

Studio tecnico
per agr. Giovanni Paolo De Capua

procedura fallimentare 3/2023.

Relazione di stima per la ricerca del
valore di mercato
opificio e beni mobili



Via Lussemburgo,12 - Foggia
Tel. 0881. 637655 - 360. 622765
decapua.giovannipaolo@gmail.com



Per la procedura di fallimento n. 3/2023, della "OMISSIS ", il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua, l'8.11.2023 è stato nominato stimatore, dei beni di proprietà della cooperativa.

Il G.D. ha posto allo stimatore i seguenti quesiti:

- 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:

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 consulente dopo aver visionato i beni, verificato lo stato dei luoghi, confrontato le mappe e le aerofoto, redige la seguente relazione rispondendo ai quesiti:

I beni da valutare sono suddivisi in beni immobili (fabbricati e terreni); beni mobili (attrezzature produttive, attrezzatura da ufficio, ricambi e minuteria varia, autovetture).

Considerando la tipologia e la natura dei beni, si proporranno tre lotti:

Lotto 1 - l'opificio;



Lotto 2 – i terreni a sud dell’opificio;

Lotto 3 – i terreni costituenti la viabilità di un comprensorio condominiale in cui insistono una serie di capannoni in capo a terzi.

Descrizione dei beni immobili:

LOTTO 1

Compendio immobiliare ubicato in Apricena nei pressi della strada provinciale 38, alla località pozzo salso, composto da palazzina uffici, capannoni, silos, è censito:

Foglio	P.lla	Sub	cat.	Indirizzo	Rendita
23	1095	2	D/10	loc. pozzo salso p. terra	12.552,00
23	1095	4	D/10	loc. pozzo salso p. terra	3.392
23	1095	5	D/10	loc. pozzo salso p.terra-1° S.1	3.156
23	1095	6	D/10	loc. pozzo salso p. terra	10.170
23	1095	7	D/10	loc. pozzo salso p. terra	8.444

Il dettaglio dei beni immobili:

Opificio industriale realizzato negli anni 80 con successivi ampliamenti e ristrutturazioni realizzate fino all’anno 2017.

- opificio censito al foglio 23 p.lla 1095 sub 2, è suddiviso in:

capannone in cemento armato in cui insiste la semoleria, con sei silos in lamiera da 400 tonn. ciascuno, 4 silos da 1.800 tonn. ciascuno, tettoia e ampio piazzale.

L'impianto per insilaggio del grano, rinforzata con montanti in acciaio e ancorata al basamento in cemento armato, è dotata di tutte le attrezzature accessorie con sistemi di trasporto, elevatori, aspiratori, impianto di ventilazione.

L'impianto è dotato anche di un ulteriore silos da 3.500 ql. per la miscelazione dei cereali a seconda della richiesta della committenza.

L'impianto è dotato anche di un ulteriore silos da 600 ql. per il carico veloce direttamente negli automezzi.

I sei silos da 400 tonn. ciascuno, sono stati realizzato negli anni 90 e ammodernati nel 2011, questi erano utilizzati per alimentare l'impianto per la selezione del



grano a mezzo di trabatto vibrante, calibratrice, cilindri per la selezione, separatori e insacchettatori. Tra gli accessori vi sono anche un pallettizzatore e la filmatrice per imballare le pedane.

In adiacenza divisa da pannelli coibentati, c'è l'impianto di molitura che però non è stato completato. Le macchine presenti la decorticatrice, i laminatoi, i mulini plansichter le semolatrici.

Il capannone è dotato lateralmente di un'ampia tettoia in metallo con pilastri, capriate in metallo con copertura in lamiera e pavimento in cemento. La struttura è molto ampia e permette la comoda movimentazione dei prodotti.

Nell'area indicata con il sub 2, ricade anche un impianto di deposito e stoccaggio carburanti per il quale è stata disdetta la concessione d'uso da parte della OMISSIS

Annesso funzionalmente al sub 2, anche se catastalmente separato:

- l'opificio censito al foglio 23 p.lla 1095 sub 4, è suddiviso in:

4 silos in acciaio da 1.800 tonn. ciascuno, ampia tettoia dotata di ribaltatori per inclinare i mezzi per scaricare il grano in due fosse da circa 1.500 ql. totali, il tutto fruisce di parte di piazzale.

- opificio censito al foglio 23 p.lla 1095 sub 5, è suddiviso in:

palazzina uffici su due livelli fuori terra e uno interrato, divisa in due distinti uffici con accessi indipendenti e magazzino posto al piano interrato; n. 2 pesa a bilico.

Al piano terra l'ufficio composto da 5 vani, un bagno e corridoio, è provvisto della sala comandi per le due pesa a bilico e prelevatore di campioni con braccio aspiratore meccanico.

Al primo piano l'ufficio è composto dalla segreteria e una sala riunioni oltre al bagno. Un balcone si affaccia su due fronti della palazzina.

