro di Massafra alla località "Canonico" della superficie di Ha 1.04.49 riportata al Catasto Terreni del Comune censuario di Massafra ed è contraddistinto dal mappale del foglio 52 particella n. 9 pascolo di classe U, rendita dominicale €. 13,49 e R.A €. 5,40 alla presenza del Curatore Dott. Nicola De Florio si eseguiva una ricognizione dello stato dei luoghi effettuando un accurato rilievo fotografico dei beni ricadenti nel predetto locale;

25 giugno 2026, sopralluogo presso il Comune di Massafra al fine di richiedere la procedura di registrazione al sito SUE per la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica;

30 giugno 2026, trasmissione della pratica all'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra (**Allegato 01**)

30 luglio 2026, ricezione del Certificato di destinazione Urbanistica del Foglio 52 Particella n. 9 (**Allegato 02**)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. ELENCO DEI BENI PRESENTI NEL FONDO DI TERRENO -

ELENCO DEI BENI MOBILI E IMMOBILLI

1. Fondo rustico sito in agro di Massafra alla località "Canonico" della superficie di Ha 1.04.49 riportata al Catasto Terreni del Comune censuario di Massafra ed è contraddistinto dal mappale del foglio 52 particella n. 9 pascolo di classe U, rendita dominicale €. 13,49 e R.A €. 5,40
2. N. 1 autoveicolo marca Volkswagen modello FOX ;
3. N. 1 autocarro Iveco ML80E15R
4. N. 1 autocarro MAN ag33362;
5. N. 1 rimorchio COMETTO 738R
6. Attrezzature edili (n. 1 avvitatore a batteria marca Parksid, n. 1 Martello tassellatore, elettrico marca Verto, n. 2 flex marca Verto, n. 1 miscelatore elettrico marca Rurmec)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. STIMA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI

2.1 Stima del terreno località "Canonico"

La presente relazione tecnico-descrittiva ed estimativa riguarda un fondo rustico sito in agro del Comune di Massafra, Provincia di Taranto, località "Canonico", identificato presso il Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate come Foglio 52, particella 9.

2.1.1 Identificazione Catastale

Comune	Massafra (TA)
Località	Canonico
Catasto	Terreni
Foglio	52
Particella	9
Qualità catastale	Pascolo
Classe	U
Superficie	Ha 1.04.49 – pari a 10.449 m^2
Rendita dominicale	€ 13,49
Rendita agraria	€ 5,40

2.1.2 Oggetto e Consistenza del Bene

Il bene consiste in un fondo rustico della superficie catastale complessiva di 10.449 m^2, corrispondenti a Ha 1.04.49. Sebbene la qualità catastale riportata sia "pascolo", dalla documentazione fotografica e dal sopralluogo effettuato il fondo risulta concretamente utilizzato a prevalente coltivazione olivicola.

La destinazione agricola effettiva e le dotazioni presenti conferiscono al fondo una utilità economica superiore a quella desumibile dalla sola qualità catastale, da valutare comunque in coerenza con la documentazione urbanistica e catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.1.3 Descrizione del Fondo

Il terreno presenta caratteristiche tipiche dell'agro massafrese e appare con modeste variazioni altimetriche. Le superfici risultano compatibili con la conduzione mediante mezzi agricoli e sono presenti spazi funzionali alla gestione dell'oliveto.

La proprietà presenta accesso carrabile dalla viabilità principale, recinzione sul fronte stradale e opere accessorie funzionali all'uso agricolo.

La coltura prevalente è costituita dall'olivo. Dal sopraluogo effettuato si rilevano numerose piante distribuite sul fondo, con differenze di sviluppo e dimensione. Le piante costituiscono un elemento produttivo del compendio e incidono positivamente sul valore rispetto a un terreno agricolo privo di colture arboree.

Sono inoltre visibili aree di terreno lavorato e zone con vegetazione spontanea. Nel complesso lo stato manutentivo appare sufficiente/discreto, compatibile con l'utilizzazione agricola del fondo.

Il fondo dispone di una fonte di approvvigionamento idrico costituita da un pozzo, dotato di pompa sommersa, mediante il quale viene alimentato l'impianto irriguo.

L'irrigazione è effettuata dall'alto e costituisce una dotazione migliorativa di particolare rilievo per un fondo olivetato, in considerazione delle esigenze idriche della coltura e delle condizioni climatiche locali.

Sul fronte prospiciente la viabilità principale, il fondo è delimitato da una recinzione in muretti a secco realizzati in pietra locale, che oltre svolgere una concreta funzione di delimitazione, protezione e riconoscibilità della proprietà, conferisce al fondo un carattere distintivo e di particolare pregio, contribuendo a valorizzarne l'identità rurale, l'inserimento nel contesto territoriale e la qualità complessiva del compendio.

L'accesso carrabile è assicurato da un cancello in acciaio dotato di fotocellule e telecamera. Al momento del sopralluogo, secondo quanto rilevato, le fotocellule e la telecamera non risultavano funzionanti.

All'interno del fondo è presente una copertura destinata al ricovero di attrezzature agricole, realizzata mediante pali/elementi portanti in ferro e copertura in lamiera, con caratteristiche di struttura leggera e prevalentemente aperta.

La struttura appare funzionale alla conduzione agricola e alla protezione di mezzi, materiali e attrezzature.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle indagini esguite presso il Comune di Massafra non risulta alcun titolo abilitativo che attesti l'autorizzazione della costruzione della suddetta tettoia.

