STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. **Antonio PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

TRIBUNALE DI FOGGIA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 6/2023 R.F. - [redacted]

RELAZIONE DI CONSLENZA TECNICA ESTIMATIVA



Giudice Delegato: dott.ssa **Caterina LAZZARA**

Curatore Fallimentare: avv. **Maria Rosa Anna PORCARO**

Perito valutatore ing. **Antonio PERROTTA**

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Sommario

PREMESSA - ADEMPIMENTO DELL'INCARICO 3
OPERAZIONI DI INVENTARIO. 4
BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO. 5
A) Beni immobili; 8
B) Impianti; 9
C) Attrezzature 9
D) Arredi e macchine per ufficio; 10
E) Automezzi; 11
F) Materiale vario di consumo 11
ADEMPIMENTI RICHIESTI AL TECNICO DEL FALLIMENTO 12
1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CON CONFINI E DATI CATASTALI; 12
2) DESCRIZIONE DEI BENI CON ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE DEGLI STESSI; 18
La cabina elettrica. Art. 32 dell'inventario. 18
Il capannone. Art. 67 dell'inventario. 18
3) RICOSTRUZIONE DELLA VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO PRECEDENTE LA DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO 34
4) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, E TITOLI DI GODIMENTO. 36
Capannone industriale con annessi (n. 32 e 67 inventario). 36
Fondo agricolo (n. 70 inventario). 39
5) ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI; 40
Capannone industriale con annessi (n. 32 e 67 inventario). 42
Fondo agricolo (n. 70 inventario) 42
6) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA, ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA. 44
7) STIMA DEI BENI, IN BASE AL LORO VALORE DI MERCATO. 46
Lotto n. 1 - Il capannone, il piazzale, la recinzione, la cabina elettrica, le attrezzature e gli impianti annessi. 46
Lotto N. 2 - Terreni. 55
8) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO IN STIMA. NUOVA APE. 57
9) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA, CON INDICAZIONE DELLA UBICAZIONE, DELLA CONSISTENZA, DEI CONFINI, DEI DATI CATASTALI E DEL PREZZO BASE; 57
Lotto n. 1 - Il capannone, il piazzale, la recinzione, la cabina elettrica, le attrezzature e gli impianti annessi. 57
Lotto N. 2 - Terreni 59
INDICE DEGLI ALLEGATI 61

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. **Antonio PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

PREMESSA - ADEMPIMENTO DELL'INCARICO

La curatrice per il procedimento in epigrafe, avv. Maria Rosa PORCARO, in data 16.10.2023 faceva istanza al G.D. del Tribunale di Foggia, dott.ssa Caterina LAZZARA, di autorizzazione alla nomina di *"perito stimatore"* per il fallimento in epigrafe proponendo per tale incarico il sottoscritto **ing. Antonio PERROTTA** nato a Lucera il 02.12.1954, con studio professionale in Lucera alla via Ettore Cavalli n. 11, [redacted]
La S.V. Ill.ma autorizzava tale richiesta con proprio provvedimento del 20.10.2023 e poneva al perito nominato i seguenti quesiti:

"previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni mobili ed immobili oggetto di stima, proceda l'esperto:

1) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

2) alla descrizione dei beni anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;

3) alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili nel ventennio precedente la dichiarazione di fallimento, a partire dal titolo di acquisto precedente il ventennio (ed oltre, ove il titolo di acquisto risalga ad epoca precedente), calcolato quest'ultimo a ritroso dalla data di dichiarazione del fallimento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; allegando alla perizia le visure/ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile; segnalando se il bene non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, e suggerendo in tale ultimo caso, le regolarizzazioni eventualmente necessarie;

4) a riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore, verificando se il contratto sia registrato. In caso di occupazione in forza di titolo contrattuale indicherà la data di registrazione e quella di scadenza del contratto;

5) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni; atti di asservimento urbanistici, limiti di edificabilità, diritti di prelazione, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali -es Consorzio di Bonifica-, obbligazioni propter rem, servitù trascritte o per destinazione del padre di famiglia, uso, abitazione, regolamento condominiale contrattuale);

6) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7) 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 pubblici uffici;

8) alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione;

9) all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

In particolare, per gli immobili urbani l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;

b) accertare se siano stati costruiti prima dell'1/09/1967, ovvero successivamente a tale data, fornendo le notizie di cui all'art. 40 L. n. 47/1985 e dall'art. 46 D.Lgs 378/2001, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o del permesso a costruire, ovvero della concessione/permesso in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) verificare se sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione; verificare l'esistenza di opere abusive, di difformità urbanistiche, edilizie e catastali; - descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, indicandone i relativi costi. In particolare, per i terreni l'esperto dovrà altresì;

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. Antonio **PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

d) verificare se siano successibili di destinazione edificatoria
e) acquisire il certificato di destinazione urbanistica;
In particolare per gli impianti, attrezzature e beni strumentali l'esperto procederà alla stima tenendo conto, oltre ad ogni altro elemento:
f) della presenza o mancanza di necessarie certificazioni e/o autorizzazioni di Enti superiori;
g) della vita utile, della senescenza, e della obsolescenza dell'impianto o dell'attrezzatura;
h) della commerciabilità anche in mercati esteri.

Il G.D. assegnava all'esperto stimatore il termine di **150** giorni per il deposito dell'elaborato peritale e lo autorizzava:

- a fare uso del mezzo proprio;
- ad acquisire presso i competenti uffici pubblici la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- ad avvalersi dell'ausilio di collaboratori, ove necessario, per le operazioni di rilievo topografico e/o planimetrico degli immobili in stima;
- all'uso di strumentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Lo scrivente con propria dichiarazione, sottoscritta con firma digitale, del 23.10.2023 e regolarmente depositata nel fascicolo telematico, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Gli accertamenti del caso sono stati compiuti presso i seguenti Uffici pubblici e a mezzo di ispezioni telematiche:

- Ufficio Tecnico Comunale di San Paolo di Civitate (FG);
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Territorio. Servizi catastali (ex UTE);
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio. Servizio di pubblicità immobiliare di Lucera (ex Conservatoria dei RR.II.);

TUTTO CIÒ PREMESSO

Lo scrivente, in riferimento ai beni mobili e immobili ubicati nel comune di San Paolo di Civitate, facenti parte della massa del **Fallimento. N. 06/2023 Reg. Fall.** [redacted] dopo avere ispezionato i beni mobili e immobili in occasione delle operazioni di inventario effettuate insieme al Curatore Fallimentare, avv. Maria Rosa Anna PORCARO, e il Cancelliere del Tribunale di Foggia, dott. Antonio CARROZZINO, analizzata la documentazione agli atti, quella acquisita nel corso degli inventari e quella estratta dagli uffici pubblici, redige la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

OPERAZIONI DI INVENTARIO.

La prima parte delle operazioni di inventario è stata effettuata in data 25.10.2023, in Torremaggiore alla via Marsala n. 196, presso lo studio del [redacted] sede della fallita società. L'Ufficio si è poi recato in San Paolo di Civitate, alla via Orazio Flacco n.55, dove è ubicato il capannone industriale di proprietà della fallita [redacted] all'interno del quale sono allocati impianti e parte di beni mobili.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. Antonio **PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Una ulteriore ispezione è stata fatta il 06.11.2023 in San Paolo di Civitate alla via Orazio n. 55 per completare le operazioni di inventario ispezionando anche i luoghi di via Orazio n. 59 ove sono depositati altri beni mobili di proprietà della fallita.
Tutti i beni inventariati sono stati annotati nei verbali redatti dal Cancelliere, a cui si rimanda per dettagli.

BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO.

Dai verbali di inventario del 25.10 e del 06.11.2023 si evince che i beni costituenti la massa fallimentare sono i seguenti.

1) Tre transpallet ditta Masetti con portata 2000 Kg. inox - meccanico a mano;
2) lavascluga marca TASKI tipo CO750.1X modello SWINGO 750B – s/n 0307.
3) Numero cinque carrelli per mozzarelle appassite a tre piano in acciaio inox su ruote della ditta TECNO GANCI;
4) Numero due rampe di carico idrauliche comprensive di pedana metallica avente le dimensioni di mt. 3 x 1,80 complete di porta a pannello sezionale e bocca di lupo; anno 2006 mod 52/A mat. 010/A
5) Numero due carrelli elevatori marca CATERPILLAR: uno modello NPP20MR s/n 4AM00023 (non funzionante) avente portata da 2000 Kg. e l'altro modello NPP20MR s/n 4AM00026 avente portata 2000 Kg. completi di carica batteria funzionanti
6) Macchina cartonatrice marca UFR IMPORT di Franco Risi, completa di motore elettrico per la chiusura a nastro;
7) Numero venti carrelli in acciaio inox su ruote per caciocavallo, dimensioni altezza 1,90 x 0,70 x 1,50 a tre ripiani con 75 ganci;
8) Numero dieci celle frigorifere aventi diverse dimensioni fornite di porte di accesso scorrevoli e pannelli isolanti di rivestimento in vetroresina alimentare coibentata avente altezza pari a 4 metri. marca NAV SYSTEM con porte per l'accesso alle celle frigorifero a temperatura positiva in acciaio inox comprensive di motore e quadri elettrici di bordo, automatismi ed accessori di sicurezza, Tutte le celle sono collegate all'unità centrale ad acqua glicolata marca Standar Tech Mat. CF 2005089GG402Y. Potenza KW 85/105.
9) Numero un carrello idraulico pecatore della Officina Masetti s.a.s. modello WSTRM matricola numero 5651 portata 2000 Kg. in acciaio inox;
10) Stampante industriale termica, marca Service MPH etichettatrice;
11) N. 1 tavolo in acciaio dim. 2.5x1 circa;
12) Pesa elettronica ITALIANA MACCHI matricola illeggibile;
13) Numero 5 scaffalature metalliche per formaggi con assi in legno mar ca SMETAR s.r.l., avente le dimensioni di metri 4 di altezza e 10 metri di lunghezza;
14) Numero 25 scaffalature metalliche per formaggi con assi in legno con bordature di colore arancione avente le dimensioni di metri 2x3 metri;
15) Numero 1100 griglie circa per formaggi marca Fratelli Resta s.r.l. dimensioni cm. 60 x 60 compreso due carrelli per trasporto griglie fratelli RESTA;
16) Numero quattro vasche per salagione, avente le dimensioni di mt. 6 x 2,50; completo di impianto di pompe e filtri dotati di n.28 Binz in acciaio inox a 4 ripiani comprensive in tavole in PVC alimentare;
17) Centrale termica - impianto per produzione/distribuzione aria calda marca ECO MAX N1002F - potenza 108,9 Kwatt - bruciatore ECO FLAM modello BLU 170ABMC Kwatt. 89/180 matricola 0461AU0317 - boiler per produzione acqua calda Stile Boiler, comprensiva di pompe di circolazione e di impianto di distribuzione in acciaio inox correnti a soffitto;
18) Carro ponte marca DI PERNA, avente portata di I tonnellata - matricola 132 anno 2006;

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. Antonio **PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

19) Numero dieci armadietti per spogliatoio in struttura metallica di colore grigio, avente le dimensioni di cm. 45 x 45 x 190 di altezza, con suddivisione interna ed appendiabiti;
20) Tavolo da riunione composto da tre elementi di cui uno rettangolare e due semiellittici in legno nobilitato impiallacciato.
21) Mobile contenitore basso con quattro ante avente dimensioni m 2x0.5x07 circa;
22) Otto sedie con struttura metallica e braccioli con seduta e schienale in similpelle di cui una rotta;
23) Tavolo per computer con struttura metallica a e piani in cristallo;
24) N. 2 poltroncine girevoli con struttura in plastica nera e tessuto rosso;
25) Condizionatore marca Whirpool serie 711811504419 (12.000 BUT)
26) N. tre obsoleti computer inutilizzabili privi di valore commerciale;
27) Armadio metallico 1,2x2x0.6 circa
28) Arredamento per ufficio composto da
    - due scrivanie ad isola con cassettiera da quattro cassetti in struttura metallica e piano di appoggio in legno, avente le dimensioni di cm. 70 x 180 x 180 x 70 di altezza;
    - banco reception con scaffalatura interna;
    - Armadio a tre vani a doppie ante - porta documenti con quattro mensole interne - dimensioni metri 2 di altezza x 0,55 x 2,50;
    - mobile basso porta documenti con quattro cassetti e vano a doppia anta;
    - n. sei sedie girevoli di colore nero;
    - due sedie con strutture metallica con seduta in tessuto di colore verde;
    - due poltroncine con braccioli di colore nero;
    - due sedie su struttura metallica con seduta e schienale di colore arancione;
    - tre sedei con struttura metallica sedute e schienale in plastica grigia
    - tavolino dattilo struttura metallica e piano ligneo impiallacciato
    - appendiabito cromato
29) Armadio metallico 1,2x2x0.6 circa;
30) Impianto di allarme composto da due tastiere, una centrale e 36 sensori, marca CEDDIAL con centralina completa a parete in zona soppalco area deposito;
31) Numero due condizionatori: uno marca RIELLO - caldo/freddo - modello IQ2K e l'altro marca SECOM;
32) Cabina elettrica TCT posizionata a della recinzione sul lato strada sulla sinistra del cancello di ingresso dell'opificio completa di rifasatore elettrico.
33) autovettura SEAT IBIZA targata [redacted] di colore grigio metallizzato;
34) Autocarro FIAT IVECO 49-12 targato [redacted] con cassone UNITRANS ed i l gruppo frigo THERMO KING;
35) Trattore stradale SCANIA 144/460, targato [redacted] di colore bianco;
36) SEMIRIMORCHIO cardi con cisterna FARK per trasporto sottoprodotti di origine animale categoria 3 - targato [redacted]
37) Autocarro FIAT IVECO UNIC 115-17 targato [redacted] di colore bianco, con cisterna di raccolta latte ditta Boselli, completo di pompa di carico;
38) Autocarro FIAT IVECO UNIC 190-26 con cassa frigoTRANCAR e gruppo frigorifero CARRIER Trans Coll targato [redacted]
39) Autocarro FIAT IVECO 65-12 con gruppo frigo BRIGI con cassa frigo UNITRANS, targato [redacted]
40) Autovettura LANCIA PHEDRA targata [redacted] di colore grigio canna di fucile;
41) Furgone FIAT IVECO DAILY 35.8 targato [redacted] anno 1995 - con cassa frigo LUCCI 349503 - gruppo frigo TERMO KING modello ZEFIR

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. Antonio **PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

42) Autocarro FIAT IVECO 50-10 targato [redacted] con cassa frigo e frigorifero THERMO KING STB ci2;
43) Autocarro IVECO 190-42 Turbo Star - targato [redacted] trattore stradale;
44) Autocarro IVECO 35-17 targato [redacted] - cisterna trasporto latte in acciaio inox coibentato da litri 8.000;
45) Autocarro IVECO 65-12 - targato [redacted] con cassa frigo - gruppo frigo Carrier.
46) Autocarro FIAT IVECO DAILY 35-8 – targato [redacted] con cassa frigo LUCCI LL3628/085 - anno 1996 - gruppo frigo TERMO KING modello Zefir; L'autocarro è in riparazione presso l'officina FERRI Antonio di San Paolo Civitate così come dichiarato dal Sig. CORDISCO
47) Semirimorchio Bartoletti ribaltabile targato [redacted]
48) Impianto di imbottigliamento latte fresco comprensivo di lavaggio bottiglie, riempimento, tappatura, marca AVE INDUSTRIES - modello MILK 12/12/1 P matricola 2097 s/n 10-380-50;
49) Etichettatrice marca AVE INDUSTRIES modello ETI LIN 3000 S.A. matricola 2097 s/n 2-320-5.0, funzionale all'impianto di imbottigliamento sopra descritto, completo di quadro elettrico di bordo e valvole pneumatiche;
50) Impianto per la pastorizzazione del latte alimentare del latte alimentare comprensivo di tutti gli accessori;
   - una vaschetta di livello costante;
   - Uno scambiatore a piastre e quadro elettrico di bordo marca SORDI Litri 2000:
51) Un omogeneizzatore marca FB ITALIA tipo FBF 011 con portata da 2000 litri ora - anno 2010 - matricola 10042577;
52) un degassatore per sottovuoto della ditta Fontana da 2000 litri ora, completo di pompa del vuoto e manometri;
53) una filatrice per mozzarelle marca CMT modello Discovery 100 DX serie 4791 anno 2009 completo di pompe
54) Confezionatrice ATM orizzontale della ditta UFR IMPORT di Franco Risi;
55) 5.000 circa stampi di plastica per formaggi, varie misure e cioè:
   - 800 pezzi per caciotta da 800 grammi;
   - 500 pezzi per caciotta da 1,5 Kg;
   - 200 pezzi per caciotta da 2,5 Kg.;
   - 1820 pezzi per caciotta scodellata da 2 Kg.;
   - 662 pezzi per caciotta e formaggio pecorino canestrato da 15Kg.;
   - 330 pezzi per caciotta da 2 Kg.;
   - 2800 pezzi per caciotta da 500 grammi;
   - 455 pezzi per caciottada 1,600 grammi;

   si precisa che stante il prolungato deposito alcuni elementi hanno perso la loro originaria integrità.
56) 800 canestri in vimini misti da 3 – 5 – 7 – 10 e 12 kg
57) 5046 casse in plastica per il trasporto del latte e dei formaggi;
58) si precisa che stante il prolungato deposito alcuni elementi hanno perso la loro originaria integrità.
59) Cesti per formaggio canestrato in giunco contenuti in 80 cassoni di plastica rigida, ciascuno contenente 18 raggruppamenti di cesti in giunco dalle misure di 3 - 5 - 7 - 9 e 12 Kg. e per un totale di 7200 forme (1440 x ogni singola forma);
60) Numero 195 cesti in giunco da 3 kg.;
61) Numero 66 cesti in giunco da 10 Kg.;
62) numero 66 cesti in giunco da 12 Kg.;
63) numero 23 cesti in giunco.