Al piano interrato c'è un locale deposito, nel quale oltre all'archivio, vengono custodite le apparecchiature per la video sorveglianza.



I locali della palazzina sono rifiniti con pavimenti in pietra, porte in legno ed infissi in anticorodal con tapparelle, pareti intonacate e tinteggiate con pittura.

E' presente l'impianto elettrico, nonché sistemi telefonici ed internet, con condizionamento aria con scambiatore di calore a parete.

- opificio censito al foglio 23 p.la 1095 sub 6, cabina Enel e piazzale in cui ricade l'impianto di cogenerazione biomassa.

- opificio censito al foglio 23 p.la 1095 sub 7, composto da:

due depositi, tettoia, frantoio, locale pastificio, locali vari.

L'intero capannone è suddiviso in quattro aree autonome, realizzato con pareti in elementi prefabbricati, pavimenti rivestiti in cemento industriale.

Un locale è adibito a deposito antiparassitari, con accesso autonomo mediante portone blindato, dotato di finestre schermate;

Un locale per la vendita con ingresso da portoncino metallico dalla pensilina ed uscita secondaria da portone metallico sul retro;

Un locale che era adibito a pastificio, avente accesso da portone metallico posto centralmente sul lato sinistro del capannone;

Le pareti sono rivestite con pannelli, i pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica.

Un locale adibito a frantoio, con accesso dal fronte retro del capannone, nel quale sono state ricavate la sala macchine, un piccolo ufficio con pareti in metallo e vetro, la sala cisterne olearie e attrezzature per l'imbottigliamento realizzato con vetrata sostenuta da telaio metallico. Nel locale è stato realizzato un locale servizi igienici mediante pannelli coibentati sostenuti da telaio in metallo.

Le pareti sono rivestite con pannelli, i pavimenti sono di tipo industriale.

L'impianto fotovoltaico è stato realizzato in parte sul capannone multifunzione e in parte sul capannone "semoleria". La centrale elettrica con le batterie è posta affianco al capannone multi servizi.

Per quanto riguarda i silos granari di grandi dimensioni che risultano accatastati e rappresentati in mappa come tali, in teoria possono essere smontati e venduti ma nella particolare circostanza, si tratta di strutture datate di oltre 30 anni.



L'impianto è ben conservato e mantenuto, infatti viene ancora utilizzato.

Tale struttura considerata l'età, nel momento in cui viene smontata, perde notevolmente il suo valore; il rimontaggio necessiterebbe di importanti sostituzioni di elementi strutturali e di accessori che probabilmente non si trovano più in commercio e sarebbe necessario farli realizzare su misura.

Lo smontaggio e il trasporto degli ingombranti elementi che lo costituiscono, rischia di danneggiare gli stessi con conseguenze costose per le riparazioni.

Pertanto i silos che come detto sono accatastati come parte integrante dell'opificio, verranno valutati come strutture fisse attribuendo un valore accessorio che comunque valorizzerebbe gli stessi più di quanto si otterrebbe dalla vendita separata.

In pratica se i silos restano dove sono, hanno un valore maggiore continuando a lavorare sul sito, se smontati, verrebbero deprezzati di oltre il 60-70 %

L'impianto fotovoltaico è stato realizzato in parte sul capannone multifunzione e in parte sul capannone "semoleria". La centrale elettrica con le batterie è posta affianco al capannone multi servizi, entrambe connesse ad un inverter multi stringa di marca ABB con sistema di monitoraggio installato.

Questo impianto essendo incentivato secondo il D.M. del 19/02/2007 c.d. *Secondo Conto Energia* vede riconosciuta una tariffa di € 0.92 per ciascun kw elettrico prodotto.

Per caratteristiche tecniche, localizzazione e tipologia di installazione l'impianto dovrebbe avere una produzione annua stimata (secondo i calcoli del database PVGIS-SARAH2) di e.a. 99.720 kwh, ovvero una remunerazione da conto energia di € 39.090,24 e.a. (99.720kWh x € 0.392) ai quali si andranno ad aggiungere i proventi del contratto R.I.D. stipulato sempre con il G.S.E. che sono stimati mediamente a € 1.500,00/mese.

La provenienza:

I beni sono stati realizzati su suoli pervenuti con:

- Le particelle 98 e 190 facenti parte del suolo su cui è stato realizzato il compendio, sono pervenute con atto notar Renato Di Biase del 18.1.1984, rep. 7876, trascritto il 15.2.1984 ai nn. 1375 R.G. e 399665 R.P. da Specchiulli Tommaso e Ferrara Angela.
- Le particelle 97, 497, 507, facenti parte del suolo su cui è stato realizzato il compendio, sono pervenute con atto notar Renato Di Biase del 24.3.1987, rep. 12611, trascritto il 17.4.1987 ai nn. 2912 R.G. e 17439 R.P. da



- La particella 885 (ex 102), facente parte del suolo su cui è stato realizzato il compendio, sono pervenute con atto notar Mattia Follieri del 29.7.1988, rep. 15408, trascritto il 26.8.1988 ai nn. 6607 R.G. e 29778 R.P. da

Il valore.-

L'opificio OMISSIS è attrezzato principalmente per la raccolta, la conservazione e la commercializzazione del grano.

