

**Studio tecnico**  
**per agr. Giovanni Paolo De Capua**

Relazione di stima  
fallimento --- OMISSIS ---  
n. 37/2020  
Stima immobiliare in Trinitapoli



### Premessa.

Nella procedura n. 37/2020 "--- OMISSIS ---" di cui alla presente relazione, il Giudice delegato del Tribunale di Foggia con autorizzazione del 27.11.2020 ha nominato Esperto il sottoscritto p.a. Giovanni Paolo De Capua per la stima dei beni immobili oggetto di fallimento.

Gli immobili sono ubicati in agro di Trinitapoli alla via Salpi - via Porta Pia e via C. Pisacane.

### Le operazioni peritali.

Il giorno 17 dicembre 2020, lo scrivente ha effettuato sopralluoghi sui beni oggetto di valutazione, presso i quali si scattavano diverse fotografie e si effettuavano riscontri con le mappe e planimetrie catastali.

### **Descrizione del compendio immobiliare**

Il compendio è composto da opificio industriale nato per la produzione del mosto e del vino, ora utilizzata anche come frantoio oleario e confezionamento di alcuni ortaggi.

L'opificio formato da due corpi divisi da un muro ma collegati tra loro come attività, è catastalmente distribuita su due fogli di mappa attigui, il foglio 68 e il 24, nel dettaglio:

Ubicazione	Foglio	P.IIa	Sub	categ.	Consistenza	Rendita
via Salpi n. 55 p.terra	68	2534	1	D/1		16.010,16
		graffata	2			
via porta pia n.18 p. t.	68	2534	4	D/1		22.904,86
		graffata	5 e 6			
via C. Pisacane p. terra	68	2534	7	D/1		22.904,86
via porta pia n.31 p. t.	24	231	1	A/4	6 vani	555,77
via porta pia n.31 p. t.	24	231	2	area urbana		
		graffata	3			
terreno	24	228		seminativo	77 MQ.	0,46

Il compendio che sorge nell'insieme su circa 6.850 mq., è costituito da capannoni, tettoie e cortili.

La struttura è stata realizzata in più momenti, antecedentemente il 1967 con una parte già esistente nel 1940.

Parte del compendio sulla mappa catastale è individuata come cortile ma nella realtà è stata coperta con tettoie e fabbricati non correttamente o totalmente non censiti.

- Un capannone di circa 1.000 mq., realizzato in muratura portante con mattoni di tufo, con la volta coperta da tetto in parte in legno ed in parte con lamiera. Il pavimento è in battuta di cemento, gli infissi sono in ferro.

Il locale è dotato di vasche in cemento armato in parte fuori terra ed in parte interrate. Le vasche hanno capacità totale di circa 17.000 hl.

- Un capannone di circa 180 mq., realizzato in muratura portante con mattoni di tufo, con la volta coperta da tetto in eternit. Il pavimento è in battuta di cemento, gli infissi sono in ferro.

Il locale è dotato di vasche in cemento armato interrate. Le vasche hanno capacità totale di circa 1.700 hl.

- Un capannone di circa 160 mq., realizzato in muratura portante con mattoni di tufo, con la volta coperta da tetto in lamiera. Il pavimento è in battuta di cemento, gli infissi sono in ferro.

- Un capannone di circa 600 mq., realizzato in muratura portante con mattoni di tufo, con la volta coperta da tetto in eternit. Il pavimento è in battuta di cemento, gli infissi sono in ferro.

- Un capannone di circa 450 mq., realizzato in muratura portante con mattoni di tufo, con la volta coperta da tetto in eternit. Il pavimento è in battuta di cemento, gli infissi sono in ferro.

- Un capannone di circa 220 mq., realizzato in muratura portante con mattoni di tufo, con la volta coperta da tetto in cemento e laterizi. Il pavimento è in battuta di cemento, gli infissi sono in ferro.