Si precisa che stante il prolungato deposito alcuni elementi hanno perso la loro originaria

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. Antonio **PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

integrità.

64) registratore di cassa usato marca EXCECUTIVE matricola MC57000426
65) una stampante marca LEXMARK 2400 from printer ad aghi;
66) Server marca IBM AS/400;
67) Stampante ad aghi per tabulati a modulo continuo modello 6252 T08 - Impact Witer.
68) Capannone industriale in San Paolo Civitate esteso 1.650 mq circa di superficie coperta, avente accesso dalla via Orazio n. 55 sviluppantesi in un solo piano fuori terra, inserito all'interno di una ampia area recintata (asfaltata e solo parzialmente mantenuta a verde, con struttura perimetrale in cemento avente funzione di recinzione con soprastante ringhiere metalliche, e muro di contenimento.
Il capannone è riportato nel catasto urbano del Comune di San Paolo Civitate al foglio 25 con l.p.lla 16 sub 3
Sul retro del capannone, l'ampio piazzale a servizio dell'opificio è condiviso (con suddivisione solo "ideale" ma non fisica) con altro capannone di altra struttura produttiva (che al momento dell'accesso era funzionate come frantoio oleario). I due capannoni hanno l'accesso comune da via Orazio n. 55.
La struttura portante è di tipo prefabbricato con elementi verticali e orizzontali in calcestruzzo. Le pareti esterne sono costituite da pannelli prefabbricati in c.a.
Gli ambienti interni sono suddivisi con pannellature in aree uffici, servizi, zona di stoccaggio e carico/scarico delle merci oltre ad una complessa suddivisione in "celle frigo"
Sul retro dell'opificio è presente il locale adibito a centrale termica.
Tutto il capannone è dotato degli impianti necessari per un suo regolare utilizzo.
69) Terreno agricolo in agro di San Paolo Civitate
f. 25 p.lla 602 ex 13 di mq 1669
f. 25 p.lla 603 ex 13 di mq 185
f. 25 p.lla 609 ex 16 di mq 3647
f. 25 p.lla 610 ex 16 di mq 141;
f. 25 p.lla 611 ex 16 di mq 161;
70) autocarro IVECO FIAT targato [redacted] posato presso l'officina meccanica FERRI Antonio in C.da "Pozziacco" di San Paolo di Civitate.

Da ciò emerge che i beni da stimare possono essere divisi in sei macrocategorie:

A) Beni immobili;
B) impianti;
C) Attrezzature
D) arredi;
E) automezzi;
F) materiale vario e di consumo.

Ognuna dei quali comprende (Rif. Numerazione inventario) :

A) Beni immobili;

32) Cabina elettrica TCT completa di rifasatore elettrico, posizionata sulla sinistra del cancello di ingresso dell'opificio, in prossimità della recinzione sul lato strada;
67) Capannone industriale riportato nel catasto urbano del Comune di San Paolo Civitate al foglio 25, p.lla 16 sub 3 con piazzale di servizio;
68) Terreno agricolo in agro di San Paolo Civitate
f. 25 p.lla 602 ex 13 di mq 1669
f. 25 p.lla 603 ex 13 di mq 185
f. 25 p.lla 609 ex 16 di mq 3647
f. 25 p.lla 610 ex 16 di mq 141;
f. 25 p.lla 611 ex 16 di mq 161

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. Antonio **PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

B) Impianti;

6) Macchina cartonatrice marca UFR IMPORT di Franco Risi, completa di motore elettrico per la chiusura a nastro;

8) Numero dieci celle frigorifere aventi diverse dimensioni fornite di porte di accesso scorrevoli e pannelli isolanti di rivestimento in vetroresina alimentare coibentata avente altezza pari a 4 metri. marca NAV SYSTEM con porte per l'accesso alle celle frigorifero a temperatura positiva in acciaio inox comprensive di motore e quadri elettrici di bordo, automatismi ed accessori di sicurezza, Tutte le celle sono collegate all'unità centrale ad acqua glicolata marca Standar Tech Mat. CF 2005089GG402Y. Potenza KW 85/105.

17) Centrale termica - impianto per produzione/distribuzione aria calda marca ECO MAX N1002F - potenza 108,9 Kwatt - bruciatore ECO FLAM modello BLU 170ABMC Kwatt. 89/180 matricola 0461AU0317 - boiler per produzione acqua calda Stile Boiler, comprensiva di pompe di circolazione e di impianto di distribuzione in acciaio inox correnti a soffitto;

18) Carro ponte marca DI PERNA, avente portata di I tonnellata - matricola 132 anno 2006;

25) Condizionatore marca Whirpool serie 711811504419 (12.000 BUT)

30) Impianto di allarme composto da due tastiere, una centrale e 36 sensori, marca CEDDIAL con centralina completa a parete in zona soppalco area deposito;

31) Numero due condizionatori: uno marca RIELLO - caldo/freddo - modello IQ2K e l'altro marca SECOM;

32) Cabina elettrica TCT posizionata a della recinzione sul lato strada sulla sinistra del cancello di ingresso dell'opificio completa di rifasatore elettrico.

48) Impianto di imbottigliamento latte fresco comprensivo di lavaggio bottiglie, riempimento, tappatura, marca AVE INDUSTRIES - modello MILK 12/12/1 P matricola 2097 s/n 10-380-50;

49) Etichettatrice marca AVE INDUSTRIES modello ETI LIN 3000 S.A. matricola 2097 s/n 2-320-5.0, funzionale all'impianto di imbottigliamento sopra descritto, completo di quadro elettrico di bordo e valvole pneumatiche;

50) Impianto per la pastorizzazione del latte alimentare del latte alimentare comprensivo di tutti gli accessori;

- 1 vaschetta di livello costante;
- Uno scambiatore a piastre e quadro elettrico di bordo marca SORDI Litri 2000:

51) Un omogeneizzatore marca FB ITALIA tipo FBF 011 con portata da 2000 litri ora - anno 2010 - matricola 10042577;

52) un degassatore per sottovuoto della ditta Fontana da 2000 litri ora, completo di pompa del vuoto e manometri;

53) una filatrice per mozzarelle marca CMT modello Discovery 100 DX serie 4791 anno 2009 completo di pompe

54) Confezionatrice ATM orizzontale della ditta UFR IMPORT di Franco Risi;

C) Attrezzature

1) Tre transpallet ditta Masetti con portata 2000 Kg. inox - meccanico a mano;

2) lavasciuga marca TASKI tipo CO750.1X modello SWINGO 750B – s/n 0307.

3) Numero cinque carrelli per mozzarelle appassite a tre piano in acciaio inox su ruote della ditta TECNO GANCI;

4) Numero due rampe di carico idrauliche comprensive di pedana metallica avente le dimensioni di mt. 3 x 1,80 complete di porta a pannello sezionale e bocca di lupo; anno 2006 mod 52/A mat. 010/A

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. Antonio **PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

5) Numero due carrelli elevatori marca CATERPILLAR: uno modello NPP20MR s/n 4AM00023 (non funzionante) avente portata da 2000 Kg. e l'altro modello NPP20MR s/n 4AM00026 avente portata 2000 Kg. com pleti di carica batteria funzionanti
7) Numero venti carrelli in acciaio inox su ruote per caciocavallo, dimensioni altezza 1,90 x 0,70 x 1,50 a tre ripiani con 75 ganci;
9) Numero un carrello idraulico pesatore della Officina Masetti s.a.s. modello WSTRM matricola numero 5651 portata 2000 Kg. in acciaio inox;
10) Stampante industriale termica, marca Service MPH etichettatrice;
12) Pesa elettronica ITALIANA MACCHI matricola illeggibile;
13) Numero 5 scaffalature metalliche per formaggi con assi in legno mar ca SMETAR s.r.l., avente le dimensioni di metri 4 di altezza e 10 metri di lunghezza;
14) Numero 25 scaffalature metalliche per formaggi con assi in legno con bordature di colore arancione avente le dimensioni di metri 2x3 metri;
15) Numero 1100 griglie circa per formaggi marca Fra telli Resta s.r.l. dimensioni cm. 60 x 60 compreso due carrelli per trasporto griglie fratelli RESTA ;
16) Numero quattro vasche per salagione, avente le dimensioni di mt. 6 x 2,50; completo di impianto di pompe e filtri dotati di n.28 Binz in acciaio inox a 4 ripiani comprensive in tavole in PVC alimentare;

D) Arredi e macchine per ufficio;

11) N. 1 tavolo in acciaio dim. 2.5x1 circa;
19) Numero dieci armadietti per spogliatoio in struttura metallica di colore grigio, avente le dimensioni di cm. 45 x 45 x 190 di altezza, con suddivisione interna ed appendiabiti;
20) Tavolo da riunione composto da tre elementi di cui uno rettangolare e due semiellittici in legno nobilitato impiallacciato.
21) Mobile contenitore basso con quattro ante avente dimensioni m 2x0.5x07 circa;
22) Otto sedie con struttura metallica e braccioli con seduta e schienale in similpelle di cui una rotta;
23) Tavolo per computer con struttura metallica a e piani in cristallo;
24) N. 2 poltroncine girevoli con struttura in plastica nera e tessuto rosso;
26) N. tre obsoleti computer inutilizzabili privi di valore commerciale;
27) Armadio metallico 1,2x2x0.6 circa
28) Arredamento per ufficio composto da

- due scrivanie ad isola con cassettiera da quattro cassetti in struttura metallica e piano di appoggio in legno, avente le dimensioni di cm. 70 x 180 x 180 x 70 di altezza;
- banco reception con scaffalatura interna;
- Armadio a tre vani a doppie ante - porta documenti con quattro mensole interne - dimensioni metri 2 di altezza x 0,55 x 2,50;
- mobile basso porta documenti con quattro cassetti e vano a doppia anta;
- n. sei sedie girevoli di colore nero ;
- due sedie con strutture metallica con seduta in tessuto di colore verde;
- due poltroncine con braccioli di colore nero;
- due sedie su struttura metallica con seduta e schienale di colore arancione;
- tre sedei con struttura metallica sedute e schienale in plastica grigia
- tavolino dattilo struttura metallica e piano ligneo impiallacciato
- appendiabito cromato

29) Armadio metallico 1,2x2x0.6 circa;
63) registratore di cassa usato marca EXCECUTIVE matricola MC57000426
64) una stampante marca LEXMARK 2400 from printer ad aghi;
65) Server marca IBM AS/400;

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

66) Stampante ad aghi tabulati a modulo continuo mod. 6252 T08 - Impact Witer.

E) Automezzi;

33) autovettura SEAT IBIZA targata [redacted] di colore grigio metallizzato;
34) Autocarro FIAT IVECO 49-12 targat[redacted] con cassone UNITRANS ed i l gruppo frigo THERMO KING;
35) Trattore stradale SCANIA 144/460, targato [redacted] di colore bianco;
36) SEMIRIMORCHIO cardi con cisterna FARK per trasporto sottoprodotti di origine animale categoria 3 - targato[redacted]
37) Autocarro FIAT IVECO UNIC 115-17 targato [redacted] di colore bianco, con cisterna di raccolta latte ditta Boselli, completo di pompa di carico;
38) Autocarro FIAT IVECO UNIC 190-26 con cassa frigo TRANCAR e gruppo frigorifero CARRIER Trans Coll targato [redacted]
39) Autocarro FIAT IVECO 65-12 con gruppo frigo BRIGI con cassa frigo UNITRANS, targato [redacted]
40) Autovettura LANCIA PHEDRA targata [redacted] - di colore grigio canna di fucile;
41) Furgone FIAT IVECO DAILY 35.8 targato [redacted] - anno 1995 - con cassa frigo LUCCI 349503 - gruppo frigo TERMO KING modello ZEFIR
42) Autocarro FIAT IVECO 50-10 targat[redacted] con cassa frigo e frigorifero THERMO KING STB ci2;
43) Autocarro IVECO 190-42 Turbo Star - targato [redacted] - trattore stradale;
44) Autocarro IVECO 35-17 targato [redacted] - cisterna trasporto latte in acciaio inox coibentato da litri 8.000;
45) Autocarro IVECO 65-12 - targato [redacted] con cassa frigo - gruppo frigo Carrier.
46) Autocarro FIAT IVECO DAILY 35-8 – targato [redacted] con cassa frigo LUCCI LL3628/085 - anno 1996 - gruppo frigo TERMO KING modello Zefir; L'autocarro è in riparazione presso l'officina FERRI Antonio di San Paolo Civitate così come dichiarato dal Sig. CORDISCO
47) Semirimorchio Bartoletti ribaltabile targato [redacted]
69) autocarro IVECO FIAT targato [redacted]

F) Materiale vario di consumo.

55) 5.000 circa stampi di plastica per formaggi, varie misure e cioè:
a. 800 pezzi per caciotta da 800 grammi;
b. 500 pezzi per caciotta da 1,5 Kg;
c. 200 pezzi per caciotta da 2,5 Kg.;
d. 1820 pezzi per caciotta scodellata da 2 Kg.;
e. 662 pezziper caciotta e formaggio pecorino canestrato da 15Kg.;
f. 330 pezzi per caciotta da 2 Kg.;
g. 2800 pezziper caciotta da 500 grammi;
h. 455 pezzi per caciottada 1,600 grammi;

56) 800 canestri in vimini misti da 3 – 5 – 7 – 10 e 12 kg
57) 5046 casse in plastica per il trasporto del latte e dei formaggi;
58) Cesti per formaggio canestrato in giunco contenuti in 80 cassoni di plastica rigida, ciascuno contenente 18 raggruppamenti di cesti in giunco dalle misure di 3 - 5 - 7 - 9 e 12 Kg. e per un totale di 7200 forme (1440 x ogni singola forma);
59) Numero 195 cesti in giunco da 3 kg.;
60) Numero 66 cesti in giunco da 10 Kg.;
61) numero 66 cesti in giunco da 12 Kg.;
62) numero 23 cesti in giunco.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. **Antonio PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

ADEMPIMENTI RICHIESTI AL TECNICO DEL FALLIMENTO

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CON CONFINI E DATI CATASTALI;

È evidente che il presente adempimento si riferisce solo ai **beni immobili** facenti parte della massa fallimentare che sono:

32) Cabina elettrica TCT completa di rifasatore elettrico, posizionata sulla sinistra del cancello di ingresso dell'opificio, in prossimità della recinzione sul lato strada;
67) Capannone industriale in San Paolo Civitate riportato, al momento della ispezione, nel catasto urbano dello stesso comune al **foglio 25, p.lla 16 sub 3** con piazzale di servizio;
70) Terreni agricoli in agro di San Paolo Civitate
- f. 25 p.lla 602 ex 13 di mq 1669
- f. 25 p.lla 603 ex 13 di mq 185
- f. 25 p.lla 609 ex 16 di mq 3647
- f. 25 p.lla 610 ex 16 di mq 141;
- f. 25 p.lla 611 ex 16 di mq 161

Ubicazione dei beni immobili

I beni di cui trattasi (delimitati in rosso nell'immagine seguente) sono ubicati nel territorio del Comune di San Paolo di Civitate (FG) e ricevono accesso dalla via Orazio - Strada Provinciale n. 31.



Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. **Antonio PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Capannone industriale con annessi (n. 32 e 67 inventario).

Identificazione catastale dei beni.



I beni immobili costituenti l'intero capannone con i servizi annessi (n. 32 e 67 dell'inventario), al momento delle operazioni di inventario erano riportati in catasto nel Comune di San Paolo di Civitate come di seguito con la corrispondente consistenza e disposizione planimetrica.



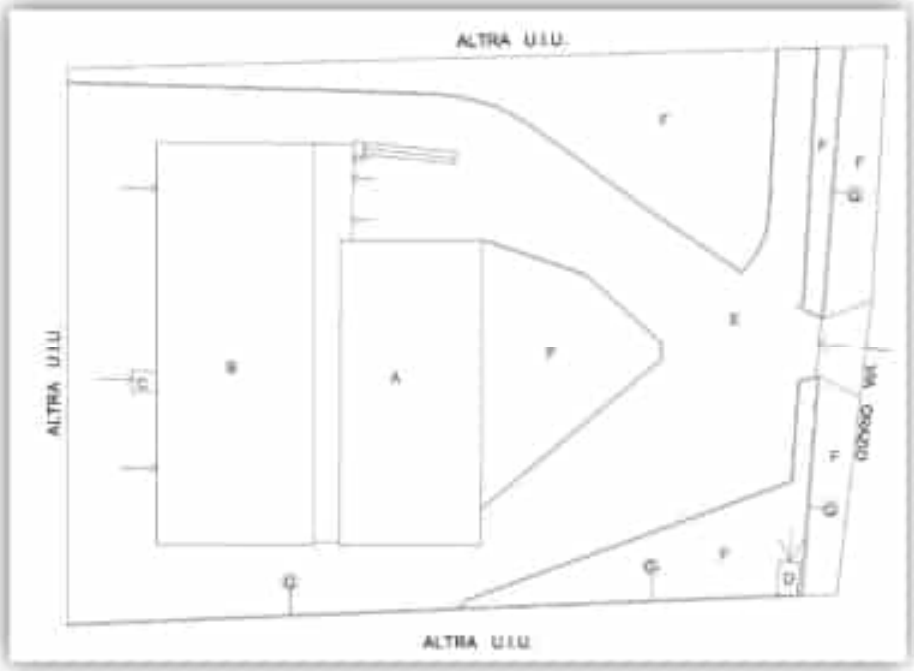
Unità immobiliare sito nel Comune di San Paolo di Civitate (FG) piano Terra - Catasto Fabbricati

intestatario [redacted] prop. 1/1 per atto del 26/10/2015 P.U. [redacted] sede Foggia Rep. 14492 U.R. Arezzano (AO) rep. n. 14493 del 12/11/2015 - Verbale di Assemblea volt. N. 18418.1/2016 prat. N. FG0222431 in atti dal 23/11/2016.