La struttura è grande, dispone di ampi spazi.

Ubicata in un punto strategico di buona visibilità e facilmente raggiungibile.

L'opificio è attrezzato con un frantoio oleario che funziona regolarmente;

un sementificio per la selezione dei cereali anche questo fermo da qualche anno;

un impianto di semoleria mai completato e mai utilizzato.

Parte dei capannoni sono utilizzati per la vendita di prodotti agricoli compresi i fitofarmaci.

La struttura è dotata di impianto fotovoltaico funzionante;

un impianto di cogenerazione biomassa che non funziona da diversi anni.

La struttura è concepita per ospitare più attività legate al settore agricolo, le rifiniture anche se datate sono ben tenute e non mostrano cedimenti.

Le superfici rilevate sono così distribuite:

capannone multi servizi	2100
capannone semoleria	630
tettoia grande	1840
area silos	3000
palazzina uffici	160
pesa bilico	105
cogeneratore	180
area coperta mq. tot.	8015

area scoperta mq. 8885

Totale superficie 16.900 mq.

I valori che si attribuiscono, tengono conto della struttura e del loro utilizzo, con le rifiniture costruttive e dell'età:

In sintesi le superfici rilevate, con i valori adeguati in percentuale:



Le aree coperte sono così valorizzate:

descrizione	mq.	€/mq.	tot. €
capannone servizi	930	350	325.500,00
capannone deposito	1110	250	277.500,00
capannone semoleria	630	350	220.500,00
tettoia grande	1640	100	164.000,00
palazzina uffici	160	500	80.000,00
area scoperta mq.	8885	30	266.550,00
Totale €			1.334.050,00

I silos considerandoli inamovibili, che hanno oltre 30 anni, sono così valorizzati:

descrizione	tonn.	€/tonn	silos	tot. €
silos	400	45	6	108.000,00
silos	1800	45	8	648.000,00
silos	350	10	1	3.500,00
silos	60	5	1	300,00
				759.800,00

Le due pesche a ponte, considerando il buon stato di manutenzione valgono 17.000 ciascuna, pari a 34.000,00 €

L'impianto fotovoltaico risale al 2009, considerando una durata oscillante tra i 20 e 25 anni, è a circa metà della sua vita.

Considerando che andrebbero inserite delle protezioni sulle sovratensioni in corrente continua per ciascun quadro; che andrebbe installato un sistema di monitoraggio per il controllo delle prestazioni dell'intero sistema, al fine di rilevare con celerità eventuali anomalie che comporterebbero un danno economico.

L'impianto, può essere valutato a 100.000,00 €

L'impianto Cogeneratore a biomasse risale al 2010, è fermo da molti anni per rottura dell'impianto. Il ripristino è molto costoso.

Sul mercato si trovano occasioni in buone condizioni, l'impianto potrebbe servire come pezzi di ricambio, altrimenti resta fermo a marcire.

Il valore stimato è di circa 35.000 €

Il frantoio è in buone condizioni e lavora ancora.

È composto dalla intera linea dalla tramoggia di scarico alla grama latrice, all'estrattore. L'impianto risale al 2005, può ancora lavorare per diversi anni.



Sul mercato dell'usato, si trovano linee simili a prezzi variabili a seconda dello stato di manutenzione. Le quotazioni medie riscontrano le caratteristiche di quello oggetto di stima.

Il valore attribuito alla intera linea ammonta ad € 50.000,00.

L'impianto di molitura del grano che però non è stato completato, è stato acquistato con un finanziamento della Regione Puglia. Non è stata rispettata l'ultimazione (già scaduta), pertanto prevede la restituzione delle somme.

La linea è di piccole dimensioni come produzioni, le macchine presenti come la decorticatrice, i laminatoi, i mulini plansichter le semolatrici, non sono mai partite e il loro valore è nettamente inferiore a quello d'acquisto considerando che molte apparecchiature probabilmente non sono più utilizzabili o perlomeno prevedono alti costi di riparazione e/o di manutenzione.

Si deve considerare che molte apparecchiature funzionano mediante schede elettroniche che se non alimentate elettricamente, rischiano di non funzionare correttamente. Le schede elettroniche vengono continuamente modificate per migliorarle e c'è il rischio di non trovare quelle uscite di produzione.

Pertanto la semoleria nonostante sia praticamente nuova come macchinari (anche se datata), è inutilizzata e come tutte le macchine svaluta con il passar del tempo. L'impianto viene svalutato almeno del 55%, attestando il valore a 250.000,00 €

Per quanto riguarda gli arredi e il materiale vario compreso la minuteria e gli scaffali, si è proceduto a fare una stima in blocco, in quanto si tratta di materiale datato, che sul mercato, venduto singolarmente vale poco.

