

# **TRIBUNALE DI FOGGIA**

**G.D. DOTT.SSA CATERINA LAZZARA**

**CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO**

## **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**CURATORE: DOTT. GIOVANNI ANCORA**

[REDACTED]

N. 44/2023

San Paolo di Civitate, 25/01/2024

Il C.T.U.

*Dr. Agr. Antonio Nicola Vocino*



Ill.mo Dott.ssa CATERINA LAZZARA

*Giudice Delegato*

del Tribunale di Foggia

Terza Sezione Civile”

**OGGETTO:** valutazione della congruità del canone di affitto dei beni mobili oggetto del fallimento. Liquidazione Giudiziale [REDACTED]  
[REDACTED].44/2023”.

### **PREMESSA**

Il sottoscritto Dr.Agr. Antonio Nicola Vocino, iscritto all’Ordine dei Dottori Agronomi della provincia di Foggia al n.371 e residente a San Paolo di Civitate in Via Vittorio Veneto n.7 con studio in Via Nazario Sauro n.18, veniva incaricato quale CTU dal Dott. Giovanni Ancora (in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Foggia), ha incaricato il sottoscritto CTU di redigere apposito **“parere scritto in merito alla congruità di un canone di locazione per l’uso dei beni mobili atti alla vinificazione, conservazione/stoccaggio confezionamento, etichettatura ed imballaggio, inventariati ed acquisiti alla massa attiva della Liquidazione giudiziale presenti nella struttura.**

Dopo aver preso conoscenza del mandato e del quesito proposto, il giorno 02 gennaio 2024 alle ore 10.30, in presenza del signor [REDACTED]  
[REDACTED] Rappresentante legale dell’azienda oggetto della procedura, si è proceduti ad inventariare tutti i beni mobili presenti nella struttura. Sono susseguiti ulteriori tre sopralluoghi (effettuati in data 02, 03 e 20 gennaio 2024) per completare il lavoro di inventario dei beni mobili presenti nella struttura vinicola.



Durante i sopralluoghi è stato effettuato un rilievo fotografico sui beni mobili presenti.

Effettuati tutti gli accertamenti necessari, si è passati a redigere la seguente relazione in merito alla congruità dell'affitto dei beni mobili.

### **CONGRUITA' DEL CANONE DI AFFITTO DEI BENI MOBILI**

Tutti i beni mobili appartenenti alla struttura [REDACTED] consistente in un lotto costituito da soli beni mobili, i quali costituiscono sono parte integrante dell'intero complesso produttivo, formato anche dalle strutture immobiliari.

I beni mobiliari rilevati e inventariati durante i sopralluoghi costituiscono il compendio mobiliare che verrà concesso in affitto, che è costituito principalmente dalle due linee di lavorazione di imbottigliamento e di confezionamento del vino, dal complesso di serbatoi per lo stoccaggio del vino e quant'altro di pertinenza all'attività di lavorazione e confezionamento del vino. Verranno, inoltre, inserite anche tutte le attrezzature e materiali inerenti gli uffici e il laboratorio analisi.

Il compendio mobiliare da concedere in affitto è costituito dai seguenti beni:

1. Traspallet marca "libter by pramac" con portata 2500 kg;
2. Primo impianto housing da tre cartucce l'una con due filtri con manometro;
3. Macchina lavapavimenti di marca "Freccia30 ghibli m45";
4. Banco officina con utensili, attrezzature e minuteria;
5. Macchina riempitrice marca "Fimer" anno 2012 con 28 rubinetti;
6. Tappatore meccanico a 4 teste per bottiglie in sughero;
7. Capsulatrice pvc marca "Nortan" a 6 teste;



8. Etichettatrice di marca "I.E.LLERS" a due stazioni;
9. Incartonatrice forma cartoni automatica marca "OMA";
10. Incartonatrice chiudi cartoni automatica, marca "SIAT";
11. n.2 Compressori di marca "Ceccato" 10 bar;
12. n.2 Rulliere della lunghezza di 2 metri;
13. Transpallet elettrico marca "EP" con portata da kg 1200;
14. Imballatrice automatica marca "Imballaggi Service group";
15. Imballatrice automatica marca "SIAT";
16. n.8 Barrique in legno da litri 225;
17. 4 Barrique in legno da litri 500;
18. 1 Botte da litri 1000;
19. Miscelatore in acciaio inox da litri 150, con motore di marca "GREC";
20. Trasapallet marca "Yale" con portata da kg 1000 con caricabatterie;
21. Trasapallet "Toyota" con portata kg 1600 con caricabatterie;
22. Muletto marca "Yale" con portata kg 1000.;
23. Moduli porta pallet per una capacità totale di 36;
24. Furgone IVECO daily 35C con targa ET431EY;
25. Stampante per applicazione stickers;
26. Due impianti di filtraggio Housing con manometro da 5 cartucce;
27. Riempitrice per 16 rubinetti, multiformato da litri 1-1,5-3-5. marca "Ferrari";
28. Etichettatrice lineare marca "Ferrari";
29. Fardellatrice marca "SIAT". Confeziona pacchi da 2 e 4 unità;
30. Filtro tangenziale a tre membrane di marca "PALL";