DATI IDENTIFICATIVI				INDIRIZZO	DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
Sez. Urb.	Fgl	P.lla	Sub		Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita		
	33	15	5	Via Orsola n. 55 P.T.	D/1				18.520,00		Variazione del 10.12.2015 prot. N. FG0258745 in atti dal 10.12.2015 Aggiornamento parametrico (n. 106179.1/2015)

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. **Antonio PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrottaf@ingpec.eu



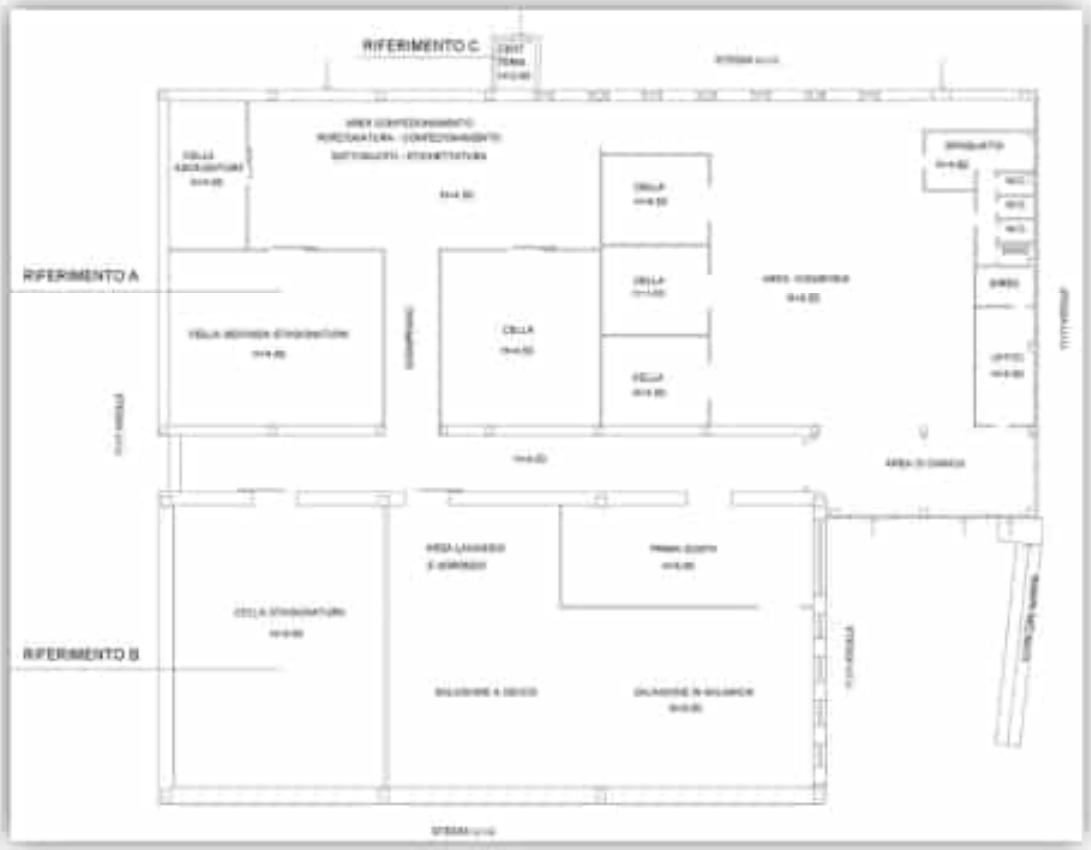
Dove con le lettere sono indicati:

- A e B capannone adibito e caseificio;
- C Centrale termica;
- D Cabina elettrica prefabbricata;
- E piazzale e aree di manovra – parcheggi;
- F aree sistemate a verde;
- G Recinzione, in parte a giorno in c.a. e profili metallici

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. **Antonio PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Il capannone era riportato in catasto con la seguente planimetria.





Mentre la cabina elettrica viene catastalmente così riportata

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. **Antonio PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Confini

Il compendio produttivo, come sopra individuato (partendo da via Orazio in senso orario), nel suo complesso, confina con:

- Via Orazio;
- P.lla 480 del foglio 25 (ex Cremeria del lattaio);
- Con capannone di cui alla p.lla 16 sub 4 servito da porzione di piazzale ad esso antistante diviso solo catastalmente, ma non fisicamente, da quello a servizio del capannone oggetto di stima, con la quale condivide l'accesso su Via Orazio n° 55; oggi questo capannone appartenente a [redacted] con sede a Foggia, è affittato a [redacted] che vi esercita l'attività di frangitura delle olive.
- opificio industriale [redacted] nella p.lla 128 appartenente a [redacted] (attualmente in affitto a [redacted])

Terreni agricoli (n. 70 inventario).

Identificazione catastale dei beni.



Il terreno è situato in prossimità del capannone industriale in trattazione dal quale è distante poco più di 200 metri in linea d'aria.
L'intero fondo è costituito da 5 particelle delle quali solo due hanno una significativa consistenza.
Ha forma irregolare costituita da una striscia larga circa 18 metri, accessibile dalla strada provinciale n. 31 (Via Orazio), collegata con una p.lla quadrangolare posta però nella zona retrostante, distante da via Orazio (circa120 metri).
L'estensione totale del terreno ammonta a mq catastali 5.803.
Questi terreni all'attualità sono riportati in catasto con i seguenti identificativi:

1 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 1.669	F. 25 N. 602 EX 13
2 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 185	F. 25 N. 603 EX 13
3 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 3.647	F. 25 N. 609 EX 16
4 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 141	F. 25 N. 610 EX 16
5 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 161	F. 25 N. 611 EX 16

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. **Antonio PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



Confini

Il fondo agricolo, nel su complesso, confina in senso antiorario, con:

- via Orazio (provinciale 31);
- p.lle 601, 600, 72;
- strada vicinale;
- p.lle 401, 604 e 605

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

2) DESCRIZIONE DEI BENI CON ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE DEGLI STESSI;

La cabina elettrica. Art. 32 dell'inventario.

Descrizione

Si tratta di un manufatto edilizio ospitante la cabina di trasformazione elettrica a servizio del capannone oggetto di stima collocato in corrispondenza del punto di arrivo della fornitura, sul fronte strada della recinzione del piazzale industriale, in angolo a sinistra rispetto al passo carrabile. L'accesso al manufatto avviene tramite il cancello metallico di via Orazio n. 55, servente anche i due capannoni di cui alla p.lla 16 del foglio 25 del Comune di San Paolo Civitate.
Le dimensioni esterne della cabina sono pari a 2,5x4.03 metri. per una altezza fuori terra di 2.46 metri.



Il capannone. Art. 67 dell'inventario.

Descrizione

L'opificio, ove la [redacted] svolgeva la propria attività produttiva, è situato nella periferia nord del comune di San Paolo di Civitate (FG), e riceve accesso dal civico n. 55 di via Orazio.
Al momento dell'acceso per l'inventario era riportato nel Catasto Urbano dello stesso comune al Foglio 25, P.lla 16 sub 3, Cat. D1.

Il corpo originario, costituito dalla porzione posteriore rettangolare dell'attuale capannone, è pervenuto alla fallita dalla [redacted] giusto atto di compravendita del 14.12.2005 a firma del Notaio [redacted] Rep. n° 132454 e Racc. n° 31449, registrato in San Severo il 21.12.2005 al n° 4538/1T3206 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 26.08.1988 al n° 6621/29792.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. **Antonio PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Infatti con tale atto la [redacted] acquisiva la proprietà della porzione di capannone, retrostante quello attuale, avente dimensioni 48.60 x 19.15 metri pari a mq. 930,69 con una altezza di m. 4.50. Il manufatto è realizzato con strutture prefabbricate e finestrature in vetro su guide metalliche zincate, portoni in ferro con annesso pertinenziale terreno della superficie complessiva, al lordo della superficie occupata dall'immobile, di metri quadri 6.227.

La porzione di capannone trasferito è stata edificata in forza di concessioni edilizie n. 40 del 22 giugno 1987 e n. 63 del 24 ottobre 1988, entrambe rilasciate dal Comune di San Paolo di Civitate. Del capannone edificato era stato rilasciato, dallo stesso Comune, anche l'autorizzazione di usabilità in data 10.04.1990

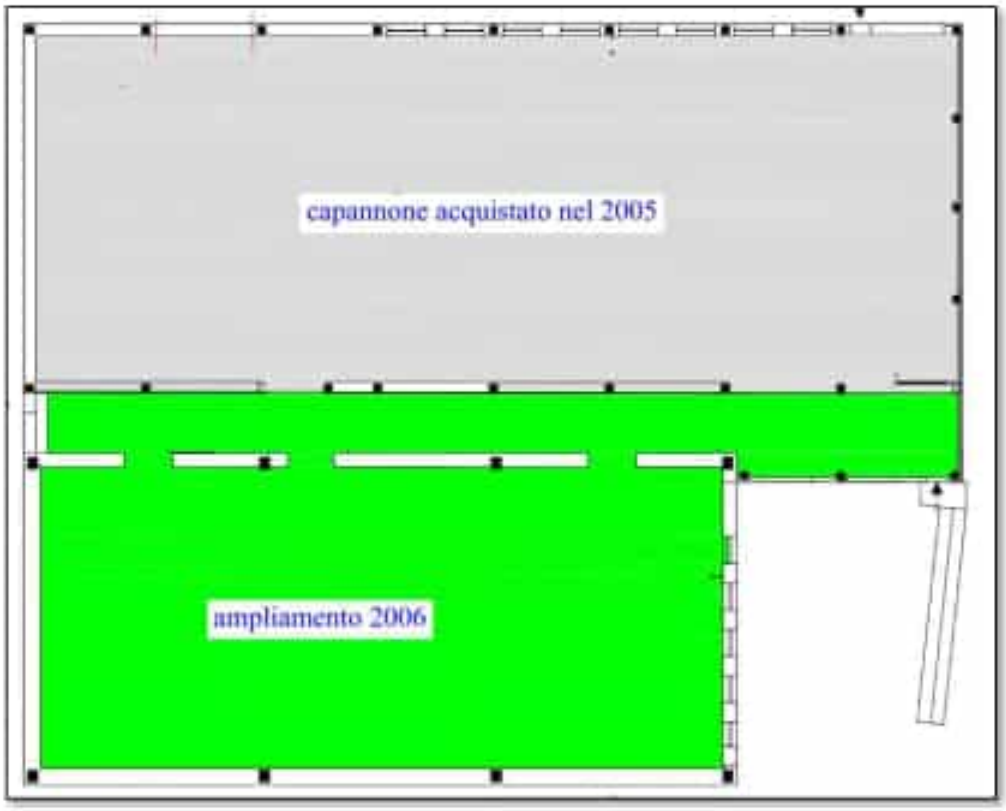
Il fabbricato trasferito alla [redacted] era stato costruito in economia dalla società venditrice su parte del suolo della stessa società pervenuto con atto a ministero del notaio [redacted] in data 16.04.1987 registrato a San Severo il 04.05.1987 al n. 2401.

Successivamente, su parte della restante superficie di mq 6.227, acquisita con il citato atto del 21.12.2005, in forza del Permesso di Costruire n. 37/2005 del 14 ottobre 2005 e D.I.A. per variante del 5 giugno 2006 prot. 3672, il capannone esistente venne ampliato con la costruzione di un altro corpo di fabbrica, nella zona fronteggiante via Ovidio, avente le stesse caratteristiche costruttive di quello originario.

Quest'ultimo "ampliamento" è articolato con uno sviluppo in pianta pari ad 36.90x17.20 m per complessivi 634.68 m^2, ed altezza media di 5.50 m, nonché tunnel di collegamento (avente funzione anche di corridoio/disimpegno) di 36.90x3.10 m per complessivi 114.39 m^2, con altezza media di 5.20 m.

E' stata inoltre creata una zona di carico per complessivi 47.40 m^2, con altezza media di 5.20 m.

Il tutto per uno sviluppo complessivo dell'impianto ampliato pari ad 796.47 m^2.



Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Per quanto attiene all'ampliamento:

C'è stata la **dichiarazione** sottoscritta in data 02.09.2006 dal [redacted] legale rappresentante della società [redacted] – e [redacted] – Direttore de lavori – **attestante avvenuta ultimazione dei lavori in data 30.08.2006,** la conformità delle opere seguite rispetto al progetto assentito dai titoli edilizi di cui sopra e l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Il **certificato di collaudo statico** è stato rilasciato dall'arch. [redacted] **relativamente all'intero immobile e sue pertinenze,** con attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 30.08.2006 prot. 13752 – pratica originaria n. 2/05 del 14.10.2005 prot. 18680 e pratiche collegate n. 31/05 del 17.12.2005 prot. 22190 e n. 07/06 del 18.04.06 prot. n. 5931.

È stato altresì redatto il **Certificato di collaudo statico** a firma dall'arch. [redacted] relativamente alla costruzione del manufatto per l'installazione di una **cabina elettrica,** con attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 10.08.2006 prot. 13698 – pratica originaria n. 17/06 del 29.06.06 prot. 10352.

Il Certificato di **conformità dell'impianto elettrico** è stato rilasciato in data 28.06.2006 dalla ditta [redacted] - Elettroimpiantistica con sede in San Paolo di Civitate, via Diaz n. 7;

Il Certificato di **conformità degli impianti idrici** è stato rilasciato in data 19.06.2006 dalla ditta [redacted] impianti idrici ed elettrici - con sede in San Paolo di Civitate, via Picucci n. 4;

La Dichiarazione di **conformità degli impianti termici** è stata rilasciata in data 19.06.2006 dalla ditta [redacted] impianti idro-termici - con sede in San Paolo di Civitate, via Settembrini n. 21;

A seguito di tutte queste dichiarazioni/certificazioni, il Comune di San Paolo Civitate ha rilasciato il **Permesso di agibilità** in data 12.10.2006, specificando che trattasi di **Unità locale per la produzione di formaggi pecorini "DOP" in comune di San Paolo di Civitate via Orazio n. 55 – già via Teanum - identificato catastalmente al foglio 25 del mappale n. 16 - sub 3 (già sub 2)**

L'attività produttiva è composta da:

1) Fabbricato principale costituito da un unico plesso tutto a piano terra così articolato:
   - Capannone di 930,69 mq destinato ad area di produzione, conservazione in regime di freddo, consegna magazzini e uffici;
   - Capannone mq 634,68 destinato a lavorazioni e stagionatura in ambienti a temperatura e atmosfera controllata;
   - Elemento di disimpegno e collegamento tra i due capannoni di mq 114.39;
   - Area di carico automezzi e ingresso di mq 47,40
2) Cabina elettrica di mq 10;
3) Locale caldaia mq 7,95;

Con le seguenti opere di sistemazione dell'area:

- Rampa di accesso;
- Strade interne e piazzali di sosta e movimento merci;
- recinzione

Attualmente, il complesso industriale è costituito da un capannone (derivante dalla unione – a mezzo di corridoio o tunnel di collegamento interno – di due distinte strutture edificate in epoche diverse formanti comunque un "unicum" inscindibile e correttamente adibito alla lavorazione e stagionatura dei formaggi di produzione.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

È inserito all'interno di una ampia area recintata (asfaltata e solo parzialmente mantenuta a verde, estesa per complessivi 4.000 m^2) avente accesso carrabile dalla Via Orazio n.



55 – già via Teanum km 0+300 - con struttura perimetrale di recinzione in calcestruzzo armato e soprastante ringhiere metalliche (h 2.20 m) in parte, mentre altro tratto, verso monte, è costituito da muro controterra di contenimento del fondo industriale contiguo.

Come già scritto, l'accesso al compendio produttivo avviene dal civico n. 55 di via Orazio tramite un cancello metallico a scorrimento orizzontale.
Subito dopo l'ingresso, sulla destra, vi è un collegamento, anche carrabile, con il limitrofo opificio industriale [redacted] nella p.lla 128 appartenente a [redacted] (attualmente in affitto a [redacted])





Proseguendo in senso antiorario intorno al capannone, si giunge alla zona caratterizzata da una corsia di invito ove sono poste le aperture a bocca di carico con corrispondenti rampe di carico idrauliche per gli automezzi. La detta corsia è delimitata da un lato da rampa pedonale di accesso al capannone e agli uffici.





Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Andando oltre si giunge al piazzale posteriore diviso, solo catastalmente ma non fisicamente, con quello di pertinenza del capannone di cui alla p.lla 16 sub 4. Oggi quest'ultimo capannone appartiene a [redacted] con sede a Foggia, ed è locato a [redacted] che esercita ivi attività di frangitura delle olive.






Dal fondo del piazzale posteriore, ove sono collocati impianti e aperture di servizio al capannone originario, ci si immette in una ulteriore strada interna che si congiunge con il piazzale principale anteriore di cui al civico 55 di via Orazio.