- Un capannone di circa 1.700 mq., realizzato in muratura portante con mattoni di tufo, con la volta coperta da tetto in eternit. Il pavimento è in cemento industriale, gli infissi sono in ferro, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Questo locale è utilizzato come frantoio.

- un fabbricato di circa 110 mq. con struttura in muratura portante e copertura in cemento e laterizi, è adibita ad uffici.

I pavimenti sono rivestiti in parte con mattonelle "marmette" ed in parte con mattonelle in ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno con qualche finestra in alluminio, datati ma ancora efficienti.

Il locale è dotato di radiatori di calore ma manca la caldaia, pertanto il riscaldamento e il raffrescamento sono forniti da un climatizzatore.

- un fabbricato di circa 85 mq. con struttura in muratura portante e copertura in cemento e laterizi, è adibita a locale guardiania.

I pavimenti sono rivestiti in parte con mattonelle "marmette"; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno.

Adiacente alla p.lla 2534 del foglio 68, insiste la p.lla 231 del foglio 24, che catastalmente indica la presenza di un fabbricato che in realtà non esiste più da tanti anni.

Non è mai stata aggiornata la situazione catastale con la pratica di demolizione.

Sull'area insistono silos, macchinari, una tettoia, un piccolo ufficio e il piazzale.

La particella anche se recintata e con accesso autonomo, viene impiegata unitamente alla p.lla 2534 per l'attività di vinificazione.

Annessa al fabbricato c'è la pesa a bilico.

Nel piazzale insistono le vasche per lo scarico dell'uva.

Diversi silos sono ubicati nell'azienda, alcuni sono inutilizzati e altri verranno stimati a parte.

Gli impianti per la lavorazione sono in discreto stato di conservazione anche se necessitano di ammodernamento.

Le rifiniture del compendio immobiliare sono mediocri, datate, con molte zone ammalo rate e che necessitano di interventi di manutenzione.

La presenza di coperture in amianto sono poco compatibili con l'attività agroalimentare.

Gli impianti elettrici, idrici e fognari sono datati.

La struttura edificata si sviluppa come segue:

superficie coperta della p.lla 2534 mq. 4250;

tettoia nella p.lla 2534 mq. 110;

area scoperta della p.lla 2534 mq. 960;

area coperta p.lla 231 mq. 16;

superficie scoperta della p.lla 231 mq. 1514.

***Per un totale di circa 6.850 mq. (misurate graficamente)***

### I Lotti.

*Per le caratteristiche dei beni, costituiti da immobili separati e censiti autonomamente, si propone la formazione di un lotto unico che risulterebbero di maggiore interesse commerciale. In particolare i lotti sono stati concepiti in considerazione della ubicazione e della natura dei cespiti.*

piena proprietà di 1/1 del complesso di fabbricati ad uso industriale sito nel Comune di Trinitapoli alla via Salpi - via Porta Pia e via C. Pisacane. Catastalmente riportato:

Ubicazione	Foglio	P.lla	Sub	categ.	Consistenza	Rendita
via Salpi n. 55 p.terra	68	2534	1	D/1		16.010,16
		graffata	2			
via porta pia n.18 p. t.	68	2534	4	D/1		22.904,86
		graffata	5 e 6			
via C. Pisacane p. terra	68	2534	7	D/1		22.904,86
via porta pia n.31 p. t.	24	231	1	A/4	6 vani	555,77
via porta pia n.31 p. t.	24	231	2	area urbana		
		graffata	3			
terreno	24	228		seminativo	77 MQ.	0,46

*L'intero lotto, confina* con: p.lla 2969 del foglio 68, con p.lla terreni 49 del foglio 24, con via Pisacane, via Porta Pia e via Salpi.

### **Stima dei beni.**

L'intero compendio è calato in un contesto socioeconomico, nel quale raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima per valutazione analitica.

Si utilizzerà pertanto la **valutazione sintetica**: per confronto, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

### **I valori.**

Il Lotto è costituito da:

piena proprietà di 1/1 del complesso di fabbricati ad uso industriale sito nel Comune di Trinitapoli alla via Salpi - via Porta Pia e via C. Pisacane.