2.1.4 Stato Conservativo

Nel complesso il fondo si presenta in condizioni conservative sufficienti/discrete. Le colture arboree risultano presenti e il terreno mostra segni di utilizzazione agricola. Alcune porzioni evidenziano vegetazione spontanea e necessità di manutenzione ordinaria.

Le opere di recinzione, il cancello, il sistema irriguo e il ricovero attrezzi costituiscono dotazioni funzionali alla conduzione del fondo.

2.1.5 Certificato di Destinazione Urbanistica

Ai fini della presente valutazione è stato esaminato, in particolare:

- Certificato di Destinazione Urbanistica n. 108/2026, rilasciato dal Comune di Massafra, relativo alla particella catastale Foglio 52, particella 9, datato 30/07/2026;
- disciplina urbanistica riportata nel CDU con riferimento al PUG del Comune di Massafra, approvato con deliberazione C.C. n. 74 del 27/06/2023;
- indicazioni relative al PPTR;
- indicazioni relative al PAI.

Il CDU certifica espressamente che la particella 9 presenta una superficie nominale pari a 1 ettaro, 4 are e 49 centiare (10.449,00mq)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 108/2026 evidenzia una situazione urbanistica particolarmente articolata.

La particella n. 9 del Foglio 52 risulta infatti interessata:

- 65% CR1 – Contesto rurale del mosaico periurbano, disciplinato dagli artt. 93/P e 92/S del PUG;
- 35% CP1 – Contesto periurbano della diffusione da riqualificare, disciplinato dagli artt. 88/P e 87/S;
- vincolo idrogeologico: 100%;
- Reticolo idrografico di connessione RER: 77%;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- boschi: 80%;
- area di rispetto dei boschi: 20%;
- siti di rilevanza naturalistica: 100%;
- PAE0089 ex art. 136 del D.Lgs. 42/2004: 100%;
- area di rispetto delle testimonianze della stratificazione insediativa: 11%;
- vincolo ex legge 1497/39: 100%;
- SIC/ZPS "Area delle Gravine": 100%;
- PAI – Reticolo idrografico, buffer 75 m: 100%

Il CDU precisa inoltre che il CR1 è disciplinato dagli artt. 93/P e 92/S del PUG, mentre il CP1 è disciplinato dagli artt. 88/P e 87/S.

l'art. 93/P del PUG relativo al CR1 – Contesto Rurale del Mosaico Periurbano, ammette, tra le categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione.

Gli interventi sono finalizzati all'attività produttiva primaria e della filiera agricola, nonché ad attività agrituristiche e ricreative.

Sono inoltre ammesse, alle condizioni previste dal PUG, destinazioni residenziali, turistico-ricettive, produttive agricole e rurali.

L'art. 92/S stabilisce, tra l'altro, per il CR1:

- unità minima di intervento: 10.000 mq;
- indice fondiario: 0,08 mc/mq;
- quota destinabile a residenza: 0,03 mc/mq;
- altezza massima: 7,50 m, salvo le eccezioni previste per attrezzature e impianti produttivi destinati all'attività primaria;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- distanza minima dai confini: 10 m;
- distanza minima dal ciglio stradale: 10 m.

Una porzione pari al 35% della particella ricade nel CP1 – Contesto periurbano della diffusione da riqualificare.

Il CDU evidenzia che tale contesto è soggetto a pianificazione attuativa mediante PUE di riqualificazione e che gli interventi ammessi comprendono anche la nuova costruzione.

Di particolare interesse, ai fini della presente controversia, è la previsione secondo cui il PUG/P contempla premialità riferite anche:

- alla demolizione delle strutture illegittime o alla loro legittimazione.

La disposizione è inserita nell'ambito della disciplina del CP1 e deve essere coordinata con la pianificazione attuativa prevista dal PUG e con le ulteriori disposizioni di tutela paesaggistica, ambientale e idraulica.

Il CDU certifica che il 100% della particella è interessato dal PAE0089 ex art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, oltre al vincolo ex legge 1497/39.

Il PAE0089 è una dichiarazione di notevole interesse pubblico relativa al territorio di Massafra ed è una delle schede paesaggistiche del PPTR.

Il Codice dei beni culturali stabilisce infatti, in linea generale, che l'autorizzazione paesaggistica deve essere acquisita prima della realizzazione dell'intervento; per opere già realizzate esiste soltanto la particolare procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica nei casi tassativamente previsti dall'art. 167.

Ulteriore elemento di particolare rilievo è rappresentato dalla disciplina del Piano di Assetto Idrogeologico.

Il CDU riporta che l'intera particella, nella misura del 100%, ricade nel "Reticolo Idrografico PAI: Buffer 75 m".

Il PAI vieta interventi che incrementano la vulnerabilità dell'area. La tettoia priva di permessi ricadente in zona a pericolosità idraulica o geomorfologica elevata risulta quasi sempre incompatibile con le prescrizioni di piano.

Eventuali richieste di sanatoria o di accertamento di compatibilità (laddove consentito da fasce di minore gravità) richiedono obbligatoriamente il parere vincolante dell'Autorità di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bacino della Puglia, che verifica l'invarianza del rischio idraulico. Nella maggior parte dei casi di totale assenza di titolo abilitativo in zone a rischio medio-alto, il parere è negativo.

L'art. 6 comma 1 delle NTA del PAI recita [... *Al fine della salvaguardia dei corsi d'acqua, della limitazione del rischio idraulico e per consentire il libero deflusso delle acque, il PAI individua il reticolo idrografico in tutto il territorio di competenza dell'Autorità di Bacino della Puglia, nonché l'insieme degli alvei fluviali in modellamento attivo e le aree golenali, ove vige il divieto assoluto di edificabilità*...]; il comma 6 recita [... *Sui manufatti e fabbricati posti all'interno delle aree di cui al comma 1 sono consentiti soltanto: a) interventi di demolizione senza ricostruzione*...]