Le strumentazioni come PC, calcolatrici, fotocopiatrici, misuratori, etichettatrici ecc. sono datate e con caratteristiche superate, considerate come usate, il loro valore è minimo.

Si è valutato l'inventario composto da migliaia di pezzi; si sono estrapolate le linee di lavorazione e gli impianti più importanti (calcolati in precedenza) e quello che rimane è stato valutato in € 15.000,00 (arredi, bulloneria, pezzi di ricambio, scaffalature, stumenti come PC, misuratori ecc.).
arredi

Per quanto riguarda gli automezzi, risultano:

Fiat Panda targa BY259JC anno 2002 valore € 2.000,00;

Autocarro Nissan CGUD22 targato BX250LH anno 2004 valore 4.000,00;

autocarro IVECO 65 E 12 targa FI L83131 anno 2007 valore 4.000,00;

autocarro IVECO 150 E23 targato AF397XV anno 2004 valore 4.000,00;

autocisterna DAF AE45CE targata BH195GA anno 2004 valore 3.500,00.

Si tratta di mezzi datati e fermi da qualche anno, la svalutazione è data dall'età e dal fermo che imporrebbe un tagliando generale con i relativi costi qualora i pistoni fossero bloccati; sicuramente le batterie da sostituire e gli pneumatici sicuramente ovalizzati. In totale gli automezzi valgono € 17.500,00.



Per quanto riguarda altri mezzi, risultano:

- muletto senza targa, Modello 1SI 30, serie 175563, fatto 12-13, marca Monitou
- muletto di colore giallo, marca Hawked, S/N 6048306001

Nello specchio che segue, vengono riassunti i valori:

	descrizione		valore €
	aree coperte		1.334.050
	silos		759.000
	pese a ponte		34.000
	impianto fotovoltaico		100.000
	impianto cogeneratore		35.000
	frantoio		50.000
	semoleria		250.000
	arredi e materiale vario		15.000
	automezzi		17.500
		totale €	2.544.550

**Pertanto l'Opificio nella sua interezza vale € 2.544.550,00;
di cui la parte mobiliare (attrezzature, impianti e automezzi) vale € 467.500,00.**

ATTESTAZIONE ENERGETICA.

Per l'immobile al foglio 23 p.lla 1095 subalterno 2, si tratta dei silos, per i quali non è possibile redigere un APE.

Per l'immobile al foglio 23 p.lla 1095 subalterno 4, si tratta dei silos, per i quali non è possibile redigere un APE.

Per l'immobile al foglio 23 p.lla 1095 subalterno 5, è classificato in categoria "E" come da attestazione redatta il 23.6.2021 con validità fino al 23.6.2031.

Per l'immobile al foglio 23 p.lla 1095 subalterno 6, si tratta della cabina ENEL, per la quale non è possibile redigere un APE.

Per l'immobile al foglio 23 p.lla 1095 subalterno 7, si tratta di depositi, locali tecnici e tettoie, per i quali non è possibile redigere un APE.



Non viene redatto l'APE in quanto 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.*

La situazione urbanistica.

Il compendio è stato realizzato in più fasi:

Il complesso principale con concessione edilizia n. 35/94 per realizzazione 4 silos metallici e pensilina servizi e ricovero automezzi.

DIA 17/2002 del 16.5.2002 per basamenti silos metallici e fossa granaria. - ultimazione lavori 15.12.2002

permesso a costruire 21/04 del 31.5.2004 per realizzazione capannone per impianto selezione sementi grano duro e antistante tettoia.

Permesso in variante n. 24/2004 per ampliamento impianto di stoccaggio cerealicolo con fossa granaria, silos, tettoia e capannone.

variante in corso d'opera n. 41/04 del 4.10.2004, lavori ultimati 20.11.2006

DIA 17/02 del 16.5.2002 ultimati 15.12.2002

Parere positivo Servizio Sanitario Nazionale Regione Puglia n. 2344 del 21.9.2004.

DIA n. 48/2004 per realizzazione di seconda pesa a ponte.

Agibilità rilasciata pratica edilizia 24/04

Per il rilascio della detta concessione, è stata stipulata una convenzione edilizia con il segretario generale del 19.5.2004, rep. 124, trascritta il 18.6.2004 al n. 6338 R.G. e 4913 R.P.

- Asservimento con costituzione di vincolo in favore del Comune, per segretario generale del 19.5.2004, rep. 124, trascritta il 18.6.2004 al n. 6339 R.G. e 4914 R.P. sulle particelle 94, 628, 890, 885, 889 e 94.

Collaudo certificato per capannone prefabbricato in c.a.v. il 10.8.2006 e depositato l'11.8.2006 con protocollo 13753.

Collaudo certificato per fosse granarie, 6 silos e tettoia in acciaio, il 28.8.2006 e depositato l'30.8.2006 con protocollo 14149.