La posizione semi periferica ma prossima alle vie principali del paese, lo rende di facile visibilità e comodità di raggiungimento.

Il compendio nato per la vinificazione è ora utilizzato per la produzione di mosto e la prima lavorazione di prodotti orticoli. Un piccolo frantoio rende la struttura più funzionale rispetto alla vocazione agricola della zona.

Di contro le coperture in eternit, la vecchiaia della struttura e degli impianti, il mancato accatastamento di alcuni fabbricati lo rendono problematico nella vendita e diminuisce l'interesse sul mercato.

Buona parte della struttura è nata per la vinificazione, pertanto la presenza di diverse vasche in cemento possono essere vincolanti nell'utilizzo, in quanto qualora si volesse mutare la destinazione, il costo della demolizione e smaltimento delle vasche può risultare particolarmente oneroso.

Stesso discorso per i basamenti dei silos; questi se riutilizzati sono un valore aggiunto, ma, se si dovessero eliminare, il costo sarebbe alto.

La presenza di eternit, prevede l'incapsulamento o la sostituzione con costi molto elevati.

Per quanto riguarda la valutazione dei fabbricati, la distinzione tra le tipologie è poco appropriata, in quanto alcuni, sono non conformi catastalmente e non dispongono di tutte le autorizzazioni.

Ai fabbricati si attribuirà un valore unico, considerando che la struttura è ubicata in zona edificabile, pertanto la volumetria realizzabile con una eventuale modifica della destinazione, lo renderebbe appetibile per la demolizione e ricostruzione.

Una distinzione sui valori è riferita alle aree scoperte;

l'area scoperta della p.lla 2534, è inferiore a quella che dovrebbe risultare e comunque è un'area di servizio per la quale non c'è edificabilità;

l'area della p.lla 231 invece può sfruttare l'edificabilità e quindi una volumetria da recuperare.

La struttura edificata si sviluppa e viene valorizzata come segue:

superficie coperta della p.lla 2534 mq. 4250 X € 350,00 e/mq. = 1.487.500;

tettoia nella p.lla 2534 mq. 110 X 100 €/mq. = 11.000,00;

area scoperta della p.lla 2534 mq. 960 X 70 €/mq. = 67.200,00;

area coperta p.lla 231 mq. 16 X 250 €/mq = 4.000,00;

superficie scoperta della p.lla 231 mq. 1514 X 150 €/mq. = 227.100.

***Per un totale di € 1.796.800,00.***

**Il compendio nel suo insieme vale € 1.796.800,00.**

### **Concessioni edilizie:**

L'edificazione dei fabbricati è avvenuta in più riprese, antecedenti il 1° settembre 1967.

Parte delle modifiche ai capannoni è stata autorizzata con concessione edilizia n. 59/95 del 27.10.1995;

l'ultimazione dei lavori è stata dichiarata il 6.8.1996;

Il certificato di collaudo è stato dichiarato il 6.8.1996;

Il certificato di abitabilità – agibilità e/ uso è stato rilasciato il 20.1.1997 con n. 10679/R di protocollo.

Non è stata reperita la pratica di demolizione del fabbricato in p.lla 321.

**Provenienza:**

I beni sono pervenuti alla società, con:

- atto di costituzione di società per notar Rizzo del 16.9.1980, **trascritto il 3.10.1985 al n. 193441 R.P.** con il quale la --- OMISSIS --- si trasformano in --- OMISSIS ---, conferendo i beni censiti al foglio 68, p.lle 2156, 2155, 2154; p.lla 2534; 562 e 961. Il suolo su cui sorgevano i capannoni era censito al foglio 68, p.lle 2544, 2545, 2534, 562.

- atto notar Labianca del 29.7.1994, repertorio n. 11912, **trascritto il 12.10.1994 al n. 10920 R.P.** con il quale la --- OMISSIS ---, si trasforma in --- OMISSIS ---; atto rettificato con trascrizione del 7.11.1994 n. 11901 R.P.