Lungo questo tratto è posto, sulla sinistra, una porta di collegamento col "tunnel" di separazione tra i due capannoni mentre sulla destra è presente un alto muro di sostegno/delimitazione dalla attività produttiva di monte (p.lla 478 [redacted]. Sempre su questo lato è posta una scala di collegmento metallica col piazzale a servizio della succitata attività produttiva di cui alla p.lla 478. E' atresì presente una struttura metallica tralliccata dhe collega il citato muro di recinzione con la parte alta dell'orignario capnannone della [redacted], verosimilmente atta a sostenere conduttori elettrici a servizio dell'impianto fotovoltaico posto sul capannone.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu




Giunti sul piazzale principale si nota che lo stesso è in parte asfaltato ed in parte destinato ad aiuole per il verde.






L'ultima foto mette in evidenza anche la posizione del manufatto ospitante la cabina elettrica (dietro la macina in pietra bianca) in prossimità della recinzione prospiciente via Orazio.

L'interno del capannone

Dalla rampa pedonale, si entra nella zona di attesa prospiciente sia gli uffici che la zona di carico/scarico del capannone.
Al momento della ispezione l'immobile era tenuto in locazione dalla [redacted] con sede legale in [redacted] in forza di *"contratto di locazione di immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione"* del 29.10.2021 con scadenza 31.10.2027.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu





Con altro contratto, del 29.10.2021, la [redacted] concedeva in locazione alla [redacted] impianti e attrezzature strettamente legate alla attività produttiva che si svolge nel capannone (lavorazione del latte e dei suoi derivati).
L'elenco egli impianti e delle attrezzature costituisce l'"Allegato A" di quest'ultimo contratto.
Di seguito si riporta la attuale planimetria dei luoghi redatta dallo scrivente.
Gli uffici si sviluppano in due ambienti di adeguata altezza, entrambi con vista sull'area consegne.



Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu





All'interno del corpo uffici è inserito anche il blocco dello spogliatoio con i servizi igienici.









L'ultimo vano del blocco uffici, quello in fondo, consente l'accesso, tramite una scala metallica, ad un soppalco destinato a deposito, saletta riunioni e locale tecnico.





Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. **Antonio PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



All'ingresso, nella zona di carico/scarico, caratterizzata da due bocche di carico servite da due rampe idrauliche per accedere al pianale degli automezzi, vi è l'accesso al corridoio di unione tra i due corpi di fabbrica costituenti l'intero capannone; tale accesso è chiuso con una serranda ad asse orizzontale.

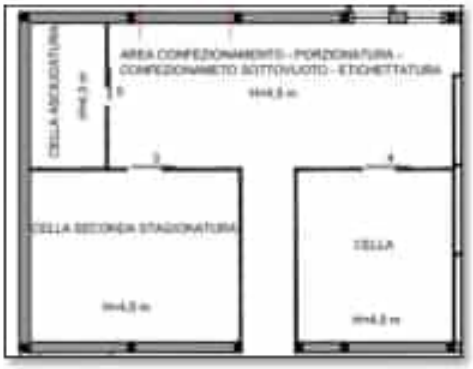
La zona carico/scarico è direttamente collegata all'area consegne dalla quale si accede direttamente alle celle frigo n. 7 ed 8 aventi due porte termiche a scorrimento orizzontale (attive al momento dell'accesso).







In fondo a questo ambiente d'ingresso è presente un varco che immette in un corridoio sfociante nella zona denominata "*Area confezionamento – porzionatura – confezionamento sottovuoto - etichettatura*", sul fondo della quale è collocata la cella frigorifera destinata alla asciugatura (cella n. 5)





Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. **Antonio PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu





Sulla parete laterale sono collocati gli accessi alla cella n. 3, denominata di Seconda stagionature, ed alla cella n. 4, entrambe attive al momento dell'accesso effettuato.

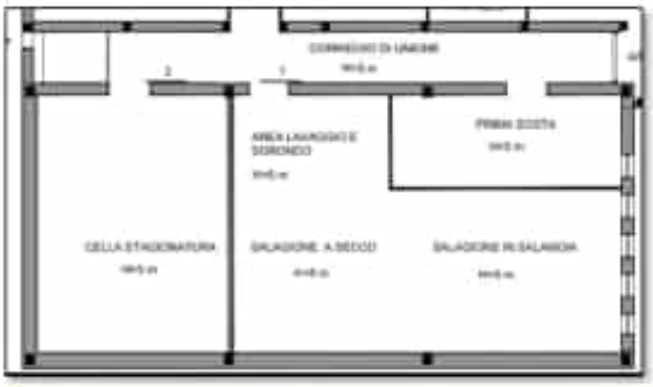








Sulla stessa parete laterale, in posizione centrale, vi è un corridoio che porta alla zona di separazione tra i due volumi costituenti l'intero corpo di fabbrica (corridoio di unione).





Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. Antonio **PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Da questo si accede alla cella n. 2 (cella stagionatura) ed alla cella n. 1 (lavaggio e salagione).
La cella n. 2, di fatto, al momento dell'accesso era adibita a deposito di attrezzature inerenti all'attività produttiva.





Mentre nella cella n. 1 erano collocate due vasche di salagione, sottostanti un carro-ponte, con i rispettivi impianti accessori.





In fondo al corridoio di unione è posta una ulteriore cella, denominata di prima sosta, ove sono sistemati i prodotti finiti in attesa di essere caricati sui mezzi di trasporto.





Tutte le celle frigo sono dotate di idoneo e funzionante impianto di refrigerazione con pannelli di controllo di tutti gli elementi utili allo scopo.

Non sussistono nell'intera area depositi di sostanze tossiche o materiali per i quali è necessario prevedere una eventuale bonifica o rimozione a discarica.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. **Antonio PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Sulla copertura di parte del capannone (quello nuovo) è collocato un impianto per la produzione di energia elettrica con pannelli fotovoltaici regolamentato da "contratto di locazione di lastrico solare del 31.12.2021" intercorso tra la fallita [redacted] quale parte locatrice e la "[redacted] parte conduttrice.
La locazione ha durata otto anni a far data dall'01.01.2022 fino al 31.12.2029.

Impianti e attrezzature strettamente legati all'attività produttiva.

ALLEGATO "A" del contratto di affitto attrezzature e impianti

CATEGORIA	DESCRIZIONE BENE
Attrezzature	Lavasciuga per pavimenti
Attrezzature	Rampe di carico idrauliche n. 2
Attrezzature	Armadietti per spogliatoi n. 10
Attrezzature	Carrelli per cacciocavalli n. 20
Attrezzature	n. 30 scaffalature metalliche complete di assi in legno
Attrezzature	Carrelli per pavsite n. 5
Attrezzature	Stampatrice industriale termica n. 1
Attrezzature	Griglie per formaggini n. 1.100
Carrelli elevatori	n. 1 carrello idraulico pesa
Carrelli elevatori	n. 3 carrelli Transpallet
Carrelli elevatori	N. 2 carrelli elevatori automatici con pedana
Celle Frigorifere	Impianti produzione e distribuzione acqua calda
Celle Frigorifere	Centrali frigorifere standar tech
Celle Frigorifere	Cella frigorifera completa n. 10 marca Nav-system
Fabbricati industriali	Condizionamento uffici n. 2
Impianti specifici elettrici	Cabina Elettrica
Impianti specifici elettrici	Impianto di allarme Caddiel
Impianti specifici elettrici	Rifasatori elettrici
Macchinari industriali	Vasche per salgione formaggi n. 4
Macchinari industriali	Carro ponte n. 1
Macchinari industriali	Cestoni in acciaio inox con tavole in PVC n. 28

All'interno del capannone sono presenti altresì impianti e attrezzature strettamente legati all'attività che in esso si svolge (lavorazione e trasformazione di prodotti caseari).
Questi sono elencati nell'allegato "A" al contratto di locazione "di impianti e attrezzature del 29.10.2021" intercorso tra la fallita [redacted] quale locatrice e la [redacted] con sede legale in [redacted] nella qualità di conduttrice, con scadenza il 31.10.2027.

Il valore di tali beni sarà determinato separatamente, visto il duplice vincolo degli stessi, sia al fabbricato (impianti e celle frigorifere) che alla funzionalità della produzione (attrezzature).

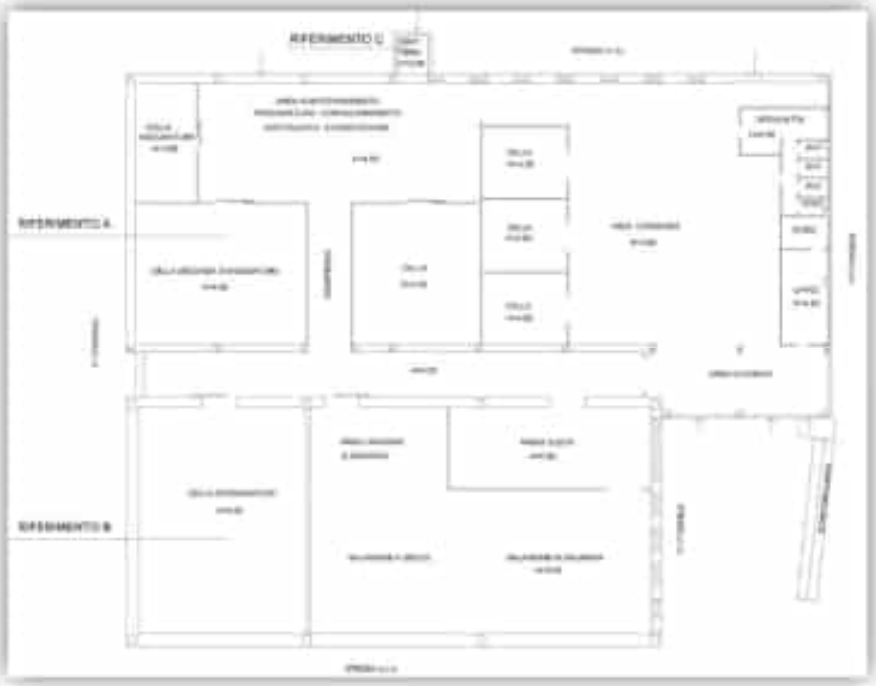
Altri adempimenti richiesti

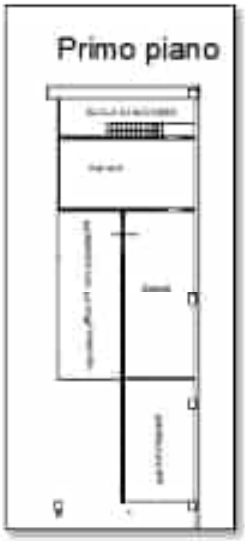
In particolare, per gli immobili urbani l'esperto dovrà:
a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;

L'accatastamento del capannone, sostanzialmente riporta lo stato attuale dello stesso.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. **Antonio PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu





L'unica difformità, assolutamente non sostanziale dal punto di vista urbanistico, consiste nella chiusura di alcuni spazi interni in aderenza al blocco uffici-servizi, evidenziati in rosso nello stralcio di planimetria sopra riporta realizzati con pannelli murari leggeri, e la realizzazione nella parte sovrastante di un soppalco, utilizzando analoghi pannelli murari verticali, destinato a zone riunioni, deposito e impianti.

Tali lievi difformità sono state legittimate catastalmente con un aggiornamento della planimetria del capannone fatta dallo scrivente con la collaborazione di proprio tecnico di fiducia per le operazioni di rilievo con apposita specifica attrezzatura e restituzione grafica (all. n. 7).

La copertura dell'ampliamento della zona ufficio in rosso, è non calpestabile e proprio per questo, non utilizzata nello spazio al livello superiore.

b) accertare se siano stati costruiti prima dell'1/09/1967, ovvero successivamente a tale data, fornendo le notizie di cui all'art. 40 L. n. 47/1985 e dall'art. 46 D.Lgs 378/2001, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o del permesso a costruire, ovvero della concessione/permesso in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

Gli immobili in trattazione sono stati eseguiti in data successiva al 01.09.1967. In riferimento all'art. 40 della L. 47/85 e all'art. 46 D.Lgs 378/2001 si specifica che la costruzione del capannone è stata legittimata dai titoli abilitativi trattati nel successivo punto 6 della presente relazione:

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE
Ing. Antonio **PERROTTA** - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

c) verificare se sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione; verificare l'esistenza di opere abusive, di difformità urbanistiche, edilizie e catastali; - descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, indicandone i relativi costi.

Le opere edili che hanno consentito la edificazione del capannone sono state fatte nel rispetto delle norme vigenti all'epoca della loro attuazione. La distribuzione interna del capannone ha subito delle lievissime modifiche che non hanno comportato difformità urbanistiche ed edilizie, ma solo leggera differenziazione catastale regolamentata, quest'ultima, con la elaborazione e consegna all'Ufficio preposto di aggiornata planimetria catastale. Il tutto come specificato nella pagina precedente.

In particolare per gli impianti, attrezzature e beni strumentali l'esperto procederà alla stima tenendo conto, oltre ad ogni altro elemento:

d) della presenza o mancanza di necessarie certificazioni e/o autorizzazioni di Enti superiori;

Non sono stati riscontrati certificazione e/o autorizzazioni di Enti superiori in riferimento alle macchine, mentre, per quanto attiene agli impianti, risultano le seguenti certificazioni/dichiarazioni:

- Certificato di **conformità dell'impianto elettrico** è stato rilasciato in data 28.06.2006 dalla ditta [redacted]
- Certificato di **conformità degli impianti idrici** è stato rilasciato in data 19.06.2006 dalla ditta [redacted]
- Dichiarazione di **conformità degli impianti termici** è stata rilasciata in data 19.06.2006 dalla ditta [redacted]

A seguito di tutte queste dichiarazioni/certificazioni, il Comune di San Paolo Civitate ha rilasciato il **Permesso di agibilità** in data 12.10.2006, specificando che trattasi di **Unità locale per la produzione di formaggi pecorini "DOP" in comune di San Paolo di Civitate via Orazio n. 55 – già via Teanum - identificato catastalmente al foglio 25 del mappale n. 16 - sub 3 (già sub 2).**

Dopo questa data non si sono avute variazioni di destinazione d'uso e cambio delle attrezzature a servizio dell'originario ciclo produttivo.

e) della vita utile, della senescenza, e della obsolescenza dell'impianto o dell'attrezzatura;

Come si specificherà in seguito, gli impianti a servizio della attività produttiva si ritiene possano avere una efficienza totale di 15-20 anni, dopo di che potrebbero essere bisognosi di regolari interventi di manutenzione per allungare la vita degli stessi.

h) della commerciabilità anche in mercati esteri.

Questi tipi di impianti, proprio perché strettamente a servizio del fabbricato, non possono avere una commerciabilità in mercati esteri

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

Terreni agricoli. Art. 70 dell'inventario.

Come già scritto, il terreno ha forma irregolare, è lievemente acclive verso est, ed è costituito dall'insieme di 5 particelle. L'accesso al fondo, che è distante poco più di 200 metri dal capannone di cui trattasi, avviene, mediante la stretta p.lla 602, da via Orazio.





Attualmente il terreno è goduto dalla [redacted]
S.S di San Paolo di Civitate in forza di contratto di affitto di fondo agricolo intercorso con la SAPA srl del 30.11.2021, con scadenza 30.11.2036.
Al momento della ispezione il terreno è risultato incolto.

Altri adempimenti richiesti
In particolare, per i terreni l'esperto dovrà altresì:
- *verificare se siano successibili di destinazione edificatoria*
- *acquisire il certificato di destinazione urbanistica;*



A tal riguardo lo scrivente in data 22.01.2024 inoltrava al Comune di San Paolo di Civitate una richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) inerente ai terreni del foglio 25 p.lle 602, 603, 609, 610 e 611.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Tel. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

Il CDU venne rilasciato dal Comune di San Paolo di Civitate allo scrivente in data 05.02.2024 prot.637 e riporta:

Foglio n. 25 - Mappale n. 602
incluso nello zooning denominato P.R.G. -> Zona D2a
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> PG1
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> R2

Foglio n. 25 - Mappale n. 603
incluso nello zooning denominato P.R.G. -> Zona D2a
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> PG1
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> R2

Foglio n. 25 - Mappale n. 609
incluso nello zooning denominato P.R.G. -> Zona D2a
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> PG1
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> R2

Foglio n. 25 - Mappale n. 610
incluso nello zooning denominato P.R.G. -> Zona D2a
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> PG1
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> R2

Foglio n. 25 - Mappale n. 611
incluso nello zooning denominato P.R.G. -> Zona D2a
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> PG1
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> R2

Con le seguenti prescrizioni.

P.R.G. -> Zona D2a / Zona artigianale - commerciale - piccole industrie di ampliamento:
In tale zona esistono impianti artigianali tuttora liberi di ampliamento.
Essa è a prevalente carattere artigianale: sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: magazzini depositi e silo, rimesse private e pubbliche per autoveicoli, aree attrezzate per la sosta di autotreni, uffici connessi all'attività produttiva e commerciale, costruzioni comunque connesse al processo produttivo, attrezzature collettive, luoghi di riunioni di svago e ristoro, alloggi per il servizio custodia e dirigenziale, ecc.
Per la formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:
- numero max piani fuori terra: n. 2;
- H. max = ml. 7,50 (l'altezza max può essere superata per silo ed edifici aventi particolari esigenze tecnologiche);
- itf = 1,50 mc/mq;
- Q: 3/5;
- distacco minimo dagli edifici: mt. 10,00;
- distacco minimo dai confini: mt. 5,00;
- distacco minimo dalle sedi stradali, secondo il D.I.M. n. 1444/68 - art. 9;
- standards: secondo "Classi e tipi edilizi";
- SUE: Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione;
- è fatto divieto di attività o lavorazioni comunque nocive.
Gli eventuali interventi edificatori di completamento all'interno delle aree esistenti potranno essere assentiti nel rispetto dei predetti parametri quantitativi, da verificare sul totale della volumetria insediabile nell'intero comparto edificatorio.
La volumetria da destinare alla residenza deve essere max il 20% di quella totale; inoltre, in ogni singolo lotto, la realizzazione delle volumetrie produttive deve essere contestuale a quelle residenziali.
Il progetto generale potrà essere effettuato anche a stralci programmati e successivi mediante il sistema degli "Interventi Diretti".