Denuncia ultimazione lavori 28.11.2006 n. 12142 di protocollo.

D.I.A. n. 04/2010 del 22.1.2010 protocollo 1013/2010 del 7.2.2010 comunicazione inizio lavori, realizzazione n.2 silos metallici.

D.I.A. in variante in ampliamento protocollo 2302/2010 del 17.2.2010 - comunicazione inizio lavori, realizzazione 3 silos metallici e 6 silos + 2 silos tramoggia + fossa di scarico – ampliamento di recinzione sull'area aziendale.

Relazione finale comunicata il 23.6.2011, con protocollo n. 7920.

Per le caratteristiche costruttive, per gli impianti comuni a tutti i fabbricati, per i confini che non permettono comodo accesso, il lotto NON è comodamente divisibile.

LOTTO 2 - Terreno esteso ha. 1.40.66, a ridosso dell'opificio, non coltivato, con giacitura pianeggiante di forma regolare. Ricadente in area suscettibile di edificabilità. Si tratta di un terreno interessante, comodamente raggiungibile con strade asfaltate, è posto in zona molto visibile.

Foglio	P.lla	sup. ha.	qualità	cl	R.D.	R.A.
23	135	0,6130	seminativo	1	49,07	20,58
23	155	0,2398	seminativo	2	14,86	7,43
23	178	0,0070	area fabb dem	3	0	0,00
23	214	0,1223	seminativo	1	9,79	4,11
23	1094	0,4216	seminativo	1	33,75	14,15
23	1092	0,0029	seminativo	1	0,23	0,10
tot ha.		1,4066				

A ridosso dell'opificio, è interessante, ma, è stato già in parte oggetto di asservimento di cubatura per la realizzazione dell'opificio, nel tal caso il valore si riduce.

La valutazione sarà prudenziale è calcolata a 45.000/ha, che sommano € 63.200,00.

Le provenienze.-

- Le particelle 1094 (ex 92), 155, 135, 178, 214 è pervenuta con atto notar Pasquale De candia del 1.10.1999, rep. 12905, trascritto il 15.1.1999 ai nn. 7969 R.G. e 6280 R.P. da OMISSIS



- La particella 1092 (ex 94) è pervenuta con atto notar Renato Di Biase del 18.1.1984, rep. 7876, trascritto il 15.2.1984 ai nn. 1375 R.G. e 399665 R.P. da OMISSIS .

La destinazione urbanistica:

Il terreno ricade in zona D1 “insediamenti produttivi”, con lotto minimo 18.000 mq. e rapporto di copertura massimo 60%; inserite nell’area di pericolosità inondazione.

Lotto 3 – i terreni costituenti la viabilità di un comprensorio condominiale in cui insistono una serie di capannoni in capo a terzi.

La OMISSIS con atto per notar Di Biase del 22.11.1983 aveva venduto delle porzioni di suolo retrostanti l’opificio, a numerosi soggetti, i quali con frazionamento del 22.11.1985 hanno creato tante particelle corrispondenti a tanti lotti, quanti erano i comproprietari.

Con atto di divisione per notar Di Biase del 12.6.1986, repertorio n. 11287, i condividenti si sono attribuiti singolarmente le particelle.

Nel redigere il frazionamento e con l’attribuzione delle particelle, restavano NON attribuite le particelle residue costituenti la viabilità del complesso condominiale.

Tali particelle sono rimaste in capo alla OMISSIS .

In pratica il condominio o i condomini dovrebbe acquisire le particelle e volturarle in proporzione ai singoli proprietari dei lotti.

Le p.lle che nessuno ha interesse ad acquisire, non hanno valore in quanto è come se fossero beni comuni non censibili.

Solo ai fini della valorizzazione si attribuisce il prezzo di 1 €/mq. che moltiplicati per 9.248 mq. sono pari a € 9.248,00 €

Le provenienze.-

- Le particelle 649, facenti parte del suolo su cui è stato realizzato il compendio, sono pervenute con atto notar Renato Di Biase del 24.3.1987, rep. 12611, trascritto il 17.4.1987 ai nn. 2912 R.G. e 17439 R.P. da OMISSIS

- Le particelle 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661 (tutte ex 94), sono pervenute con atto notar Renato Di Biase del 18.1.1984, rep. 7876, trascritto il 15.2.1984 ai nn. 1375 R.G. e 399665 R.P. da OMISSIS .

- Le particelle 95, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625 (tutte ex 95), sono pervenute con atto notar Mattia Follieri del 27.7.1988, rep. 15403, trascritto il 26.8.1988 ai nn. 6607 R.G. e 29778 R.P. da OMISSIS



- La particella 616 (tutte ex 96), è pervenuta con atto notar Mattia Follieri del 27.7.1988, rep. 15403, trascritto il 26.8.1988 ai nn. 6607 R.G. e 29777 R.P. da OMISSIS

- Le particelle 759, 757, (tutte ex 104), p.lla 765 (ex 149) sono pervenute con atto notar Mattia Follieri del 3.8.1990, rep. 20241, trascritto il 25.8.1990 ai nn. 7020 R.G. e 47567 R.P. da OMISSIS

La destinazione urbanistica:

Il terreno ricade in zona D1 “insediamenti produttivi”, con lotto minimo 18.000 mq. e rapporto di copertura massimo 60%; inserite nell’area di pericolosità inondazione.