- 31. Elettropompa "T80" per aspirazione di marca "ZAMBELLI";
- 32. Tubi enologici di raccordo da diametro 50. Metri 15 con annessa raccorderia;
- 33. Tubi enologici raccordati di diametro 40. Metri 15 e annessa raccorderia;
- 34. Serbatoio in acciaio inox da litri 2000;
- 35. N.3 Serbatoi da litri 5000 litri in acciaio inox con apertura cilindrica in alto;
- 36. N.2 Serbatoi in vetroresina sempre pieno da hl 30;
- 37. N.4 serbatoi in acciaio inox da hl 150 marca "Metal-arte";
- 38. N.1 serbatoio in acciaio inox da hl 100 marca "Metal-art";
- 39. N.3 serbatoi in acciaio inox da hl 96 marca "Metal-art";
- 40. Serbatoio in acciaio inox da hl 100;
- 41. N.2 serbatoi in acciaio inox da hl 170 di marca "Sidercamma";
- 42. N.5 serbatoi in acciaio inox da hl 600 marca "Metal-arte";
- 43. N.2 serbatoi in vetroresina da hl 50;
- 44. Serbatoio aperto senza copertura da litri 2000 in acciaio inox;
- 45. Imbuto in acciaio inox per riempimento serbatoi;
- 46. N.2 Pompe elettriche per travaso con filtri di marca "CME";
- 47. Pesa a ponte di marca "I bilanciai".

#### **MATERIALI E ATTREZZATURE DI LABORATORIO**

- 48. 4 tavoli da cm 210;
- 49. 3 cassettoni con ruote per spostamento a due ante;
- 50. 2 cassettoni con ruote per spostamento;
- 51. Frigorifero di marca "Cranker" con congelatore separato;



52. Distillatore elettronico, enochimico e acidimetro di marca “Gibertini”;

53. Vaschetta per lavaggio vetreria e Solfimetro;

54. Imbottigliatrice manuale da tappi di sughero di marca “Grifo”;

#### **MATERIALI E ATTREZZATURE DA UFFICIO**

55. Scrivanie, tavolo da riunione, sedie, poltrone, armadi, cassettiere, computer, stampanti e accessori.

#### **VALUTAZIONE CANONE**

Il sottoscritto, durante la fase peritale, ha acquisito tutti gli elementi utili per la determinazione di un congruo canone da applicarsi per tutti i beni mobili presenti nella struttura vincola oggetto della liquidazione giudiziale.

Durante le fasi peritali atte alla determinazione della stima dei beni oggetto della liquidazione giudiziale, si è avuto modo di effettuare diversi accertamenti sul complesso immobiliare, sulle strutture presenti e anche sulla attività svolta dalla società [REDACTED]. Ulteriori accertamenti e comparazione sono stati effettuati in strutture operanti in zona, simili a quelle oggetto di valutazione. Dalle indagini sono scaturiti affitti che variano dai 2000,00 ai 3.000,00 Euro al mese.

Nel determinare la congruità dell'affitto in esame si è tenuto conto anche dell'eventuale struttura immobiliare dove verranno utilizzati i beni mobili oggetto del canone (in quanti entrambi i beni mobili e immobili, si reputano imprescindibili e complementari per l'attività esercitata dalla eventuale società che li dovrà prendere in affitto.

Si reputa un canone congruo per i beni mobili su esposti di un valore pari ad € 2.300,00 al mese, per un importo complessivo annuo di € 27.600,00.



### **Conclusioni**

Il sottoscritto, a seguito di accertamenti comparativi effettuati presso operatori vinicoli e strutture operanti in zona, simili a quelle oggetto di valutazione, reputa congruo un canone pari ad € 2.300,00 al mese, per un importo complessivo annuo di € **27.600,00**.

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione che si compone di n.07, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Curatore e Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

San Paolo di Civitate, 02.02.2024

IL C.T.U.

***Dr. Agr. Antonio Nicola Vocino***