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

3) RICOSTRUZIONE DELLA VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO PRECEDENTE LA DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO

Capannone industriale con annessi (n. 32 e 67 inventario).

Il capannone industriale, nella sua attuale configurazione, è stato costruito in forza di regolari titoli edilizi.

Il corpo originario, costituito dalla porzione posteriore rettangolare dell'attuale capannone, è pervenuto alla fallita [redacted] dalla Società [redacted] giusto atto di compravendita a firma del [redacted] Rep. n° 132454 e Racc. n° 31449 del 14.12.2005, registrato in San Severo il 21.12.2005 al n° 4538/1T3206.

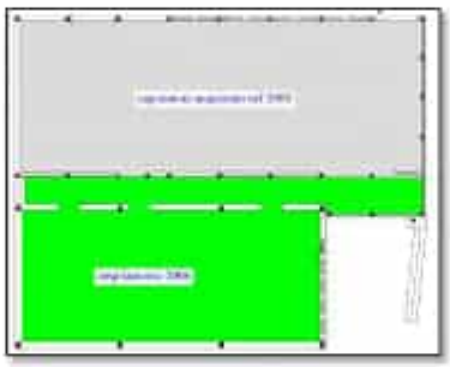
Infatti con tale atto la [redacted] acquisiva la proprietà della porzione di capannone, retrostante quello attuale, avente dimensioni 48,60 x 19,15 metri pari a mq. 930,69 con una altezza di m. 4,50. Il manufatto è realizzato con strutture prefabbricate e finestrature in vetro su guide metalliche zincate, portoni in ferro con annesso pertinenziale terreno della superficie complessiva, al lordo della superficie occupata dall'immobile, di metri quadri 6.227.

Il valore della compravendita è fissato in € 600.000,00 oltre IVA per legge

Il fabbricato trasferito alla [redacted] era stato costruito in economia dalla società venditrice su parte del suolo della stessa società pervenuto con atto a ministero del notaio [redacted] data 16.04.1987 registrato a San Severo il 04.05.1987 al n. 2401. Tale porzione di capannone è stata edificata in forza di concessioni edilizie n. 40 del 22 giugno 1987 e n. 63 del 24 ottobre 1988, entrambe rilasciate dal Comune di San Paolo di Civitate alla venditrice [redacted] Del capannone edificato era stato rilasciato, dallo stesso Comune, anche l'autorizzazione di usabilità in data 10.04.1990.

Successivamente, su parte della superficie di mq 6.227 acquisita col citato atto del 21.12.2005, con Permesso di Costruire n. 37/2005 del 14 ottobre 2005. e D.I.A. per variante del 5 giugno 2006 prot. 3672, il capannone esistente venne ampliato con la costruzione di un altro corpo di fabbrica, nella zona fronteggiante via Ovidio, con le stesse caratteristiche costruttive di quello originario.

Quest'"ampliamento" è articolato con uno sviluppo in pianta pari ad 36.90x17.20 m per complessivi 634.68 m^2, ed altezza media di 5.50 m, nonché tunnel di collegamento (avente funzione anche di disimpegno) di 36.90x3.10 m per complessivi 114.39 m^2, con altezza media di 5.20 m. È stata inoltre creata una zona di carico ampia 4.00 x 11.85 m e



Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

complessivi 47.4 m², con altezza media di 5.20 m, per uno sviluppo complessivo dell'impianto pari ad 796.47 m².

Terreni agricoli (n. 70 inventario)



L'intero fondo agricolo, la cui superficie catastale complessiva è pari a mq 5.803, è attualmente costituito dalle 5 particelle catastali, di seguito riportate:

1 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 1.669 F. 25 N. 602 EX 13
2 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 185F. 25 N. 603 EX 13
3 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 3.647 F. 25 N. 609 EX 285
4 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 141F. 25 N. 610 EX 285
5 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 161F. 25 N. 611 EX 285

e venne acquisito dalla SAPA SRL con i seguenti atti:

- del notaio [redacted] del 6 giugno 2003, rep. n. 30.915/10.454, registrato a San Severo il 19.06.2003 al n° 1867 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Lucera il 04.07.2003 ai rin. 6491/5390, col quale [redacted] vendevano a [redacted], tutti quali unici soci della [redacted] con sede a San Paolo di Civitate alla via Orazio n.52, (già società in nome collettivo [redacted] in sigla [redacted], il terreno sito in agro di San Paolo di Civitate alla C.da "Rovello" esteso circa **1.854** mq. In catasto l'appezzamento di terreno risultava riportato nel foglio 25 p.lla 13 di Ha 0.18.54. il prezzo di vendita era stato di € 24.000,00.
  - N. B. di seguito la p.lla 13 fu frazionata dando luogo alle seguenti nuove p.lle:
    F. 25 N. 602 EX 13 DI MQ. 1.669
    F. 25 N. 603 EX 13 DI MQ. 185
    Per una superficie totale pari a mq **1.854.**

  Il terreno pervenne ai venditori per atto del notaio [redacted] di Torremaggiore del 31.07.1995 reg. a San Severo il 21.08.1995 al n. 274 e trascritto a Lucera il 23.08.1995 ai nn. 5697/4654

- del notaio [redacted] del 6 aprile 2004, rep. n. 32.717/10.945, registrato a San Severo il 7 aprile 2004 al n° 1262/IT e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Lucera ai nn. 4097/3215, col quale [redacted] vendevano alla [redacted] con sede a San Paolo di Civitate alla via Orazio n. 52, rappresentata nell'atto da [redacted] quale amministratore, il terreno edificabile sito in agro di San Paolo di

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

Civitate alla C.da "Rovello" esteso circa **3.949 mq**. In catasto l'appezzamento di terreno risultava riportato nel foglio 25 p.lla **285** di Ha 0.39.49. Il prezzo di vendita era stato di **€ 27.643,00**.
Il terreno pervenne ai venditori per atto del notaio [redacted] di San Paolo di Civitate del 23.02.1978 reg. a San Severo il 13.03.1978 al n. 1578 e trascritto a Lucera il 11.03.1978 al n. 1997 Reg. Gen.

Si allegano alla presente relazione le visure/ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile. Gli immobili risultano, nella sostanza, correttamente individuati secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari.
Viste le piccole e insignificanti discordanze interne riscontrate nel capannone, lo scrivente ha ritenuto opportuno "regolarizzare" solo catastalmente queste piccole variazioni.

4) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, E TITOLI DI GODIMENTO.

Lo stato di possesso degli immobili facenti capo al fallimento [redacted] è quello derivante da diversi contratti di locazione.
I contratti in essere stipulati dalla [redacted] tutti sottoscritti prima della delle dichiarazione di fallimento, sono quattro e ineriscono all'uso del capannone, delle attrezzature contenute al suo interno, del lastrico solare ed un fondo agricolo poco distante dallo stesso.
In particolare:

Capannone industriale con annessi (n. 32 e 67 inventario).

1) CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE DEL 29.10.2021. Reg. Agenzia delle Entrate – Ufficio di San Severo - il 28.12.2021 prot. 21122310523751452.
Termine locazione 31.10.2027

TRA [redacted] con sede legale il Torremaggiore (FG) via Dante n. 30 [redacted] legalmente rappresentato dal [redacted] locatrice;
E
[redacted] con sede legale in [redacted] - Conduttrice.
si conviene:

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice l'immobile di sua proprietà sito in San paolo di Civitate via Orazio n. 55 cat, D1 particella 16 subalterno 3 da adibirsi ad esclusivo uso industriale di cui alla planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti.
2. La locazione avrà durata dall'01.11.2021 al **31.10.2027** ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78, rinnovabile, in caso di mancata disdetta, con un preavviso di sei mesi;
3. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di **€ 39.600,00 annui** oltre l'IVA di legge.
   A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente nella misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAT – famiglie e operai –

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

verificatosi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione;

.....

9. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi.

2) CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMPIANTI E ATTREZZATURE DEL 29.10.2021. Non sono stati riscontrati gli estremi di registrazione del contratto. Termine locazione 31.10.2027

TRA [redacted] legalmente rappresentato dal [redacted] locatrice;

E [redacted] legalmente rappresentato dal [redacted] - Conduttrice.

si conviene:

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, impianti e attrezzature come da elenco allegato sotto la lettera (A) da utilizzarsi ad esclusivo uso industriale;
2. La locazione avrà durata dall'01.11.2021 al **31.10.2027** ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78, rinnovabile, in caso di mancata disdetta, con un preavviso di sei mesi;
3. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di **€ 12.000,00 annui** oltre l'IVA di legge.

.....

8. La parte conduttrice è costituita custode degli impianti locati e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi.

Il canone locativo è riferito all'uso, con manutenzione ordinaria, delle apparecchiature di cui all'allegato "A" che si riporta di seguito.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

ALLEGATO "A" del contratto di affitto attrezzature e impianti

CATEGORIA	DESCRIZIONE BENE
Attrezzature	Lavapiuga per pavimenti
Attrezzature	Rampe di carico idrauliche n. 2
Attrezzature	Arrivadietti per spogliatoi n. 10
Attrezzature	Carrelli per cacciacavalli n. 20
Attrezzature	n. 30 scaffalature metaliche complete di assi in legno
Attrezzature	Carrelli per cassette n. 5
Attrezzature	Stampante industriale termica n. 1
Attrezzature	Griglie per formaggio n. 1.100
Carrelli elevatori	n. 1 carrello idraulico pesa
Carrelli elevatori	n. 3 carrelli Transpallet
Carrelli elevatori	N. 2 carrelli elevatori automatici con pedana
Celle frigorifere	Impianti produzione e dist.fluorure acque calde
Celle frigorifere	Centrali frigorifere standar tech
Celle Frigorifere	Celle frigorifere complete n. 10 marca Nav-system
Fabbricati industriali	Condizionamento uffici n. 2
Impianti specifici elettrici	Cabina Elettrica
Impianti specifici elettrici	Impianto di allarme Centrali
Impianti specifici elettrici	Riflettori elettrici
Macchinari industriali	Vasche per caglione formaggi n. 4
Macchinari industriali	Carro ponte n. 1
Macchinari industriali	Cassoni in acciaio inox con tavole in PVC n. 28

3) CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LASTRICO SOLARE DEL 31.12.2021.
Non sono stati riscontrati gli estremi di registrazione del contratto. Termine locazione 31.12.2029

TRA [redacted] legalmente rappresentato in questo atto dal [redacted] parte locatrice.

E [redacted] legalmente rappresentato in questo atto dal [redacted] – parte conduttrice;

si stabilisce

1. la parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice l'intero tetto dell'immobile di sua proprietà sito in San Paolo di Civitate via Orazio n. 55 censito in catasto Urbano al foglio 25 particella 16 subalterno 3, per l'installazione di un impianto fotovoltaico;
2. al fine di espletare la finalità del presente contratto di locazione, la parte locatrice, autorizza la parte conduttrice a:
   a. installare sulle pareti esterne dell'immobile eventuali apparecchiature elettroniche necessarie al funzionamento dell'impianto fotovoltaico;
   b. installare un traliccio orizzontale di collegamento per il passaggio di cavidotti e linee ausiliarie tra l'immobile della [redacted] e altre unità confinanti;
   c. utilizzo dei piazzali per l'accesso all'area di installazione dell'impianto fotovoltaico e utilizzo dell'accesso carrabile di via Orazio n. 55;
   d. installazione di una scala per l'accesso pedonale dell'immobile "Cremeria del Lattaio srl" all'immobile [redacted]
3. la locazione avrà durata otto anni a far data dall'01.01.2022 fino al **31.12.2029** ai sensi della legge n. 392/78, rinnovabile, in caso di mancata disdetta, con un preavviso di 12 mesi.
4. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di **€ 1.500,00 annui** oltre IVA di legge;

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250320

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

5. A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAT – famiglie e operai – verificatesi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio locazione.
6. .....
7. le eventuali migliorie, addizioni e/o manutenzioni straordinarie che eventualmente saranno apportate all'immobile saranno effettuate a cura della parte conduttrice previa comunicazione alla parte locatrice e le eventuali somme verranno rimborsate alla conduttrice;
8. le normali manutenzioni ordinarie effettuate sull'immobile resteranno a carico della parte conduttrice;

Fondo agricolo (n. 70 inventario).

4) CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO AGRICOLO DEL 30.11.2021, Reg. Agenzia delle Entrate il 07.01.2022 prot. 22010311223042364. Termine locazione 30.11.2036.

TRA [redacted] nella persona del legale rappresentante sig [redacted]

proprietaria dei seguenti terreni agricoli nell'agro del Comune di San Paolo Di Civitate:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	COLTIVAZIONE	ESTENSIONE	PROPRIETA'
25	285		SEMINATIVO	00.39.49	1/1
25	13		SEMINATIVO	00.18.54	1/1

"Questi terreni all'attualità sono riportati in catasto con i seguenti identificativi:

1 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 1.669	F. 25 N. 602 EX 13
2 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 185	F. 25 N. 603 EX 13
3 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 3.647	F. 25 N. 609 EX 16
4 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 141	F. 25 N. 610 EX 16
5 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 161	F. 25 N. 611 EX 16

Per complessivi Ha 00.58.03 "

E [redacted] nella persona del legale rappresentante [redacted] – affittuario

si stipula e si conviene quanto segue

1. la SAPA srl concede in affitto alla [redacted] che accetta, i fondi agricoli descritti in premessa estesi per complessivi Ha 00.58.03 da coltivare;
2. il fondo viene concesso in affitto e tutti i lavori necessari alla coltivazione di cui sopra, saranno a cura e spese della [redacted] tutte le migliorie apportate, saranno quantificate e pagate dal proprietario all'affittuario alla scadenza del contratto autorizzando fin d'ora ogni opera necessaria al miglioramento dei fondi;
3. il terreno, libero da cose e persone, viene posto nella disponibilità dell'affittuario a partire dalla data del 01.12.2021 al 30.11.2036 e nelle medesime condizioni, ovvero libero da qualsiasi residuo della coltivazione, verrà riconsegnato al concedente alla

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

scadenza contrattuale fissata per **il 30.11.2036**. previo pagamento di quanto stabilito al punto 3 del presente contratto. Trascorso tale termine, il concedente è autorizzato sin d'ora ad immettersi materialmente nel fondo senza specifiche formalità o preavviso e quale che siano i frutti pendenti, per fare tutto quanto consentito al legittimo possessore e detentore;

4. il canone locativo, in deroga alle tabelle provinciali di equo canone dei fondi rustici, viene di comune accordo determinato in **€ 500,00 (~~quattromila ottocento~~) annui** per l'intera superficie da pagarsi in via anticipata;

5) ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI;

formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri.

Lo scrivente ha effettuato telematicamente una ispezione ipotecaria accedendo al sito specifico dell'Agenzia delle Entrate.
La ricerca è stata fatta utilizzando sia la partita IVA/CF della azienda fallita che gli identificativi dei beni immobili.

A tal riguardo sono stati riscontrati le seguenti omonimie:

Elenco omonimi

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]

Mentre le formalità significative allo scopo (quelle contro la [redacted] sono le seguenti formalità:

4. ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2005 - Registro Part. 1779 Registro Gen. 10574
Pubblico ufficiale [redacted] Rep. 132455/31450 del 14/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SAN PAOLO DI CIVITATE (FG)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 428 del 06/06/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2007.
2. Cancellazione totale eseguita in data 10/06/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2005 - Registro Part. 1780 Registro Gen. 10575
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 132456/31451 del 14/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SAN PAOLO DI CIVITATE(FG)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

1. Comunicazione n. 427 del 06/06/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 10/06/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2007 - Registro Part. 1891 Registro Gen. 10863
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 144094/36551 del 05/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SAN PAOLO DI CIVITATE(FG)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 33 del 10/01/2011 (ATTO DI MODIFICA)
2. Annotazione n. 469 del 25/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1022 del 21/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 496 del 27/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

7. ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2010 - Registro Part. 567 Registro Gen. 4278
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 110038/43 del 19/05/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
Immobili siti in SAN PAOLO DI CIVITATE(FG)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 718 del 15/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 05/10/2010 - Registro Part. 1108 Registro Gen. 8172
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 55690/2010 del 01/10/2010
IPOTECA LEGALE derivante da EX ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Immobili siti in SAN PAOLO DI CIVITATE(FG)
SOGGETTO DEBITORE

9. ISCRIZIONE CONTRO del 25/01/2011 - Registro Part. 88 Registro Gen. 608
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 115638 del 13/01/2011
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29.9.1973 602
Immobili siti in SAN PAOLO DI CIVITATE(FG)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 665 del 24/06/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/12/2013 - Registro Part. 8098 Registro Gen. 10052
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 12642/8298 del 06/12/2013
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in SAN PAOLO DI CIVITATE(FG)
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 6578 del 16/11/2015

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2014 - Registro Part. 6160 Registro Gen. 7479
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 5950 del 28/07/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SAN PAOLO DI CIVITATE(FG)

12. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 16/11/2015 - Registro Part. 6578 Registro Gen. 8188
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 12642/8298 del 06/12/2013
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in SAN PAOLO DI CIVITATE(FG)
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8098 del 2013

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/04/2017 - Registro Part. 2575 Registro Gen. 3181

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Tel. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 667 del 13/04/2017
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Immobili siti in SAN PAOLO DI CIVITATE (FG)

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/10/2023 - Registro Part. 8363 Registro Gen. 9901
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6 del 10/10/2023
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in SAN PAOLO DI CIVITATE(FG)

In particolare la nota di iscrizione Registro generale n. 10863
Registro particolare n. 1891 del 10/12/2007, a favore della [redacted]
pone ipoteca su svariati beni, alcuni dei quali appartenenti anche la SA.PA Srl. Tra questi ci sono quelli indicati come unità negoziale n. 2:

- capannone industriale in San Paolo di Civitate di cui al Foglio 25 Particella 16 Subalterno 3 categoria D1 – OPIFICI;
- Terreno in San Paolo di Civitate foglio 25 p.lla 13 consistenza mq 1.854;
- Terreno in San Paolo di Civitate foglio 25 p.lla 285 consistenza mq 3.948;

che sono proprio i beni oggetto di questa analisi tecnico-estimativa.

atti di asservimento urbanistici, limiti di edificabilità. .....