Alla luce degli elementi acquisiti e delle verifiche sopra esposte, allo stato della documentazione esaminata si può concludere che la tettoia debba essere demolita.

Pertanto, allo stato degli atti, il giudizio tecnico può essere così sintetizzato: la tettoia risulta realizzata in assenza del necessario titolo edilizio, sulla base del CDU, risulta, a parere dello scrivente come opera insanabile. Tuttavia, la possibilità di regolarizzazione risulta fortemente condizionata dalla pluralità dei vincoli paesaggistici, ambientali e idraulici gravanti sull'area, nonché dalla verifica della compatibilità paesaggistica postuma dell'intervento.

In assenza della dimostrazione della conformità urbanistico-edilizia e, ove necessaria, dell'ottenimento della compatibilità paesaggistica e della verifica di compatibilità con la disciplina PAI, non può essere riconosciuta alcuna certezza in ordine alla sanabilità dell'opera.

Qualora non risultino sussistenti i presupposti di legge per l'accertamento di conformità e per la regolarizzazione paesaggistica, la tettoia dovrà essere rimossa, con ripristino dello stato dei luoghi, con costi che si stimano nella misura di € 3.000,00.

2.1.6 Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del fondo in esame, si ritiene opportuno procedere mediante una valutazione distinta tra:

- **valore ordinario del terreno agricolo**, considerato nella sua consistenza fondiaria;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **contributo economico delle dotazioni e migliorie fondiarie esistenti**, che conferiscono al compendio caratteristiche qualitative e funzionali superiori rispetto a un terreno agricolo ordinario.

Tale impostazione consente di tenere distinti il valore intrinseco del suolo e il maggior valore derivante dagli investimenti e dalle dotazioni già presenti sul fondo, evitando di ricondurre indistintamente al solo terreno un prezzo unitario superiore a quello normalmente espresso dal mercato per fondi agricoli privi delle medesime caratteristiche.

Elementi di Comparazione

Riferimento	Superficie	Prezzo indicativo	Valore unitario
Massafra – area Pantano	circa 7.000 m^2	€ 15.000	2,14 €/m^2
Massafra – Contrada Palata	circa 12.900 m^2	€ 20.000	€ 1,55/m^2
Massafra – Contrada Cernera	circa 11.177 m^2	€ 22.000	€ 1,97/m^2
Massafra – Contrada Miola	Circa 8.900 m^2	€ 22.000	€ 2,47/m^2
Massafra – Zona Pizziferro	Circa 8.000 m^2	€ 18.000	€ 2,25/m^2
Massafra – Contrada Mazzarelle	Circa 73.550 m^2	€ 210.000	€ 2,85/m^2
Massafra – Contrada Liccarda	Circa 18.000 m^2	€ 40.000	€ 2,22/m^2
Massafra – SS Appia	Circa 10.000 m^2	€ 25.000	€ 2,50/m^2

Valore ordinario del terreno agricolo

Sulla base delle caratteristiche della zona, della destinazione agricola, della qualità del terreno, della localizzazione e dei valori ordinariamente riscontrabili per fondi aventi caratteristiche comparabili, viene individuata una forchetta di mercato compresa indicativamente tra € 1,55/m^2 e € 2,85/m^2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale intervallo deve intendersi riferito, in linea generale, al valore ordinario del terreno agricolo, senza attribuire specifica incidenza alle dotazioni e alle migliorie fondiarie presenti nel compendio oggetto di stima.

Considerate le caratteristiche intrinseche del suolo, la sua ubicazione e la vocazione agricola, si assume quale valore base del terreno un importo unitario pari a: **€ 2,50/m²**

Tale valore rappresenta il riferimento per il solo terreno agricolo, prima di considerare il contributo economico delle dotazioni presenti.

Dotazioni e migliorie fondiarie

Il fondo presenta una dotazione complessiva significativamente superiore rispetto a quella normalmente associata a un terreno agricolo nudo.

In particolare, risultano presenti:

- oliveto già insediato e produttivo, che evita all'acquirente i costi, i tempi e i rischi connessi alla realizzazione ex novo dell'impianto
- pozzo quale fonte autonoma di approvvigionamento idrico, la cui presenza costituisce un fattore di particolare rilevanza nell'ambito della conduzione agricola;
- impianto di irrigazione, funzionale alla distribuzione della risorsa idrica e alla gestione delle colture;
- accesso carrabile, che migliora sensibilmente la fruibilità del fondo e consente l'accesso ai mezzi agricoli per le operazioni di lavorazione, manutenzione e raccolta;
- recinzione in muretti a secco in pietra locale, posta sul fronte prospiciente la viabilità principale, avente funzione di delimitazione e protezione della proprietà e, al contempo, rilevanza paesaggistica e testimoniale quale elemento caratteristico della tradizionale architettura rurale pugliese.

La presenza congiunta di tali elementi determina una dotazione fondiaria organica e funzionalmente completa, che differenzia il compendio rispetto al terreno agricolo ordinario assunto quale riferimento per la determinazione del valore base.

Determinazione del contributo delle dotazioni

Il contributo delle dotazioni non viene considerato quale semplice sommatoria del costo storico delle singole opere, bensì quale maggior valore che tali elementi sono in grado di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trasferire al bene nel suo complesso, tenuto conto della loro utilità, funzionalità, stato di conservazione e della maggiore appetibilità commerciale del fondo.