- atto notar Labianca del 20.2.1995, repertorio n. 12333, **trascritto il 2.3.1995 al n. 3012 R.P.** con il quale la --- OMISSIS --- acquista dai Germani --- OMISSIS ---; --- OMISSIS ---, i beni al foglio 24 p.lle 228, e 231 subalterni 1 e 2.

**Si precisa che la p.lla 228 è per inevasa voltura, catastalmente ancora in capo a --- OMISSIS --- (dante causa dei venditori).**

Ai venditori, i beni erano pervenuti da:

- --- OMISSIS --- deceduto il --- OMISSIS ---, con successione registrata a Cerignola il 3.5.1983 al n. 76.

- --- OMISSIS --- deceduta il --- OMISSIS ---, con successione registrata a Cerignola il 31.1.1995 al n. 70.

I beni erano pervenuti al precedente proprietario --- OMISSIS --- con i seguenti atti redatti dal notaio Landriscina:

- atto del 17.6.1950, trascritto a lucera il 10.7.1950 al n. 8365 R.P.

- atto del 6.1.1954, trascritto a lucera il 11.2.1954 al n. 2640 R.P.

- atto del 7.12.1956, trascritto a lucera il 28.12.1956 al n. 36963 R.P.

- atto del 30.1.1957, trascritto a lucera il 9.2.1957 al n. 371913 R.P.

- atto del 25.2.1957, trascritto a lucera il 5.3.1957 al n. 373169 R.P.

- atto del 14.6.1963, trascritto a lucera il 10.7.1963 al n. 59691 R.P.

- atto del 28.11.1963, trascritto a lucera il 27.12.1963 al n. 72142 R.P.

- atto del 22.1.1968, trascritto a lucera il 15.2.1968 al n. 174479 R.P.

***La quota di proprietà dell'intero appartiene alla --- OMISSIS --- ed ha il valore di € 1.796.800,00.***

### ***Stato di possesso dei beni.***

Il compendio è nel possesso di --- OMISSIS --- (ditta individuale) con sede in Trinitapoli, C.F. --- OMISSIS --- e p.iva --- OMISSIS ---, in virtù di contratto di locazione stipulato con la curatela fallimentare "--- OMISSIS ---" del 19.10.2020, registrato in data 22.10.2020 al n. 870 serie 3, con scadenza 23.9.2021. Il contratto prevede che gli immobili devono essere liberati.

### ***GRAVAMI***

a) Sugli immobili grava ipoteca volontaria del 20.2.1986, iscritta il 28.2.1986 al n. 13707 R.P., in favore di Sezione di credito industriale del Banco di Napoli, per lire 400.000.000 a garanzia di lire 214.200.000; contro --- OMISSIS ---; all'epoca i beni erano censiti al foglio 68 p.lle 562, 2534, 2544 , 2545, 562, 961, 2154, 2155, 2156. L'ipoteca descriveva anche gli impianti.

La formalità non è stata rinnovata nel ventennio.

b) Sugli immobili grava ipoteca volontaria del 19.2.1991, iscritta il 22.2.1991 al n. 374 R.P., in favore di Banco di Napoli sez. di Credito Industriale, per lire 595.200.000 a garanzia di lire 297.600.000 per anni 5. contro --- OMISSIS --- All'epoca i beni erano censiti al foglio 68 p.lle 562, 2534 (terreni), 2544 , 2545, 562, 961, 2154, 2155, 2156 e 2534 (fabbr.). La formalità non è stata rinnovata nel ventennio.

b) Sugli immobili grava privilegio industriale del 19.2.1991, iscritta il 22.2.1991 al n. 374 R.P., in favore di Banco di Napoli sez. di Credito Industriale, per lire 595.200.000 a garanzia di lire 297.600.000 per anni 5. contro --- OMISSIS --- All'epoca i beni erano censiti al foglio 68 p.lle 562, 2534 (terreni), 2544 , 2545, 562, 961, 2154, 2155, 2156 e 2534 (fabbr.). La formalità non è stata rinnovata nel ventennio.