La Cabina Enel

La cabina posta al vertice del comprensorio condominiale, censita:

Cabina ENEL	cat.	cons.	sup. cat.	R.D.
23 617 sub 2	C/2	12	20	42,14

via pozzo salso piano terra

La cabina era stata realizzata sul terreno ex omissis che poi è stato venduto ai singoli assegnatari dei lotti.

Come per la viabilità, il condominio o i condomini dovrebbero acquisire la particella della cabina e dei terreni e volturarle in proporzione ai singoli proprietari dei lotti.

La particella che nessuno ha interesse ad acquisire, ha valore in quanto è come se fosse bene comuni non censibili.

Solo ai fini della valorizzazione si attribuisce il prezzo calcolato sulla rendita catastale, pari a € 5.309,64.

I gravami.-

1) pignoramento trascritto il 16.5.2018 ai nn. 3470 R.P. e 4199 R.G. in favore della Banca Popolare Di Puglia E Basilicata S.C. P.A. con sede in Altamura.

2) ipoteca giudiziale iscritta il 16.2.2018 ai nn. 106 R.P. e 1470 R.G. in favore della Banca Popolare Di Puglia E Basilicata S.C. P.A. con sede in Altamura per € 615.172,36.



3) ipoteca volontaria iscritta il 9.8.2011 ai nn. 1014 R.P. e 6900 R.G. in favore della Banca Popolare Etica - Societa' Cooperativa Per Azioni. con sede in Padova per € 2.592.000 durata 15 anni. Ricade solo sul foglio 23 p.lla 1095 sub 3.

4) ipoteca volontaria iscritta il 11.12.2003 ai nn. 1271 R.P. e 11807 R.G. in favore della Banca Popolare Di Puglia E Basilicata Societa' Cooperativa A R.L.. con sede in Matera per € 1.240.000 durata 14 anni e 3 mesi. Ricade sul foglio 23 p.lla 94 sub 1; p.lla 889 sub 1; ente urbano p.lla 590 e terreno p.lla 885.

5) ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta il 25.10.2023 ai nn. 671 R.P. e 9993 R.G. riferita alla ipoteca 1271 R.P. del 11.12.2003, in favore della Banca Popolare Di Puglia E Basilicata Societa' Cooperativa A R.L.. con sede in Matera per € 1.240.000 durata 14 anni e 3 mesi. Ricade sul foglio 23 p.lla 94 sub 1; p.lla 889 sub 1; ente urbano p.lla 590 e terreno p.lla 885.

Altre ipoteche sono state annotate per restrizione di beni (senza indicare i beni, pertanto tutti i beni).