A titolo estimativo, si può pertanto procedere alla seguente articolazione:

Elemento di valorizzazione	Contributo indicativo
Terreno agricolo	**€ 2,50/m²**
Oliveto esistente	+ € 0,25/m²
Pozzo e disponibilità idrica	+ € 0,20/m²
Impianto di irrigazione	+ € 0,20/m²
Accesso carrabile e maggiore fruibilità	+ € 0,10/m²
Muretti a secco e recinzione	+ € 0,15/m²
Maggior valore complessivo delle dotazioni	**+ € 0,90/m²**
Valore complessivo indicativo	**€ 3,40/m²**

Il valore complessivo di € 3,40/m² risulta pertanto superiore al limite massimo di € 2,85/m² della forchetta ordinaria, ma tale differenziale trova giustificazione nella particolare dotazione del compendio.

Il maggior valore di € 0,90/m² rispetto al valore base assunto per il terreno non deriva, infatti, da una mera rivalutazione del suolo, bensì dal contributo economico delle migliorie e delle dotazioni già presenti, che consentono all'acquirente di disporre di un fondo immediatamente più funzionale e fruibile rispetto a un terreno agricolo privo delle medesime caratteristiche.

In particolare, la disponibilità di un pozzo e di un impianto di irrigazione assume rilevanza sotto il profilo della gestione agricola e della continuità delle coltivazioni; l'oliveto già insediato rappresenta un investimento già realizzato e consente di evitare i costi e i tempi necessari per l'impianto di una nuova coltura; l'accesso carrabile migliora la funzionalità e l'accessibilità del fondo; mentre i muretti a secco in pietra locale, oltre alla funzione di delimitazione e protezione, costituiscono un elemento di pregio.

Ne deriva che il bene oggetto di stima non può essere assimilato, ai fini della comparazione, a un terreno agricolo nudo o privo di risorsa idrica, irrigazione, colture arboree, accessibilità e recinzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore unitario così determinato rappresenta, pertanto, il più probabile valore di mercato del fondo nello stato di fatto, tenendo conto non soltanto della componente fondiaria, ma anche delle dotazioni e migliorie che ne incrementano la funzionalità, la produttività potenziale, la fruibilità e l'appetibilità sul mercato.

Superficie catastale: 10.449 m^2. Valore unitario assunto: € 3,40/m^2.

10.449 m^2 × € 3,40/m^2 = € 35.526,60

Valore di Mercato Stimato: € 35.500,00 (arrotondato)

Demolizione Tettoia - € 3.000,00

VALORE DI MERCATO FINALE: € 32.500,00

2.1.7 Conclusioni

Il fondo rustico sito in agro di Massafra (TA), località "Canonico", censito al Catasto Terreni al Foglio 52, particella 9, qualità pascolo, classe U, superficie Ha 1.04.49, rendita dominicale € 13,49 e rendita agraria € 5,40, presenta caratteristiche agricole riconducibili prevalentemente a un fondo a oliveto dotato di approvvigionamento idrico e impianto di irrigazione.

La presenza di ulivi, pozzo con pompa sommersa, irrigazione dall'alto, accesso carrabile, recinzione con muretti a secco, cancello in acciaio e struttura per ricovero attrezzi determina una dotazione complessiva superiore rispetto a un terreno agricolo privo di tali caratteristiche.

È presente una tettoia costituita da struttura portante metallica, composta da elementi verticali in acciaio e da elementi orizzontali di collegamento, sulla quale è installata una copertura continua costituita da lastre metalliche realizzata in assenza del titolo edilizio.

Sulla base del criterio sintetico-comparativo e delle informazioni disponibili, il valore di mercato del fondo, tenuto conto delle opera di rimozione della tettoia nello stato di fatto viene stimato in complessivi € 32.500,00, arrotondati.

2.2 Stima Autoveicolo Marca Volkswagen Modello FOX

Marca: Volkswagen

Modello: Fox (utilitaria 3 porte)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Targa: DW031CJ

Anno di immatricolazione: 2009

Stato generale

Dal sopralluogo effettuato, dalla documentazione acquisita e dal rilievo fotografico il veicolo si presenta in discrete condizioni di conservazione, coerenti con l'età del bene (circa 17 anni), evidenziando un normale stato di usura derivante dall'utilizzo ordinario.

La carrozzeria presenta un'ammaccatura sulla portella destra mentre appare completa e sostanzialmente integra sulle altre parti del mezzo; non si rilevano danni strutturali evidenti né deformazioni riconducibili a sinistri di particolare entità. La verniciatura presenta opacizzazione e piccoli segni d'uso, compatibili con la vetustà del veicolo.

Carrozzeria

L'esame delle fotografie consente di rilevare che:

- cofano, portiere e parafanghi risultano sostanzialmente allineati;
- i gruppi ottici anteriori e posteriori appaiono installati e integri;
- non sono evidenti ammaccature di rilievo o deformazioni della scocca;
- sono presenti normali segni di utilizzo e piccoli graffi superficiali;
- la vernice evidenzia fisiologico decadimento estetico.

Nel complesso lo stato della carrozzeria può essere qualificato come discreto.

Abitacolo

Gli interni risultano completi.

Dalla documentazione fotografica si osservano:

- plancia strumenti integra;
- volante originale con normale usura;
- pannelli porta completi;
- rivestimenti interni in condizioni compatibili con l'età del mezzo;
- assenza di danneggiamenti significativi agli elementi della plancia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'abitacolo appare complessivamente conservato.

Sedili

I sedili anteriori e posteriori risultano presenti.

Le imbottiture mantengono una buona consistenza dove risulta presente una lacerazione sul sedile lato navigatore; i rivestimenti presentano usura ordinaria.