Capannone industriale con annessi (n. 32 e 67 inventario).

Dall'analisi della documentazione in possesso, in riferimento ad eventuali atti di asservimento urbanistico e limiti di edificabilità è emerso quanto segue.

- Asservimenti urbanistici.
  - Capannone industriale (p.lla 16 sub 3 foglio 25 del Comune di San Paolo di Civitate).

  L'atto di acquisto della originaria porzione di capannone (notaio [redacted] del 2005) non fa alcuna menzione a particolari vincoli urbanistici e di asservimento in carico al manufatto ed al terreno circostante a suo servizio.
  Il certificato di agibilità è stato regolarmente rilasciato dal Comune di San Paolo di Civitate in data 12.10.2006 col n. 7862.

Fondo agricolo (n. 70 inventario).

Gli atti di acquisto dei fondi agricoli attualmente riportati in catasto come segue

1 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 1.669	F. 25 N. 602 EX 13
2 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 185	F. 25 N. 603 EX 13
3 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 3.647	F. 25 N. 609 EX 16
4 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 141	F. 25 N. 610 EX 16
5 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 161	F. 25 N. 611 EX 16
Per complessivi Ha 00.58.03 "	

non indicano particolari asservimenti urbanistici mentre, per quanto attiene ai limiti di edificabilità ci si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica lasciato allo scrivente in data 05.02.2024 prot.637 dal Comune di San Paolo di Civitate che riporta:

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Tel./Fax 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

Foglio n. 25 - Mappale n. 602
incluso nello zooning denominato P.R.G. -> Zona D2a
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> PG1
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> R2

Foglio n. 25 - Mappale n. 603
incluso nello zooning denominato P.R.G. -> Zona D2a
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> PG1
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> R2

Foglio n. 25 - Mappale n. 609
incluso nello zooning denominato P.R.G. -> Zona D2a
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> PG1
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> R2

Foglio n. 25 - Mappale n. 610
incluso nello zooning denominato P.R.G. -> Zona D2a
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> PG1
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> R2

Foglio n. 25 - Mappale n. 611
incluso nello zooning denominato P.R.G. -> Zona D2a
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> PG1
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> R2

Con le seguenti prescrizioni

P.R.G. -> Zona D2a / Zona artigianale - commerciale - piccole industrie di ampliamento:
In tale zona esistono impianti artigianali tuttora liberi di ampliamento.
Essa è a prevalente carattere artigianale; sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: magazzini depositi e silo, rimesse private e pubbliche per autoveicoli, aree attrezzate per la sosta di autotreni, uffici connessi all'attività produttiva e commerciale, costruzioni comunque connesse al processo produttivo, attrezzature collettive, luoghi di riunioni di svago e ristoro, alloggi per il servizio custodia e dirigenziale, ecc.
Per la formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:
- numero max piani fuori terra: n. 2;
- H. max = mt. 7,50 (l'altezza max può essere superata per silo ed edifici aventi particolari esigenze tecnologiche);
- itf = 1,50 mc/mq;
- Q: 3/5;
- distacco minimo dagli edifici: mt. 10,00;
- distacco minimo dai confini: mt. 5,00;
- distacco minimo dalle sedi stradali, secondo il D.I.M. n. 1444/68 - art. 9;
- standards: secondo "Classi e tipi edilizi";
- SUE: Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione;
- è fatto divieto di attività o lavorazioni comunque nocive.
Gli eventuali interventi edificatori di completamento all'interno delle aree esistenti potranno essere assentiti nel rispetto dei predetti parametri quantitativi, da verificare sul totale della volumetria insediabile nell'intero comparto edificatorio.
La volumetria da destinare alla residenza deve essere max il 20% di quella totale; inoltre, in ogni singolo lotto, la realizzazione delle volumetrie produttive deve essere contestuale a quelle residenziali.
Il progetto generale potrà essere effettuato anche a stralci programmati e successivi mediante il sistema degli "Interventi Diretti".

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Tel. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

diritti di prelazione, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali - es Consorzio di Bonifica-, obbligazioni propter rem, servitù trascritte o per destinazione del padre di famiglia, uso, abitazione, regolamento condominiale contrattuale);

in base agli atti di compravendita inerenti beni immobili appartenenti alla massa fallimentare [redacted] a parte le prescrizioni contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica (riferiti ai soli terreni) i cui contenuti sono stati sopra riportanti, si specifica su di essi non risultano diritti di prelazione, pesi o limitazioni d'uso.

I beni dati in locazione pongono delle limitazioni d'uso per quanto riguarda la scadenza contrattuale

1) Contratto di locazione di immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione del 29.10.2021 scadente il **31.10.2027.**
2) Contratto di locazione di impianti e attrezzature del 29.10.2021 scadente il **31.10.2027**
3) Contratto di locazione di impianti e attrezzature del 29.10.2021 scadente il **31.12.2029**
4) Contratto di affitto di fondo agricolo del 30.11.2021, scadente il **30.11.2036**

Solo per quanto riguarda i contratti 1 e 2 inerente beni concessi in locazione alla [redacted] con scadenza contrattuale al 31.10.2027 esiste un diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione (rispettivamente art. 14 e art. 12) .

6) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA, ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

L'opificio, ove la [redacted] svolgeva la propria attività produttiva, è situato nella periferia nord del comune di San Paolo di Civitate (FG), e riceve accesso dal civico n. 55 di via Orazio ed era riportato nel Catasto Urbano dello stesso comune al Foglio 25, P.lla 16 sub 3, Cat. D1.

Il corpo originario, costituito dalla porzione posteriore rettangolare dell'attuale capannone, è pervenuto alla fallita [redacted] dalla [redacted] giusto atto di compravendita a firma del Notaio [redacted] del 14.12.2005, Rep. n° 132454 e Racc. n° 31449, registrato in San Severo il 21.12.2005 al n° 4538/1T3206. Infatti con tale atto la [redacted] acquisiva la proprietà della porzione di capannone, retrostante quello attuale, avente dimensioni 48.60 x 19.15 metri pari a mq. 930,69 con annesso pertinenziale terreno della superficie complessiva, al lordo della superficie occupata dall'immobile, di metri quadri 6.227.

La porzione di capannone trasferito è stata edificata in forza di concessioni edilizie n. 40 del 22 giugno 1987 e n. 63 del 24 ottobre 1988, entrambe rilasciate dal Comune di San Paolo di Civitate. Del capannone edificato era stato rilasciato, dallo stesso Comune, anche l'autorizzazione di usabilità in data 10.04.1990

Successivamente, su parte della restante superficie di mq 6.227, acquisita con il citato atto, in forza del Permesso di Costruire n. 37/2005 del 14 ottobre 2005 e D.I.A. per variante del 5 giugno 2006 prot. 3672, il capannone esistente venne ampliato con la costruzione di un altro corpo di fabbrica, nella zona fronteggiante via Orazio, con le stesse caratteristiche costruttive di quello originario.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

Quest'ultimo "ampliamento" è articolato con uno sviluppo in pianta pari ad 36.90x17.20 m per complessivi 634.68 m^2, ed altezza media di 5.50 m, nonché tunnel di collegamento (avente funzione anche di corridoio/disimpegno) di 36.90x3.10 m per complessivi 114.39 m^2, con altezza media di 5.20 m.
E' stata inoltre creata una zona di carico di 4.00x11.85 m e complessivi 47,4 m^2.
Il tutto per uno sviluppo complessivo dell'impianto pari ad 796.47 m^2.
L'intero capannone, unitamente alla cabina elettrica e al locale caldaia, è stato dichiarato agibile con atto del 12.10.2006 rilasciato dal comune di San Paolo di Civitate

Per quanto riguarda i terreni, lo scrivente in data 22.01.2024 inoltrava al Comune di di San Paolo di Civitate una richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) inerente i terreni del foglio 25 p.lle 602, 603, 609, 610 e 611.
Il CDU venne rilasciato dal Comune di San Paolo di Civitate allo scrivente allo scrivente in data 05.02.2024 prot.637 e riporta

Foglio n. 25 - Mappale n. 602
incluso nello zooning denominato P.R.G. -> Zona D2a
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> PG1
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> R2

Foglio n. 25 - Mappale n. 603
incluso nello zooning denominato P.R.G. -> Zona D2a
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> PG1
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> R2

Foglio n. 25 - Mappale n. 609
incluso nello zooning denominato P.R.G. -> Zona D2a
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> PG1
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> R2

Foglio n. 25 - Mappale n. 610
incluso nello zooning denominato P.R.G. -> Zona D2a
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> PG1
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> R2

Foglio n. 25 - Mappale n. 611
incluso nello zooning denominato P.R.G. -> Zona D2a
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> PG1
interessato dal vincolo AdB Puglia - PAI -> R2

Con le seguenti prescrizioni.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Ist. n. 60 dep. 16/09/2024

P.R.G. -> Zona D2a / Zona artigianale - commerciale - piccole industrie di ampliamento:
In tale zona esistono impianti artigianali tuttora liberi di ampliamento.
Essa è a prevalente carattere artigianale; sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: magazzini depositi e silo, rimesse private e pubbliche per autoveicoli, aree attrezzate per la sosta di autotreni, uffici connessi all'attività produttiva e commerciale, costruzioni comunque connesse al processo produttivo, attrezzature collettive, luoghi di riunioni di svago e ristoro, alloggi per il servizio custodia e dirigenziale, ecc.
Per la formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:
- numero max piani fuori terra: n. 2;
- H. max = ml. 7,50 (l'altezza max può essere superata per silo ed edifici aventi particolari esigenze tecnologiche);
- Itf = 1,50 mc/mq;
- Q: 3/5;
- distacco minimo dagli edifici: mt. 10,00;
- distacco minimo dai confini: mt. 5,00;
- distacco minimo dalle sedi stradali, secondo il D.I.M. n. 1444/68 - art. 9;
- standards: secondo "Classi e tipi edilizi";
- SUE: Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione;
- è fatto divieto di attività o lavorazioni comunque nocive.

Gli eventuali interventi edificatori di completamento all'interno delle aree esistenti potranno essere assentiti nel rispetto dei predetti parametri quantitativi, da verificare sul totale della volumetria insediabile nell'intero comparto edificatorio.
La volumetria da destinare alla residenza deve essere max il 20% di quella totale; inoltre, in ogni singolo lotto, la realizzazione delle volumetrie produttive deve essere contestuale a quelle residenziali.
Il progetto generale potrà essere effettuato anche a stralci programmati e successivi mediante il sistema degli "Interventi Diretti".

7) STIMA DEI BENI, IN BASE AL LORO VALORE DI MERCATO.

La descrizione dettagliata dei beni è sta già fatta al paragrafo 2, al quale si rimanda per eventuali approfondimenti.
Di seguito si individueranno i più probabili valori di mercato considerando il trend locale tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

Lotto n. 1 - Il capannone, il piazzale, la recinzione, la cabina elettrica, le attrezzature e gli impianti annessi.

Generalità

L'appetibilità di un bene immobile dipende molto dalla qualità dell'immobile, dalla sua ubicazione, dalla destinazione d'uso, dalla frazionabilità, dalla sua redditività oltre che dalla possibilità di una sua riconversione.

In genere nell'expertise immobiliare non si elaborano formule né si svolgono dimostrazioni, perché il giudizio sintetico risolve in un tutt'uno il problema di stima. La metodologia invece spiega il ragionamento estimativo, elabora i dati e formula un giudizio di stima dimostrabile. Ciò è particolarmente evidente nella stima del valore di mercato di un immobile con una destinazione speciale in particolari condizioni di mercato.
Nella stima la scelta del procedimento di valutazione è - tra l'altro - funzione dei dati e delle informazioni disponibili nel mercato.
Per un immobile a destinazione produttiva, come quella in considerazione, nella quale però, ad oggi, l'attività non è da considerarsi ordinaria, vista la crisi produttiva che

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

attanaglia localmente il settore (l'azienda affittuaria è della provincia di Bari) non si possono avere a disposizione dati di contrattazioni recenti anche perché ogni azienda casearia è diversa dalle altre per estensione, per capacità produttiva e per vetustà.
La stima si complica quando sono disponibili pochi dati, per tipologie edilizie non ricorrenti e organizzazioni atipiche.
Nel caso di specie analizziamo una struttura produttiva per la lavorazione dei prodotti derivati dal latte in una zona in cui tale attività è abbastanza diffusa però, con strutture avente dimensioni medio-piccole.
Risulta perciò veramente difficile pensare ad una particolare appetibilità del compendio produttivo, nella sua interezza, comprendendo quindi immobili e le attrezzature a suo servizio.
Il valore del bene dipende fondamentalmente dal suo uso, che nel caso di specie non può essere facilmente riconvertito ad altre attività, e dal suo attuale stato di manutenzione.
Essendo il patrimonio edilizio costituito essenzialmente dal fabbricato, dagli impianti e dalle attrezzature e macchine specifiche, risulta che molti beni, (mobili e immobili) sono sovrabbondanti anche per altre aziende che, eventualmente, potrebbero essere interessate all'acquisto; queste troverebbero sicuramente più conveniente costruire nuovi opifici proporzionati alle loro effettive esigenze.
In questo periodo, aziende casearie, hanno una produzione inferiore rispetto a quella potenziale del compendio della fallita (lo dimostra il fatto che la affittuaria non utilizza tutte le celle frigorifero del capannone SAPA srl); consegue che molte attrezzature e macchine sono inutilizzate con probabili costi aggiuntivi qualora fosse necessaria la loro riattivazione.
Il più probabile valore d mercato deve tener conto di tutti gli elementi che compongono il complesso produttivo

Descrizione
Opificio produttivo situato nella periferia nord del comune di San Paolo di Civitate (FG), avente accesso dal civico n. 55 di via Orazio. A seguito di aggiornamento catastale fatta dallo scrivente, attualmente è riportato nel Catasto Urbano dello stesso comune al **Foglio 25, P.lla 16 sub 6, Cat. D1.**
Attualmente, il complesso industriale è costituito da un manufatto (derivante dalla giunzione di due distinte strutture edificate) adibito alla lavorazione e stagionatura dei formaggi di produzione
L'attività produttiva è composta da:

1) Fabbricato principale costituito da un unico plesso tutto a piano terra così articolato:
   - Capannone di 930,69 mq destinato ad area di produzione, conservazione in regime di freddo, consegna magazzini e uffici;
   - Capannone mq 634,68 destinato a lavorazioni e stagionatura in ambienti a temperatura e atmosfera controllata;
   - Elemento di disimpegno e collegamento tra i due capannoni di mq 114,39;
   - Area di carico automezzi e ingresso di circa mq 47.40
2) Cabina elettrica di mq 10;
3) Locale caldaia mq 7,95;

Il fabbricato è inserito all'interno di una ampia area recintata (asfaltata e solo parzialmente mantenuta a verde, estesa per complessivi 4.000 m^2) avente accesso carrabile dalla Via Orazio n. 55 – già via Teanum km 0+300 - con struttura perimetrale di recinzione in calcestruzzo armato e soprastante ringhiere metalliche (h 2.20 m) in parte, mentre altro tratto, verso monte, è costituito da muro controterra di contenimento del fondo industriale contiguo.

La superficie coperta complessiva dell'impianto è pari a
930,69+796,47+10+7,95=**1.745,11 mq**

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Tel. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

L'altezza media delle due zone di capannone è pari a m 5 circa.
Nel complesso l'immobile è tenuto in buone condizioni di manutenzione, è efficiente e non presenta, in nessuno dei suoi componenti, evidenti vizi o difetti.
L'immobile è dotato di tutti gli impianti necessari per lo svolgimento dalla attività di lavorazione e trasformazione del latte.