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

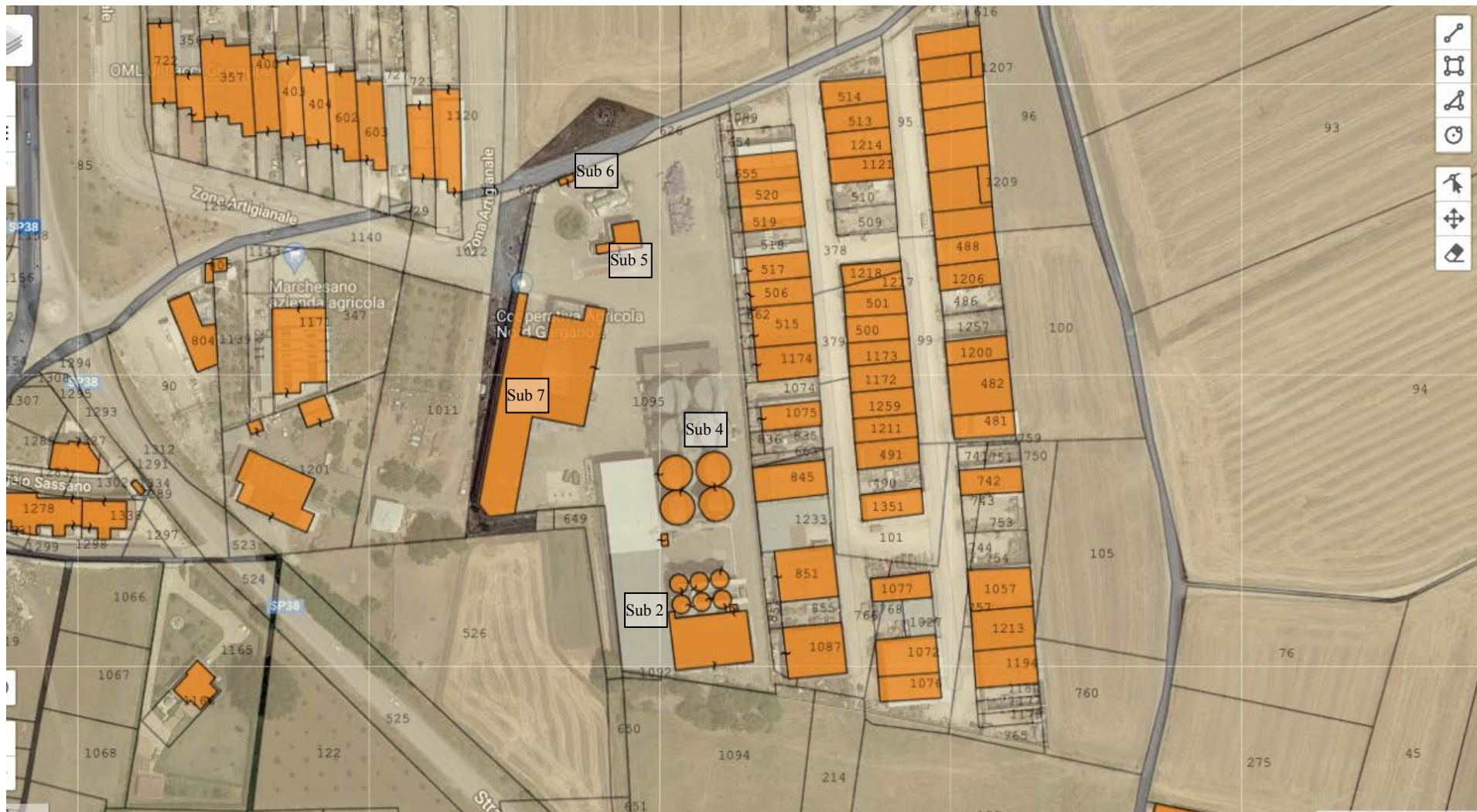
Foggia 8.2.2025

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



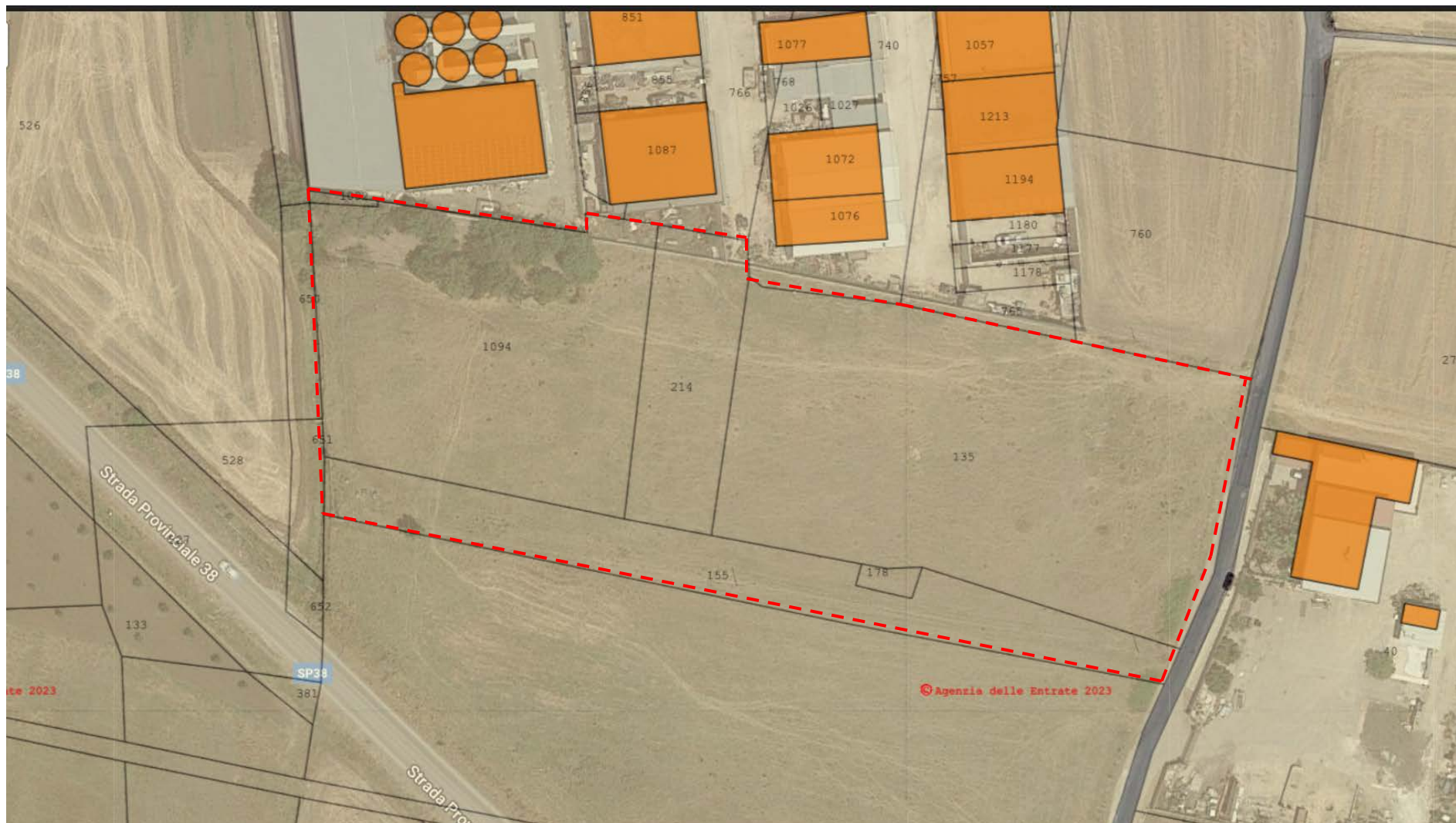


L'area dell'opificio



L'area dell'opificio sul catastrale





I terreni agricoli foglio 23, p.lle 1094, 214, 135, 155 e 178





Veduta aerea





Il terreno adiacente l'opificio





Il capannone multi servizi e le pese a ponte



Il capannone multi servizi e i silos