Lo stato dei sedili può essere definito discreto, compatibile con il normale utilizzo.

Quadro strumenti

A causa della batteria completamente scarica non è stato possibile alimentare il quadro strumenti e, conseguentemente, rilevare il chilometraggio effettivo del veicolo.

Pertanto il dato chilometrico non è stato acquisito e non può essere oggetto di valutazione.

Pneumatici

Le fotografie evidenziano pneumatici di marcata anzianità.

Si rilevano:

- cerchi in acciaio con ossidazione superficiale;
- coperture con evidente usura;
- stato generale che rende opportuna una verifica tecnica prima della rimessa in circolazione.

Dalla sola documentazione fotografica non è possibile misurare il battistrada residuo né verificare la data di fabbricazione delle coperture.

Impianto elettrico

La batteria risulta scarica e non consente l'accensione del quadro strumenti.

Non è stato pertanto possibile verificare:

- funzionamento del motore;
- spie diagnostiche;
- impianto elettrico;
- impianto di climatizzazione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- eventuali anomalie elettroniche.

Stato meccanico

L'esame fotografico non consente di esprimere valutazioni sul funzionamento del gruppo motore-trasmissione.

La presente valutazione è pertanto limitata ai soli elementi visivamente accertabili.

VALUTAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

Considerando:

- anno di immatricolazione (2009);
- stato della carrozzeria;
- condizioni degli interni;
- stato dei sedili;
- usura degli pneumatici;
- impossibilità di verificare il chilometraggio e il funzionamento del motore per batteria scarica;

il veicolo può essere classificato in:

Stato di conservazione: DISCRETO

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La valutazione è stata eseguita secondo il criterio comparativo, tenendo conto di:

- anzianità del veicolo;
- condizioni estetiche rilevate;
- impossibilità di verificare il chilometraggio;
- batteria completamente scarica;
- necessità di controlli meccanici prima della rimessa in esercizio.

Una Volkswagen Fox del 2009, in normali condizioni di funzionamento e con chilometraggio coerente con l'età, presenta generalmente un valore commerciale compreso tra € 1.500,00 ed € 4.000,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso in esame incidono negativamente:

- l'impossibilità di verificare il chilometraggio;
- la batteria non funzionante;
- la necessità di verifiche meccaniche;
- lo stato di usura degli pneumatici.

Valore di mercato stimato

Alla luce degli elementi rilevati, il più probabile valore di mercato della Volkswagen Fox targata DW031CJ, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data della stima, è determinato in:

€ 1.800,00 (euro duemilacento/00).

Conclusioni

La Volkswagen Fox immatricolata nel 2009 si presenta in condizioni generali discrete, con carrozzeria sostanzialmente integra e priva di evidenti danni strutturali, abitacolo completo e sedili in normale stato d'uso. Gli pneumatici mostrano un avanzato stato di usura e i cerchi evidenziano fenomeni di ossidazione superficiale. A causa della batteria completamente scarica non è stato possibile alimentare il quadro strumenti, con conseguente impossibilità di rilevare il chilometraggio e verificare il funzionamento del gruppo motopropulsore. In applicazione del criterio estimativo comparativo e tenuto conto dell'incertezza derivante dalla mancata verifica meccanica, il più probabile valore di mercato del veicolo è stimato in **€ 1.800,00.**

2.3 Stima Autocarro Iveco ML80E15R

Tipologia: Autocarro per trasporto merci

Marca: IVECO

Targa: DG622BF

Anno di immatricolazione: 2010

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Chilometraggio rilevato: circa 263.320 km.

Stato generale

L'autocarro si presenta in condizioni di conservazione discrete, compatibili con l'età del mezzo e con un impiego continuativo in ambito lavorativo.

La carrozzeria della cabina non evidenzia deformazioni strutturali significative; sono presenti normali segni di usura, abrasioni superficiali e accumuli di sporco riconducibili all'ordinario utilizzo professionale.

La verniciatura risulta mediamente conservata e non si rilevano, dalla documentazione disponibile, fenomeni evidenti di corrosione passante.

Cabina di guida

L'abitacolo presenta:

- rivestimenti interni usurati ma integri;
- sedili con fisiologico deterioramento dovuto all'utilizzo;
- plancia strumenti completa;
- volante e comandi compatibili con il normale stato d'uso di un autocarro avente analoga percorrenza.

Nel complesso l'interno della cabina appare funzionale, senza evidenza di danni tali da comprometterne l'utilizzo.

Chilometraggio

Dal quadro strumenti risulta una percorrenza di circa 263.320 km, valore coerente con l'età del veicolo (16 anni circa) e con il presumibile impiego lavorativo.

Pneumatici

Dalla documentazione fotografica si rileva che:

- gli pneumatici anteriori presentano un battistrada ancora presente ma con evidente usura;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- gli pneumatici posteriori mostrano anch'essi una significativa usura compatibile con il normale esercizio;
- non risultano evidenti deformazioni dei cerchi o scoppi;
- non sono visibili lesioni strutturali dei fianchi né anomalie tali da far presumere l'immediata necessità di sostituzione.

Cassone

L'allestimento è costituito da cassone metallico con sponde in lega leggera.

Dall'esame fotografico emerge che:

- il cassone presenta una deformazione della struttura laterale;
- sono presenti piegature e fuori squadra delle sponde;
- la deformazione interessa prevalentemente gli elementi laterali del piano di carico; pur risultando ancora utilizzabile, il danno determina una riduzione della funzionalità e del valore commerciale del mezzo.

Tale anomalia costituisce il principale elemento di deprezzamento del veicolo.

VALUTAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

Considerando:

- anno di immatricolazione (2010);
- percorrenza di circa 263.000 km;
- condizioni generali della cabina;
- stato di usura degli pneumatici;
- deformazione del cassone;
- normale deprezzamento commerciale;

il mezzo può essere classificato in stato di conservazione discreto, con necessità di interventi di ripristino del cassone.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Assumendo che il veicolo sia regolarmente funzionante sotto il profilo meccanico e amministrativo, si ritiene congruo il seguente valore.

Valore di mercato teorico (in assenza del danno al cassone) € 7.500,00

Riduzione di valore per deformazione del cassone

La deformazione rilevata determina un deprezzamento stimabile tra € 1.500,00 ed € 2.000,00, in relazione ai costi di ripristino e alla minore appetibilità commerciale.

Valore di mercato nello stato di fatto **€ 5.600,00**

CONCLUSIONI

Alla data della valutazione, l'autocarro IVECO targato DG622BF, immatricolato nel 2010 e con percorrenza di circa 263.320 km, si presenta in condizioni generali discrete, con normale usura della cabina e degli pneumatici, ma con un'evidente deformazione del cassone che incide in maniera significativa sul valore economico del bene. In assenza di riscontri negativi sul funzionamento della meccanica e tenuto conto dei valori correnti di mercato per veicoli analoghi, il più probabile valore di mercato del mezzo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in **€ 5.600,00**. Tale valutazione è formulata secondo criteri estimativi comparativi ed è subordinata all'assenza di vizi occulti non rilevabili in fase di sopralluogo.

2.4 Stima Autocarro MAN AG33362

Marca: MAN

Modello: AG33362

Targa: AY020PZ

Categoria: Autocarro ribaltabile per trasporto merci

Anno di immatricolazione: 1990

Chilometraggio indicato: 31.456 km.

Stato generale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'autocarro presenta un'elevata vetustà, essendo stato immatricolato nell'anno 1990. Dalla documentazione fotografica emerge che il mezzo si trova in condizioni generali compatibili con un prolungato utilizzo in ambito cantieristico o agricolo.

La carrozzeria della cabina conserva una sostanziale integrità strutturale; sono tuttavia evidenti segni di normale usura, abrasioni, scolorimenti della verniciatura e principi di ossidazione localizzati, compatibili con l'età del veicolo.

Non si rilevano, dalle fotografie, deformazioni macroscopiche della cabina conseguenti a sinistri di rilevante entità.

Cabina di guida

L'interno della cabina risulta completo degli elementi essenziali.

Si osservano:

- normale usura dei rivestimenti;
- sedili datati ma apparentemente integri;
- plancia strumenti completa;
- volante, leva del cambio e pedaliera con usura coerente con l'età del mezzo;
- rivestimenti interni e pannelli porta conservati in condizioni discrete.

L'abitacolo, pur datato, appare complessivamente completo e recuperabile.

Telaio e struttura portante

Dalle immagini il telaio non evidenzia deformazioni strutturali palesi.

Sono presenti fenomeni di ossidazione superficiale e deposito di sporco tipici di mezzi impiegati in attività gravose.

Non emergono rotture evidenti delle longherine.

Cassone ribaltabile

Il cassone metallico mostra:

- numerosi segni di utilizzo;
- abrasioni diffuse;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- punti di corrosione superficiale;
- verniciatura deteriorata;
- normale usura del piano di carico.

Le sponde risultano generalmente complete e non evidenziano deformazioni tali da comprometterne la funzionalità.

L'insieme appare coerente con un utilizzo professionale pluridecennale.

Pneumatici

si rileva che:

- gli pneumatici presentano marcata usura;
- il battistrada appare ridotto su alcuni assi;
- i fianchi mostrano fenomeni di invecchiamento riconducibili alla lunga permanenza in esercizio;
- non risultano evidenti scoppi o cedimenti strutturali.

Gruppo motopropulsore

È stato riferito che il motore necessita di completo rifacimento.

Tale circostanza costituisce il principale elemento di deprezzamento del veicolo.

Il rifacimento integrale del propulsore comporta normalmente interventi comprendenti revisione del basamento, albero motore, gruppo termico, distribuzione, pompe, testata ed accessori, con costi che, per un autocarro MAN di tale categoria ed età, possono risultare economicamente molto rilevanti e incidere in misura significativa sul valore residuo del mezzo.

Pertanto il veicolo deve essere considerato non immediatamente utilizzabile, necessitando di rilevanti lavori di ripristino prima della rimessa in esercizio.

STATO DI CONSERVAZIONE

Sulla base dell'esame fotografico il mezzo può essere classificato come:

Stato di conservazione: SCARSO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La classificazione deriva da:

- vetustà (immatricolazione 1990);
- normale degrado di carrozzeria e telaio;
- usura generale;
- probabile necessità di manutenzioni straordinarie;
- rifacimento completo del motore.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La valutazione è stata effettuata con metodo comparativo, tenendo conto di:

- anno di costruzione;
- categoria del veicolo;
- stato estetico;
- condizioni del cassone;
- usura generale;
- necessità di rifacimento completo del motore;
- ridotta commerciabilità di autocarri industriali di oltre trent'anni.

Valore teorico se perfettamente funzionante

Un autocarro MAN ribaltabile della medesima categoria, risalente agli anni 1990 e in condizioni di regolare funzionamento, presenta un valore commerciale mediamente compreso tra € 10.000,00 e € 14.000,00

Incidenza del rifacimento motore

La necessità di revisione completa del motore determina un abbattimento del valore commerciale nell'ordine di € 6.000,00 – € 8.000,00, cui si aggiunge il deprezzamento dovuto alla vetustà e alla limitata domanda di mercato.