Criteri estimativi.
Il Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI) indica la formula UEEC (Unione Europea Esperti Contabili) da utilizzare per il calcolo del deprezzamento per vetustà (D), che indichiamo di seguito:

$$D = (A+20)^2 /140 - 2,86$$

MANUFATTI

Il metodo estimativo più utilizzato è certamente è quello del "Valore di mercato".
Lo scrivente per individuare detto Valore ha utilizzato vari possibili fonti, tra le quali quella più attendibile è rappresentata dall'"Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio. Altre a quello dell'Agenzia delle Entrate sono stati consultati altri siti internet specialistici del settore delle compravendite. Il risultato è stato completamente negativo.
L'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate non riporta alcun valore per beni posti nella stessa area e con la stessa destinazione di quella della [redacted]



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L
Capannoni tipici	NORMALE	250	350	L	0,9	1,4	L

Risultati migliori non si sono avuti dalla consultazione dei siti specialistici per vendite immobiliari. Sono stati trovati nella Rete perizie estimative per conto di autorità Giudiziarie riguardanti altre attività aventi però caratteristiche molto diverse da quelle di cui di occupiamo.
Stante ciò appare evidente che gli immobili oggetto di studio possono essere stimati con il criterio del valore di ricostruzione deprezzato proprio per tener conto della età dell'immobile, dello stato di conservazione e di ulteriori fattori penalizzanti per un ipotetico acquirente.
Nella fattispecie, stante le due epoche diverse di realizzazione, visto che comunque il capannone mostra le stesse caratteristiche sia nella parte originaria che su quella costruita

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

successivamente, si può ritenere lo stesso come completato nel 2006, (anno della agibilità).
L'età del fabbricato può pertanto assumersi pari a 18 anni.
La stessa cosa può dirsi sia per gli impianti che per le attrezzature specifiche (celle frigorifero, vasche di salagione ecc.) che saranno valutate a parte
Di questo si dovrà tener conto nel momento in cui si andranno a determinare i corrispondenti valori economici.

In particolare la stima del manufatto è articolata nelle seguenti fasi:

- determinazione del costo di costruzione (comprensivo del suolo in cui è edificato);

- determinazione dei fattori di deprezzamento.

Il costo di costruzione per i manufatti edilizi in considerazione può assumersi pari a quello pubblicato dall'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia risalente proprio al 2006 che, prendendo a riferimento un capannone con altezza fino a 6 metri, corrisponde a € 278,01/mq.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA

DETERMINAZIONE COSTO DELLE OPERE
DAL 1986 AL 2006

A - Costruzioni di Nuovi Edifici	2006 €/mc	2005 €/mc	2004 €/mc	2003 €/mc	2002 €/mc	2001 €/mc	2000 Lire	1999 Lire	1998 Lire
Abitazioni di lusso, uffici, alberghi, case alberghi, case di riposo, edifici commerciali di particolare importanza, ospedali, cliniche e case di cura									
Abitazioni	195,23	189,30	182,00	174,89	169,80	163,20	316.000	301.000	295.000
Scuole									
Stabilimenti industriali	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	Lire/mq	Lire/mq	Lire/mq
Fino a 6 mt. di altezza, per ogni piano									
Oltre 6 mt. fino a 9 mt. di altezza, per ogni piano	308,89	299,50	288,08	276,75	268,67	258,23	498.000	476.000	467.000
Oltre 9 mt. di altezza, per ogni piano									

Tale valore riportato all'attualità (Luglio 2024) porta ad € 381,69/mq.
Quindi il **costo di costruzione all'attualità può assumersi pari a € 381,69/mq.**
I valori a nuovo dei fabbricati si ricavano, quindi, moltiplicando la loro superficie coperta per il valore dell'unità di parametro relativo al tipo di manufatto da valutare. I valori così ottenuti vengono corretti con un coefficiente di deperimento/deprezzamento che tiene conto della vetustà, del decadimento reddituale e dell'obsolescenza.
L'algoritmo che traduce in forma numerica il suesposto concetto estimativo è il seguente:

$$V_{at} = V_{co}(1-D)$$

Dove:
V_{at} – Valore dell'impianto all'attualità
V_{co} – Valore dell'impianto all'acquisto
D – coefficiente di deprezzamento.
Con (1-D) = Coefficiente di valore residuo

L'U.E.T.C. (Unione Europea dei Tecnici Contabili), per il calcolo del coefficiente di deperimento/deprezzamento, propone la seguente formula messa a punto da "Tecnici di

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

costruzioni industriali" (Lineamenti di estimo industriale - M. OREFICE - Ed. Calderini 1979 – Consulente Immobiliare ed. IL Sole 24 ore n. 628 del 15.04.2000).

$$D=[(A+20)^2/140]-2,86$$

dove:

- D = deprezzamento in % del valore al nuovo;
- A = anni dell'edificio in % della sua durata totale di utilizzo.

Nella realtà pratica il deprezzamento degli edifici non è del tipo lineare.
Dividendo la vita utile di un edificio industriale in tre fasi si ha che:
- nella prima fase, l'edificio adempie perfettamente alle funzioni assegnategli in fase di progettazione per cui il suo decadimento è poco rilevante;
- nella seconda fase, pari all'incirca ad 1/3 della sua vita, l'effetto della vetustà e del decadimento reddituale si manifesta in modo più marcato, per cui il suo valore tende a diminuire più velocemente che nella fase precedente;
- nella terza fase, la riduzione di valore risulta meno sensibile, il suo valore residuo si mantiene pressoché costante e la sua vita utile va anche oltre le previsioni iniziali.

Ritornando ai corpi di fabbrica dell'azienda in esame, lo scrivente ritiene che la vita utile dei manufatti può fissarsi in:

- 80 anni per i Manufatti in c.a.,
- 70 anni per i Manufatti in muratura,
- 50 anni per i Manufatti in metallo, (serbatoi).

Nel caso di specie, tenuto conto l'età del fabbricato è stato assunto pari a 18 anni e che la vita utile dello stesso fabbricato si assume paria 80 anni, si ricava il valore del coefficiente A = 18/80*100 = 10,042% con un Cvr (coefficiente di valore residuo)pari a

Cvr = 1-D = 0.899.

Pertanto per il capannone si ottiene un valore unitario di €/mq pari a 381,69*0,899 = **343,14 €/mq** rientrante nell'intervallo fornito dall'OMI.

Pertanto il valore del capannone, comprensivo degli impianti ordinari, ma esclusi quelli speciali e gli accessori è

V = 343,14*1.745,11 mq = circa € 598.817,00

Arrotondato a € 600.000,00

A questa cifra bisogna aggiungere il valore del piazzale, della cabina elettrica, della recinzione nonché quello delle attrezzature e degli impianti specifici strettamente connessi col capannone e l'attività produttiva.

Piazzale.

Si tratta di uno spazio a servizio del capannone che, al netto della superficie occupata dal capannone, è estesa mq 6.227 – 1.727 = **4.500 mq**

Il piazzale, come già descritto sopra, è in parte carrabile e pavimentato con asfalto ed in parte è destinato ad aiuole.

Il valore unitario del piazzale, tenuto del suo valore "nudo", delle lavorazioni eseguite in superficie e del conseguente invecchiamento dovuto all'uso può assumersi pari a 50,00 €/mq. Detto valore deve essere però ridotto a causa della servitù di passaggio gravante su di esso e a favore del retrostante capannone di cui alla p.lla 16 sub 4.
Il "peso" della servitù può essere assunta pari al 10% del valore unitario.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

Ciò porta ad un valore del piazzale pari a:

mq 4.500x45 €/mq = **€ 202.500,00**

Recinzione (compreso cancello di accesso).

La recinzione è differenziata in funzione dei tratti considerati essendo in parte in calcestruzzo armato con soprastante ringhiere metalliche (h 2.20 m) e in parte, verso monte, costituita da muro controterra di contenimento del fondo industriale contiguo.
La sua lunghezza complessiva è di circa ml 240. Volendola ritenere mediamente "omogenea" e considerata la sua età, ad essa si può attribuire un valore unitario pari a 200,00 €/ml.
Consegue che il valore della recinzione è di

m 240 x 200,00 €/ml = **48.000,00 €.**

Cabina elettrica.

Si tratta di un manufatto edilizio ospitante l'impianto di trasformazione elettrica a servizio del capannone oggetto di stima. È collocato in corrispondenza del punto di arrivo della fornitura, sul fronte strada della recinzione del piazzale industriale, in angolo a sinistra rispetto al passo carrabile. L'accesso al manufatto avviene tramite il cancello metallico di via Orazio n. 55, servente anche i due capannoni di cui alla p.lla 16 del foglio 25 del Comune di San Paolo Civitate
È estesa circa mq 10 ed ha una età che può assumersi di 18 anni.
A corpo, tenuto conto di tutti i suoi fattori intrinseci ed estrinseci, e di tutti i componenti elettrici e non, ad essa si può attribuire un probabile valore di mercato all'attualità pari a

10.000,00 €.

ATTREZZATURE

Macchinari e Impianti Generali e Specifici.

Lo scrivente, per l'adempimento dell'incarico ricevuto, ha utilizzare le fatture di acquisto fornite direttamente dal sig. [redacted] grazie alle quali ha potuto ricavare il valore iniziale dei macchinari, degli impianti generali e specifici, inerenti al caso di specie.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522016
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

Sono stati considerati solo i macchinari e gli impianti strettamente connessi alla attività produttiva connessa al capannone. In particolare sono compresi tutti le attrezzature di cui all'allegato "A" del contratto di locazione "di impianti e attrezzature del 29.10.2021" intercorso tra la fallita [redacted] quale locatrice e la [redacted] nella qualità di conduttrice, con scadenza il 31.10.2027 che per comodità si riporta.

ALLEGATO "A" del contratto di affitto attrezzature e impianti

CATEGORIA	DESCRIZIONE BENE
Attrezzature	Lavasciuga per pavimenti
Attrezzature	Rampe di carico idrauliche n. 2
Attrezzature	Armadietti per spogliatoi n. 10
Attrezzature	Carrelli per cacciocavalli n. 20
Attrezzature	n. 30 scaffalature metalliche complete di assi in legno
Attrezzature	Carrelli per pasate n. 5
Attrezzature	Stampante industriale termica n. 1
Attrezzature	Grigle per formaggio n. 1.100
Carrelli elevatori	n. 1 carrello idraulico pesa
Carrelli elevatori	n. 3 carrelli Transpallet
Carrelli elevatori	N. 2 carrelli elevatori automatici con pedana
Celle Frigorifere	Impianti produzione e distribuzione acqua calda
Celle Frigorifere	Centrali frigorifere standar tech
Celle Frigorifere	Celle frigorifere complete n. 10 marca Nav-system
Fabbricati Industriali	Condizionamento uffici n. 2
Impianti specifici elettrici	Cabina Elettrica
Impianti specifici elettrici	Impianto di allarme Ceddai
Impianti specifici elettrici	Rilevatori elettrici
Macchinari Industriali	Vasche per salgrone formaggi n. 4
Macchinari Industriali	Carro ponte n. 1
Macchinari Industriali	Cestoni in acciaio inox con tavole in PVC n. 28

Si specifica che alle apparecchiature aventi una veloce obsolescenza o una piccola valenza commerciale viene attribuito un valore di € 0 comprendendo, comunque, gli stessi nel lotto di vendita del capannone (Lotto n. 1).
Si specifica, ancora, che tutte le altre macchine e attrezzature inventariate, non comprese nel soprariportato allegato "A", sono state già stimate con relazione a parte datata **18.03.2024** alla quale si rimanda per la loro precisa individuazione e descrizione.
Il valore all'attualità dei macchinari e degli impianti generali e specifici può essere determinato considerando la vita media di queste apparecchiature che è sicuramente minore di quella delle costruzioni, in quanto funzionanti con meccanismi che possono perdere efficienza nel breve tempo.
Per la determinazione del valore attuale di tali tipi di beni è necessario calcolare gli opportuni coefficienti di deprezzamento che tengano conto dell'età delle macchine, dell'obsolescenza e del loro valore residuo.

Il deprezzamento di ciascuno di questi beni può essere determinato, senza particolari errori, in maniera lineare tenendo in considerazione la vita massima di ciascuno di essi. Superato questo termine temporale si attribuirà a ciascun bene un valore residuo pari al 10% o 15% di quello di acquisto, a seconda delle caratteristiche del bene.

Nel caso in esame, abbiamo impianti generici, macchine specifiche, attrezzature, ecc., e pertanto si pone il problema di assegnare a ciascuno di questi gruppi di beni una diversa durata economica e conseguentemente un diverso coefficiente di deprezzamento.
Per determinare la vita massima ed il valore di recupero di ciascuna dei beni lo scrivente ritiene corretto considerare la tabella, di fonte SIREA (Società Italiana Revisioni Aziendali), pubblicata su "LE STIME DEGLI IMMOBILI" - Criteri e metodi per la valutazione di aree,

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Tel./Fax 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

fabbricati e impianti - Autori E. GUGLIELMI - S. MINIERI. Ed. N.I.S., riportante la vita totale per il calcolo del deperimento economico dei cespiti di cui alla tabella seguente:

categoria	d	f
I : Impianti generici	25	10
II : macchine specifiche	15	15
III : macchine d'ufficio	15	15

dove:
d = durata economica espressa in anni;
f = percentuale di recupero sul valore al nuovo.

Per la determinazione del coefficiente di deperimento delle macchine, come già scritto, si considera un deprezzamento lineare che mette in relazione la vita massima di ogni macchina con l'età della stessa.
Il valore all'attualità può essere ottenuto applicando il seguente algoritmo:

$$V=f/100*V_n+(d-E)/d*V_n$$

dove:

V = Valore attuale
V_n = Valore a nuovo della macchina espresso in € ricavabile dal libro cespiti
d = durata economica espressa in anni;
f = percentuale di recupero sul valore al nuovo
E = età della macchina

Tutte le apparecchiature in dotazione al complesso produttivo in trattazione possono essere assimilate alla II Categoria "macchine specifiche" e quindi con una durata economica di 15 anni ed un valore residuo, superato tale termine temporale, pari al 15% del valore iniziale.
Dai documenti di acquisto si evince che tutti i beni a servizio dell'attività produttiva hanno una età maggiore a 15 anni, pertanto, il loro valore attuale sarà assunto pari al 15 % di quello di acquisto.

Si prenderanno in considerazione gli impianti specifici attinenti proprio all'attività produttiva e le attrezzature che fanno parte dei contratti di locazione con la ditta [redacted]

Applicando questo criterio per i beni per i quali si hanno a disposizione i documenti di acquisto si ricava:

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

N.	Descrizione	Vn = valore di acquisto	anno acquisto	E=Età	Val. residuo f=15% di Vn	d= durata economica	d-E	V. attuale 15% di Vn se E>15
1	3 carrelli idraulici semplex 20 q.li ditta Masetti	4 044,00 €	2005	19	15	15	-4	606,60 €
2	1 Transpallet elettrico Caterpillar elettrico con pedana modello NPP20MR s/n 4AM00026	10 000,00 €	2005	19	15	15	-4	1 500,00 €
3	impianto idraulico ditta DI DIONISIO Gianni	19 500,00 €	2005	19	15	15	-4	2 925,00 €
4	impianto frigorifero a glicole ditta Standard Tech	225 000,00 €	2005	19	15	15	-4	33 750,00 €
5	n. 10 celle frigorifere ditta Nor System	155 000,00 €	2005	19	15	15	-4	23 250,00 €
6	fornitura e realizzazione di 4 vasche di salamoia con tutti gli accessori	156 000,00 €	2005	19	15	15	-4	23 400,00 €
7	impianto di allarme ditta Safety System	9 170,00 €	2005	19	15	15	-4	1 375,50 €
8	mobili per uffici ditta arredo service	4 186,00 €	2006	18	15	15	-3	627,90 €
9	componenti macchine informatiche, fornitura Data Net Service	8 043,00 €	2005	19	15	15	-4	1 206,45 €
10	carrello idraulico pesatore "Welting simplex" ditta Masetti	3 250,00 €	2004	20	15	15	-5	487,50 €
11	110 cofflettura i nox con 10 ripiani per stagionatura formaggi	44 900,00 €	2005	19	15	15	-4	6 735,00 €
12	5 carrelli per salumi a tre piani compresi accessori ditta Tecno Salci	1 757,05 €	2004	20	15	15	-5	263,56 €
13	fornitura 13 carrelli ditta O.M.M.	3 452,00 €	2003	17	15	15	-2	517,80 €
14	fornitura 18 carrelli ditta O.M.M.	3 028,00 €	2008	15	15	15	1	454,20 €
15	2 rampe di raccordo elettro-idrauliche autolivellanti	23 282,00 €	2005	19	15	15	-4	3 492,30 €
16	lavacuga completo di accessori ditta Castrotta	5 230,00 €	2006	18	15	15	-3	784,50 €
							TOTALE	101 376,01 €

Macchinari e Impianti Generali e Specifici arrotondato a **€ 101.500,00**

Riepilogando, **il valore del lotto n. 1**, ottenuto come somma dei singoli componenti del Capannone industriale della SAPA S.r.l., è il seguente.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 1	
capannone industriale	600 000,00 €
piazzale	202 500,00 €
recinzione	48 000,00 €
cabina elettrica	10 000,00 €
Macchinari, impianti generici e specifici	101 500,00 €
TOTALE	**962.000,00 €**

(novecentosessantaduemila/00)

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

Lotto N. 2 - Terreni.