d) Sugli immobili censiti al foglio 24, p.lle 231 sub 1, grava ipoteca legale del 28.7.2010, iscritta il 3.8.2010 al n. 2990 R.P., in favore di Equitalia ETR s.p.a., per € 123.756,14 a garanzia di € 61.878,07, contro --- OMISSIS ---

e) Sugli immobili è stato trascritto un decreto di ammissione concordato preventivo del 19.11.2009, trascritto il 20.11.2009 al n. 18680 R.P.

f) Su tutti gli immobili grava sentenza di fallimento del 9.6.2020, trascritta il 22.6.2020 al n. 7674 R.P.

### ***Oneri a carico dell'acquirente***

Alcuni fabbricati sono stati ampliati e non regolarizzati.

A seconda che si vogliano demolire o regolarizzare, le spese e gli oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

La spesa non è preventivabile in quanto sarà l'acquirente che deciderà quali opzioni scegliere.

Per la p.lla 228 del foglio 24 che catastalmente è ancora in capo a --- OMISSIS ---, si precisa che qualora in sede di trasferimento, la voltura di questa particella non dovesse passare, l'acquirente si assume l'onere della regolarizzazione.

Per procedere alla eventuale regolarizzazione della ditta, si dovrebbero effettuare tre volture:

- la successione in favore dei germani --- OMISSIS ---della p.lla 228;
- la vendita della p.lla in favore della --- OMISSIS --- della p.lla 228;
- la voltura del decreto di trasferimento (relativamente alla sola p.lla 228).

Il costo delle tre volture ammonterebbe a circa 220,00 € di spese vive oltre onorario.

### **Certificazione APE**

I capannoni adibiti alla lavorazione, conservazione e confezionamento dei prodotti vinicoli e ortofrutticoli, ai sensi dell'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, così come modificato dal d.lgs. 311/2006, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica, in quanto rientrano nella categoria dei:

– *fabbricati agricoli, artigianali e industriali non residenziali, nel caso in cui gli ambienti vengano climatizzati o mantenuti a una temperatura controllata per necessità specifiche del processo produttivo;*

– *fabbricati artigianali, industriali e agricoli che usino reflui energetici provenienti dal processo produttivo che non possano essere utilizzati in altro modo.*

*Il piccolo ufficio è dotato di radiatori ma l'impianto termico è stato dismesso.*

**Conclusioni:**

Opificio industriale nato per la produzione del mosto e del vino, utilizzato anche come frantoio oleario e confezionamento di ortaggi.

L'opificio formato da due corpi divisi da un muro ma collegati tra loro come attività; catastalmente distribuita su due fogli di mappa attigui, il foglio 68 e il 24, nel dettaglio:

Ubicazione	Foglio	P.lla	Sub	categ.	Consistenza	Rendita
via Salpi n. 55 p.terra	68	2534	1	D/1		16.010,16
		graffata	2			
via porta pia n.18 p. t.	68	2534	4	D/1		22.904,86
		graffata	5 e 6			
via C. Pisacane p. terra	68	2534	7	D/1		22.904,86
via porta pia n.31 p. t.	24	231	1	A/4	6 vani	555,77
via porta pia n.31 p. t.	24	231	2	area urbana		
		graffata	3			
terreno	24	228		seminativo	77 MQ.	0,46

Si precisa che l'immobile censito al foglio 24, p.la 231 sub 1 è stato demolito.

***L'intero lotto, confina*** con: p.la 2969 del foglio 68, con p.la terreni 49 del foglio 24, con via Pisacane, via Porta Pia e via Salpi.

***La quota di proprietà dell'intero appartiene alla --- OMISSIS --- ed ha il valore di € 1.796.800,00.***

Tanto il sottoscritto rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 10.4.2021

L'ESPERTO  
(*per. agr. Giovanni Paolo De Capua*)