Valore di mercato nello stato di fatto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tenuto conto delle condizioni rilevate, del motore da rifare e della situazione complessiva del veicolo, il più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data della perizia, può essere congruamente stimato in **€ 4.500,00**

Conclusioni

L'autocarro MAN AG33362 targato AY020PZ, immatricolato nel 1990, presenta una struttura complessivamente integra ma caratterizzata da un marcato stato di vetustà, con segni di usura diffusi su carrozzeria, cassone e componenti esterni. L'abitacolo risulta completo e in condizioni compatibili con l'età del mezzo, mentre gli pneumatici evidenziano un avanzato stato di usura. L'elemento che incide in maniera determinante sulla valutazione economica è la necessità del rifacimento completo del motore, che rende il veicolo non immediatamente utilizzabile e comporta un rilevante deprezzamento rispetto al valore di un mezzo analogo funzionante. Alla luce di tali elementi, il valore di mercato è stimato in **€ 4.500,00**.

2.5 Stima Rimorchio COMETTO 738R

Marca: Cometto

Modello: 738R

Tipologia: Rimorchio pianalato con rampe posteriori di carico

Anno di immatricolazione: 1982

Stato generale

Il rimorchio si presenta in condizioni di conservazione mediocri, compatibili con l'elevata anzianità del mezzo (oltre quarant'anni) e con un utilizzo prolungato.

Le fotografie evidenziano un rimorchio a pianale ribassato con doppio asse posteriore e rampe metalliche posteriori per il carico di macchine operatrici.

La struttura appare sostanzialmente completa, pur presentando diffusi fenomeni di ossidazione superficiale e un marcato deterioramento delle finiture.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Telaio e struttura portante

Il telaio principale non evidenzia deformazioni strutturali o cedimenti riconducibili ad eventi traumatici.

Sono tuttavia riscontrabili:

- estesi fenomeni di ossidazione superficiale;
- deterioramento della verniciatura;
- presenza di ruggine sulle parti metalliche maggiormente esposte;
- segni di usura compatibili con l'età del manufatto.

Non risultano evidenti rotture delle longherine o alterazioni geometriche della struttura portante.

Pianale di carico

Il pianale metallico presenta:

- marcata usura superficiale;
- abrasioni diffuse;
- ossidazione del piano di calpestio;
- normale deterioramento derivante dalle operazioni di carico e scarico.

Non emergono deformazioni significative tali da comprometterne la funzionalità.

Rampe posteriori

Le due rampe di salita risultano presenti e complete.

Le stesse evidenziano:

- diffusi fenomeni corrosivi;
- ossidazione delle superfici metalliche;
- normale usura delle parti di appoggio.

Non sono visibili cedimenti strutturali delle rampe né deformazioni rilevanti delle cerniere di fissaggio.

Assali e sospensioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il rimorchio è equipaggiato con doppio asse posteriore.

- gli assali risultano completi;
- non si osservano deformazioni evidenti;
- sono presenti fenomeni di corrosione superficiale sulle parti metalliche.

Pneumatici

Le fotografie consentono di rilevare che gli pneumatici risultano tutti installati.

Lo stato visivo evidenzia:

- marcato invecchiamento;
- battistrada apparentemente ridotto su alcuni pneumatici;
- presenza di screpolature e deterioramento della gomma riconducibili alla lunga esposizione agli agenti atmosferici;
- condizioni generali non compatibili con un immediato impiego su strada senza preventiva verifica tecnica.

In considerazione dell'età del rimorchio e dello stato visibile delle coperture, è ragionevole prevedere la sostituzione della maggior parte degli pneumatici prima della rimessa in esercizio.

Impianto di traino

Il timone di traino risulta presente.

Le connessioni meccaniche appaiono complete, pur presentando evidente ossidazione superficiale.

Verniciatura

La verniciatura originale risulta fortemente deteriorata.

Sono evidenti:

- scolorimento;
- abrasioni;
- ossidazione diffusa;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- riprese localizzate.

Lo stato estetico risulta nel complesso modesto.

VALUTAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

Tenuto conto di:

- anno di immatricolazione (1982);
- condizioni della carpenteria;
- stato del pianale;
- usura degli pneumatici;
- diffusi fenomeni di corrosione;
- normale degrado dovuto alla vetustà;

il rimorchio può essere classificato in:

Stato di conservazione: MEDIOCRE

Pur mantenendo una sostanziale integrità strutturale, necessita di interventi di manutenzione straordinaria prima di un ordinario riutilizzo.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La valutazione è stata effettuata secondo il criterio comparativo, tenendo conto di:

- anzianità del bene;
- stato manutentivo;
- condizioni strutturali;
- stato degli pneumatici;

Un rimorchio Cometto 738R analogo, perfettamente efficiente e revisionato, presenta generalmente un valore commerciale compreso tra € 4.500,00 ed € 6.000,00.

Nel caso in esame, le condizioni rilevate determinano un significativo deprezzamento, imputabile principalmente a:

- elevata vetustà;
- ossidazione diffusa;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- presumibile necessità di revisione degli organi meccanici;
- probabile sostituzione degli pneumatici;
- interventi di ripristino della carpenteria e della verniciatura.

Valore di mercato stimato

Alla luce degli elementi sopra esposti, il più probabile valore di mercato del rimorchio Cometto 738R, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data della stima, può essere congruamente determinato in **€ 2.400,00**.