Il terreno è situato in prossimità del capannone industriale in trattazione dal quale è distante poco più di 200 metri in linea d'aria.
L'intero fondo è costituito da 5 particelle delle quali solo due hanno una significativa consistenza.
Ha forma irregolare costituita da una striscia larga circa 18, accessibile dalla strada provinciale n. 31 (Via Orazio), collegata con una p.lla quadrangolare posta però nella zona più distante da via Orazio (circa120 metri).
L'estensione totale del terreno ammonta a mq catastali 5.803.
Questi terreni all'attualità sono riportati in catasto con i seguenti identificativi:

1 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 1.669	F. 25 N. 602 EX 13
2 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 185	F. 25 N. 603 EX 13
3 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 3.647	F. 25 N. 609 EX 16
4 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 141	F. 25 N. 610 EX 16
5 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 161	F. 25 N. 611 EX 16

Attualmente il terreno è goduto dalla [redacted] di San Paolo di Civitate in forza di contratto di affitto di fondo agricolo intercorso con la SAPA srl del 30.11.2021, con scadenza 30.11.2036.

CRITERI ESTIMATIVI.

Per valutare un terreno occorre tener presente le sue dimensioni, la sua collocazione ma, soprattutto, la sua destinazione d'uso.

Per ottenere una valutazione del terreno più accurata tuttavia bisogna considerare ulteriori fattori, quali:

- Zona ambientale nella quale si trova il terreno
- Tipologie di prodotti coltivabili e lavorabili
- Eventuale presenza di corsi d'acqua o pozzi dal quale è possibile rifornirsi
- Eventuale presenza di strade per arrivare
- Distanza dal centro abitato
- Eventuale edificabilità o presenza di costruzioni
- Eventuale presenza di vincoli da rispettare (es. vincoli paesaggistici)

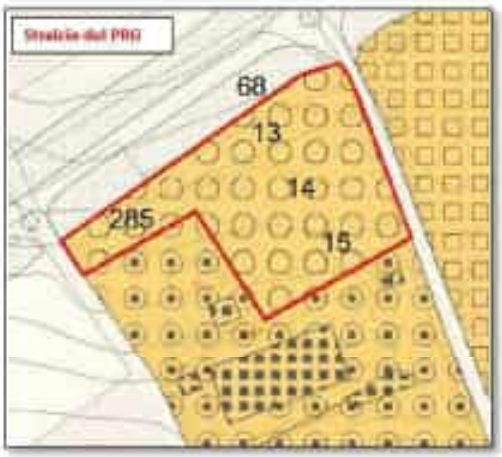
Nel caso di specie diventa fondamentale accertarsi circa la sua effettiva destinazione urbanistica.

A tale scopo chi scrive, in data 22.01.2024, ha richiesto al comune di San Paolo di Civitate il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) inerente i terreni in trattazione.

L'Ente in data 05.02.2024 prot. 637 rilasciava il documento richiesto dal quale è possibile evincere le destinazioni specifiche per ciascuna particella di terreno.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu



In particolare tutte le particelle di terreno, nel PRG, adottato dal comune con D.G.C. n. 29 del 08.03.1994, adeguato alla L.R. 56/80 ed alla D.G.R. 1313 del 02.08.2003, successivante approvato definitivamente dalla Regione Puglia con propria deliberazione n. 378 del 27.03.2007 e pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 60 del 24/04/2007, sono inserite nella zona Omogenea denominata D2a e interessati dai vincoli dell'AdB Puglia PAI -> PG1 e R2, per i quali sono previste possibilità edificatorie con condizioni.

In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- magazzini, depositi e silo;
- rimesse private e pubbliche per autoveicoli;
- costruzioni comunque connesse al processo produttivo;
- uffici connessi all'attività produttiva e commerciale;
- attrezzature collettive;
- luoghi di riunioni, di svago e di ristoro;
- alloggi per il servizio di custodia e dirigenziale;
- ecc.

Per la formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi di completamento e di nuovi impianti, dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

- numero massimo piani fuori terra: n° 2;
- Ift: 1,50 mc/mq;
- Q: 3/5;
- H_{max}: ml. 7,50; (l'altezza massima può essere superata per silo ed edifici progettati aventi particolari esigenze tecnologiche);
- distacco minimo dagli edifici: mt 10,00;
- distacco minimo dai confini: mt 5,00;
- distacco minimo dalle sedi stradali: secondo il D.I.M. n° 1444/68;
- standards: secondo "classi e tipi edilizi";
- SUE: Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione per le Zone D1/A e D2/A;
- I.D.: per le Zone D2/E;
- è fatto divieto di attività o lavorazioni comunque nocive.

Gli eventuali interventi edificatori di completamento all'interno delle aree esistenti, potranno essere assentiti nel rispetto dei predetti parametri quantitativi, da verificare sul totale della volumetria insediabile nell'intero comparto edificatorio.
La volumetria da destinare alla residenza deve essere max il 20% di quella totale; inoltre, in ogni singolo lotto, la realizzazione delle volumetrie produttive deve essere contestuale a quelle residenziali.
Il progetto generale potrà essere attuato anche a stralci programmati e successivi mediante il sistema degli "Interventi Diretti".

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

A tal proposito era stato già redatto, da professionisti locali, un Piano Urbanistico Esecutivo (PEU) per il comparto edilizio D2/A su incarico di tre soggetti privati tra i quali compare anche la soc. SAPA per il 30,19%, per la realizzazione di attività produttive che vede interessate, sia pure in parte, anche le 5 particelle da stimare.

Allo stato, stante la recente attività edilizia sulle p.lle 604 e 607, si deve ritenere che il predetto PUE sia sato modificato escludendo proprio i suoli della SAPA.

Il valore del terreno vista questa concreta possibilità edificatoria per attività produttive, in considerazione delle aree da cedere a standard, può essere stimato con il 10% del costo di costruzione del potenziale sovrastante fabbricato.

E' stato già determinato il costo di costruzione all'attualità per **€ 381,69/mq.** Pertanto il valore unitario del terreno in argomento può essere assunto pari a **€ 38,17/mq.**

C'è però da specificare che della superficie del fondo in considerazione (mq 5.803) sono inseriti nel Piano Urbanistico Esecutivo solo 3.461 mq, quindi la restante parte del suolo deve considerarsi agricolo con un valore al massimo pari a **7 €/mq**, valore giustificato soprattutto in considerazione della vicinanza del terreno alla città ed ai terreni limitrofi a diversa e più redditizia destinazione urbanistica.

In considerazione di ciò il valore del terreno in trattazione può quantificarsi in:

mq 3.461 x 38,17 €/mq + mq 2.342 x 7,00 €/mq = 151.961, € arrotondabile a

€ 152.000,00 (centocinquantaduemila/00)

8) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO IN STIMA. NUOVA APE.

Un attestato di prestazione energetica è stato redatto dal geom. [redacted] il 05.12.2013 che, avendo una età superiore a 10 anni deve essere rinnovato.

Per questo, in adempimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha redatto un nuovo attestato riferito, evidentemente, al fabbricato di cui al lotto n. 1 (All. n.8)

9) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA, CON INDICAZIONE DELLA UBICAZIONE, DELLA CONSISTENZA, DEI CONFINI, DEI DATI CATASTALI E DEL PREZZO BASE;

Lotto n. 1 - Il capannone, il piazzale, la recinzione, la cabina elettrica, le attrezzature e gli impianti annessi.

Ubicazione
Opificio produttivo situato nella periferia nord del comune di San Paolo di Civitate (FG), avente accesso dal civico n. 55 di via Orazio. Riportato nel Catasto Urbano dello stesso comune al **Foglio 25, P.lla 16 sub 6, Cat. D1.**

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

Il lotto in considerazione è attualmente dato in locazione a soggetti estranei al fallimento.
In particolare il capannone e le attrezzature sono interessati da un contratto di locazione cessante il 31.10.2027
mentre parte della copertura del capannone è occupata da pannelli fotovoltaici in forza di contratto di locazione fino al 31.12.2029

Consistenza
Il capannone, attualmente utilizzato per la lavorazione di prodotti lattiero-caseari, è attualmente locato a terzi con contratto scadente il **31.10.2027 ed** ha una superficie coperta complessiva pari a mq **1.745,11 mq** circa.
È inserito all'interno di una ampia area recintata (asfaltata e solo parzialmente mantenuta a verde, estesa per complessivi 4.000 m²) avente accesso carrabile dalla Via Orazio n. 55 – già via Teanum km 0+300 - con struttura perimetrale di recinzione in calcestruzzo armato e soprastante ringhiere metalliche (h 2.20 m) in parte, mentre altro tratto, verso monte, è costituito da muro controterra di contenimento del fondo industriale contiguo.
Il lotto n. 1 comprende:
1) Fabbricato principale costituito da un unico plesso tutto a piano terra così articolato:
   - Capannone di 930,69 mq destinato ad area di produzione, conservazione in regime di freddo, consegna magazzini e uffici;
   - Capannone mq 634,68 destinato a lavorazioni e stagionatura in ambienti a temperatura e atmosfera controllata;
   - Elemento di disimpegno e collegamento tra i due capannoni di mq 114.39;
   - Area di carico automezzi e ingresso di mq 47,40
2) Cabina elettrica di mq 10;
3) Locale caldaia mq 7,95;
4) Piazzale;
5) Recinzione
6) Macchinari e Impianti Generali e Specifici di cui alla seguente tabella:

CATEGORIA	DESCRIZIONE BENE
Attrezzature	Lavasciuga per pavimenti
Attrezzature	Rampe di carico idrauliche n. 2
Attrezzature	Armadietti per spogliatoi n. 10
Attrezzature	Carrelli per cacciocavalli n. 20
Attrezzature	n. 30 scaffalature metalliche complete di assi in legno
Attrezzature	Carrelli per pavalle n. 5
Attrezzature	Stampante industriale termica n. 1
Attrezzature	Griglie per formaggio n. 1.300
Carrelli elevatori	n. 1 carrello idraulico pesa
Carrelli elevatori	n. 3 carrelli Transpallet
Carrelli elevatori	N. 2 carrelli elevatori automatici con pedana
Celle Frigorifere	Impianti produzione e distribuzione acqua calda
Celle Frigorifere	Controsoffittature standar tech
Celle Frigorifere	Cella frigorifera completa n. 10 marca Nav-system
Fabbricati Industriali	Condizionamento uffici n. 2
Impianti specifici elettrici	Cabina Elettrica
Impianti specifici elettrici	Impianto di allarme Cealdai
Impianti specifici elettrici	Rilevatori elettrici
Macchinari industriali	Vasche per salagione formaggi n. 4
Macchinari industriali	Carro ponte n. 1
Macchinari industriali	Cestoni in acciaio inox con tavole in PVC n. 28

Dopo la vendita del presente lotto, tenuto conto degli obblighi derivanti dai contratti di locazione, sarà necessario, a cura e spese dell'aggiudicatario, chiudere tutti i collegamenti del lotto con le limitrofe particelle catastali di monte e valle.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Tel. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

Confini.

Il compendio produttivo, come sopra individuato (partendo da via Orazio in senso orario), nel suo complesso, confina con:

- Via Orazio;
- P.lla 460 del foglio 25 ([redacted]);
- Con capannone di cui alla p.lla 16 sub 4 servito da porzione di piazzale ad esso antistante diviso solo catastalmente, ma non fisicamente, da quello a servizio del capannone oggetto di stima, con la quale condivide l'accesso su Via Orazio n° 55; oggi questo capannone appartiene a[redacted] affittato a[redacted] che esercita lvi attività di frangitura delle olive.
- opificio industriale[redacted] nella p.lla 128 appartenente a[redacted] (attualmente in affitto a[redacted]

Dati catastali

Gli attuali dati catastali, per effetto della variazione operata da chi scrive, sono i seguenti:

Unità immobiliare sito nel Comune di San Paolo di Civitate (FG) piano T-1 Catasto Fabbricati											
intestatario: SAPA SRL (CF 00000000018) con sede in Torremaggiore - prog. 1/1.											
DATI IDENTIFICATIVI				INDIRIZZO	DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVATI DA
Sez. Urb.	Fgl	P. lla	Sub		Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita		
	25	16	6	Via Orazio n. 50 p.T-1	D/1				€ 10.922,00		Variazione del 10/09/2024 Pratica FG 0151123 in atti dal 11/09/2024, AMPLIAMENTO OMERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 151128.1/2024)

Prezzo base LOTTO N. 1 .

Il valore complessivo di tutti i beni costituenti l'opificio industriale di cui sopra è pari a

962.000/00 € (novecentosessantaduemila/00)

Lotto N. 2 - Terreni

Ubicazione
Terreno in agro del comune di San Paolo di Civitate, rispetto al quale è distante solo qualche centinaio di metri, di forma irregolare, accessibile dalla strada provinciale n. 31 (Via Orazio), in parte destinato ad attività produttive, in parte ad attività agricole.
Il terreno di cui al presente lotto è stato concesso in locazione a terzi in forza di contratto di locazione cessante il 30.11.2036.

Consistenza
L'intero fondo è costituito da 5 particelle di terreno delle quali solo due hanno una significativa consistenza.

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

Ha forma irregolare costituita da una striscia larga circa 18, accessibile dalla strada provinciale n. 31 (Via Orazio), collegata con una p.lla quadrangolare posta però nella zona più distante da via Orazio (circa120 metri).
L'estensione totale del terreno ammonta a mq catastali **5.803**.
Confini.
Il fondo agricolo, nel su complesso, confina in senso antiorario, con:

- via Orazio;
- p.lle 601, 600, 72;
- strada vicinale;
- p.lle 401, 604 e 605

Dati catastali

Questi terreni all'attualità sono riportati in catasto con i seguenti identificativi:	
1 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 1.669	F. 25 N. 602 EX 13
2 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 185	F. 25 N. 603 EX 13
3 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 3.647	F. 25 N. 609 EX 16
4 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 141	F. 25 N. 610 EX 16
5 - S. PAOLO DI C. TERRENO DI MQ. 161	F. 25 N. 611 EX 16

Prezzo base LOTTO N. 2 .

Il valore complessivo dei terreni costituenti il presente lotto è pari a

152.000,00 € (centocinquantaduemila/00)

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Tel. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

INDICE DEGLI ALLEGATI

1. **ATTI DI ACQUISTO SAPA**
   a) ATTO E NOTA DI TRASCRIZIONE NOTAIO [redacted] DEL16.04.1987;
   b) ATTO NOTAIO [redacted] DEL 06.06.2003;
   c) ATTO NOTAIO [redacted] DEL 06.04.2004;
   d) ATTO NOTAIO [redacted] DEL 14.12.2005;
2. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
   a) ESTRATTO DI MAPPA F. 25 COM . SAN PAOLO DI CIVITATE;
   b) ESTRATTO PLANIMETRICO DEL 14.04.2021;
   c) PLANIMETRIA CATASTALE CAPANNONE 2021;
   d) VISURA CATASTALE CAPANNONE [redacted]
   e) VISURA CATASTALE TERRENI [redacted]
   f) VISURA [redacted] PER SOGGETTO OTTOBRE DO;
   g) VISURA [redacted] PER SOGGETTO TERRENI;
3. **CONTRATTI DI LOCAZIONE SAPA;**
   a) CONTRATTO AFFITTO DI FONDO RUSTICO 30.11.2021 (TERRENI);
   b) CONTRATTO LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITAZIONE 31.12.2021 (LASTRICO SOLARE);
   c) CONTRATTO LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE 29.10.2021 (CAPANNONE);
   d) CONTRATTO LOCAZIONE IMPIANTI ED ATTREZZATURE 29.10.2021 ;
4. **PRATICHE EDILIZIE [redacted] PROGETTI COLLAUDI E CERTIFICAZIONI;**
   a) PERMESSO DI AGIBILITA' DEL 12.10.2006;
   b) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 37 DEL 14.10.2005;
   c) PROGETTO PER L'AMPLIAMENTO DEL CAPANNONE DEL 15.06.2006;
   d) PROGETTO DELLA CABINA ELETTRICA;
   e) PROGETTO IMPIANTO DI AERAZIONE;
   f) COLLAUDO STATICO CAPANNONE;
   g) COLLAUDO STATICO CABINA ELETTRICA;
   h) DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO;
   i) DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTO IDRICO TERMICO SANITARIO,
   j) DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTO TERMO-IDRAULICO
5. **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA COMUNE DI SAN PAOLO DI CIVITATE**
   a) RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA COM. DI SAN PAOLO DI CIVITATE;
   b) RICHIESTA CDU ESTRATTO DI MAPPA SAPA ;
   c) NOMINA FALLIMENTO N. 6 DEL 2023;
   d) CERTIFICATO DI DEST. URB. SAN PAOLO CIVITATE;
6. **VISURE IPOTECARIE SAPA;**
   a) VISURA NEGATIVA
   b) ELENCO VISURA IPOTECARIA PER PARTITA IVA/CF;
   c) IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO DEL 10.12.2007;
   d) IPOTECA LEGALE [redacted] 2010
   e) IPOTECA LEGALE [redacted] 2010;
   f) CONFERIMENTO IN SOCIETA' [redacted] DEL 2013;
   g) PIGNORAMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI FOGGIA DEL 2014;
   h) RETTIFICA CONFERIMENTO IN SOCIETA 2015;
   i) DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PRENTIVO 2017;
   j) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520

Studio tecnico PERROTTA – Ingegneria Forense
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli 11 - 71036 LUCERA (FG) - Mob. 0881/522015
E-Mail antonio.perrotta@virgilio.it - PEC antonio.perrotta@ingpec.eu

k) ISPEZIONE IPOTECARIA PER BENE IMMOBILE;

7. **AGGIORNAMENTO CATASTALE CAPANNONE;**
   a) NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE;
   b) VISURA CATASTALE STORICA AGGIORNATA;
8. **NUOVA ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Lucera 12.09.2024.

Il Tecnico
Ing. Antonio PERROTTA



Firmato Da: PERROTTA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250520