Piazzale, silos e tettoie



I SILOS





I silos con il ribaltatore





LA TETTOIA GRANDE





IL FRANTOIO







IL SEMENTIFICIO







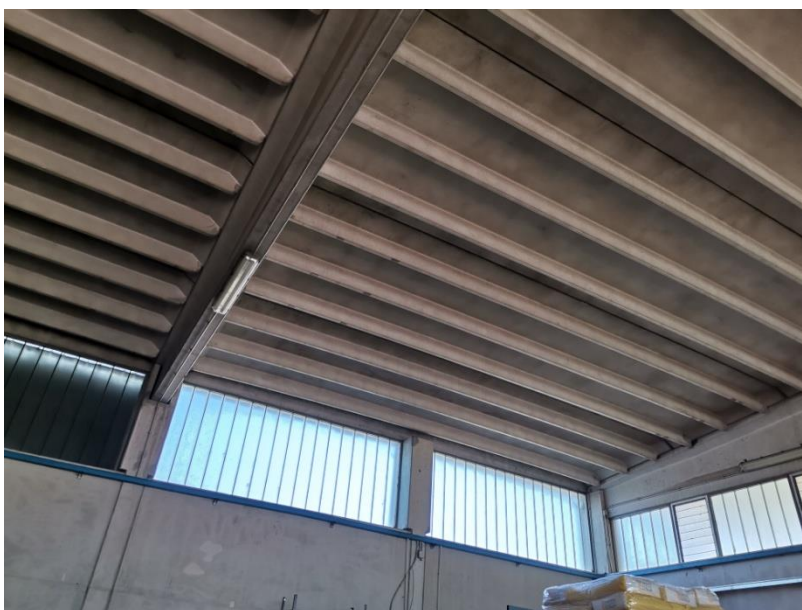
LA SEMOLERIA







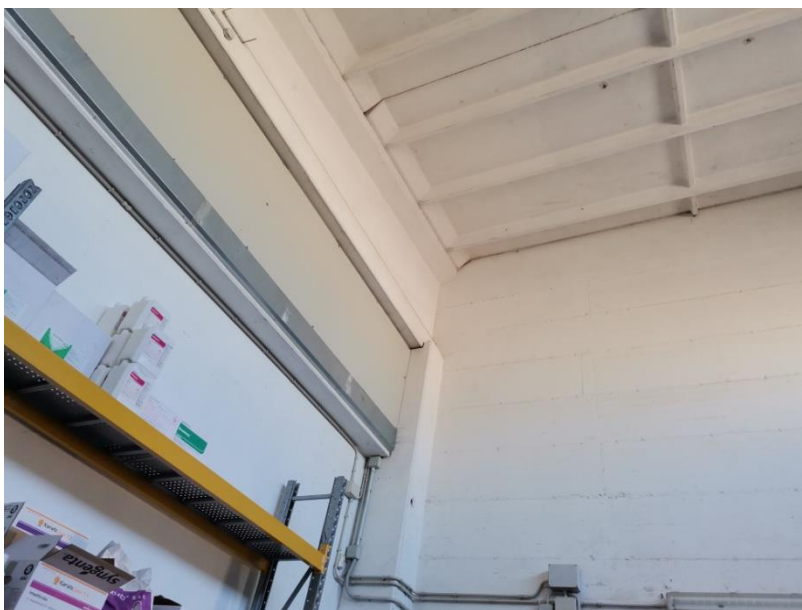
Il capannone vendita prodotti agricoli





Il capannone custodia Fitofarmaci





Il capannone materiale vario e ricambi





Materiale vario e ricambi









II COGENERATORE





IL VANO BATTERIE E APPARECCHIATURE FOTOVOLTAICO



La palazzina uffici