Conclusioni

Il rimorchio Cometto 738R, immatricolato nel 1982, presenta una struttura portante sostanzialmente integra e completa, con pianale e rampe ancora funzionali sotto il profilo costruttivo. Lo stato generale è tuttavia fortemente condizionato dalla vetustà del bene, dai diffusi fenomeni di corrosione, dal deterioramento della verniciatura e dall'avanzato stato di usura degli pneumatici, che rendono necessari interventi manutentivi prima della rimessa in esercizio. Applicando il criterio estimativo comparativo e tenendo conto delle quotazioni di mercato di beni similari, il più probabile valore di mercato del rimorchio, nello stato in cui si trova, è stimato in **€ 2.400,00**.

2.6 Attrezzature Edili (n. 1 Avvitatore a Batteria Marca Parksid, n. 1 Martello Tassellatore Elettrico Marca Verto, n. 2 Flex Marca Verto, n. 1 Miscelatore Elettrico Marca Rurmec)

Per quanto riguarda le attrezzature edili si è riscontrato in fase di sopralluogo che tali attrezzi risultano danneggiati e pertanto non si tiene conto del loro valore ai fini della stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. CONCLUSIONI FINALI E RIEPILOGO DEI VALORI DI MERCATO -

Alla luce degli accertamenti eseguiti, della documentazione esaminata, dei sopralluoghi effettuati e delle valutazioni espresse nei singoli paragrafi della presente relazione, si riepilogano di seguito i valori di mercato attribuiti ai beni mobili e immobili ricadenti nella Liquidazione della ditta [redacted] – N.R. 18/2026.

Le valutazioni sono state determinate tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, del loro stato manutentivo e conservativo, dell'età e della vetustà, delle condizioni di utilizzabilità, delle eventuali opere di ripristino necessarie, nonché degli elementi di mercato disponibili.

In particolare, per il fondo rustico sito in località "Canonico", il valore è stato determinato mediante criterio sintetico-comparativo e successivamente ricondotto allo stato di fatto del bene, considerando la necessità di rimozione della tettoia priva di titolo edilizio, per la quale è stato previsto un costo di demolizione e ripristino pari a € 3.000,00.

Per i veicoli e per il rimorchio sono stati considerati, oltre ai valori ordinari di mercato di beni analoghi, l'età, lo stato di conservazione, la percorrenza chilometrica ove rilevabile, le condizioni della carrozzeria e degli allestimenti, nonché gli interventi di manutenzione e ripristino necessari per la loro eventuale rimessa in esercizio.

Pertanto, i valori di mercato stimati nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano alla data della valutazione sono i seguenti:

N.	Bene	Valore di mercato
1	Fondo rustico sito in agro di Massafra, località "Canonico", Foglio 52, particella 9, superficie 10.449 m², al netto del costo stimato per la demolizione della tettoia	**€ 32.500,00**
2	Autoveicolo Volkswagen Fox, targa DW031CJ, anno 2009	**€ 1.800,00**
3	Autocarro Iveco ML80E15R, targa DG622BF, anno 2010	**€ 5.600,00**
4	Autocarro MAN AG33362, targa AY020PZ, anno 1990	**€ 4.500,00**
5	Rimorchio Cometto 738R, anno 1982	**€ 2.400,00**
6	Attrezzature edili: n. 1 avvitatore a batteria Parkside, n. 1 martello tassellatore elettrico Verto, n. 2 flex Verto e n. 1	**€ 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

miscelatore elettrico Rurmec

RIEPILOGO ECONOMICO

Il valore complessivo dei beni oggetto della presente stima risulta pertanto:

- Fondo rustico: € 32.500,00
- Volkswagen Fox: € 1.800,00
- Iveco ML80E15R: € 5.600,00
- MAN AG33362: € 4.500,00
- Rimorchio Cometto 738R: € 2.400,00
- Attrezzature edili danneggiate: € 0,00

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI: € 46.800,00

Tale importo deve intendersi riferito alle condizioni dei beni riscontrate in occasione dei sopralluoghi e agli elementi documentali disponibili alla data della stima, con particolare riferimento alle condizioni manutentive, conservative e funzionali rilevate.

Per quanto riguarda il fondo rustico, il valore sopra indicato di **€ 32.500,00** è già espresso al netto del costo stimato di € 3.000,00 per la demolizione della tettoia priva di titolo edilizio e il conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

Le valutazioni dei beni mobili sono parimenti da intendersi riferite allo stato attuale e sono subordinate, ove non direttamente verificato, al regolare funzionamento degli organi meccanici e all'assenza di vizi occulti, non rilevabili attraverso il sopralluogo e la documentazione disponibile per un totale di **€ 14.300,00**.

Le attrezzature edili sopra elencate, risultate danneggiate al momento del sopralluogo, non sono state considerate ai fini della formazione del valore complessivo, attribuendo alle stesse valore estimativo pari a **€ 0,00**.

In conclusione, sulla base delle indagini svolte e dei criteri estimativi adottati, si ritiene congruo determinare in **€ 46.800,00 (euro quarantaseimilaottocentoeuro/00)** il valore complessivo dei beni oggetto della presente relazione, con le precisazioni e le riserve sopra indicate.

Taranto, 31.07.2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ORDINE INGEGNERI PROV. TA — Ing. JUNIOR CAPITA Mauro n° 0016 — Sezione B

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. RILIEVO FOTOGRAFICO











FONDO DI TERRENO IN AGRO DI MASSAFRA ALLA LOCALITÀ "CANONICO"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AUTOVEICOLO MARCA VOLKSWAGEN MODELLO FOX






AUTOCARRO IVECO ML80E15R








Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AUTOCARRO MAN AG33362









RIMORCHIO COMETTO 738R







Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTREZZATURE EDILI






Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009