



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 ORDINARIO DI FOGGIA
- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 104/2017 R.F.

“ [REDACTED] Ditta individuale corrente in Rodi G.co (FG) Via
[REDACTED] in persona del suo titolare [REDACTED]

G.D. dott.ssa **Valentina TRIPALDI**

Curatore Fall.re Avv. **Bruno COLAVITA**

Perito valutatore ing. **Antonio PERROTTA**

Fascicoletto lotto n. 9

Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (Oleificio) e annessi terreni (100% della proprietà) ubicati in Contrada Rosole in agro del comune di Rodi Garganico (FG)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Capitoli

	Premessa - Adempimento dell'incarico	Pag. 1
1	Descrizione dei beni, con l'allegazione di planimetrie e di fotografie	Pag. 3
2	Stima dei beni	Pag. 23
3	Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili	Pag. 31
4	Individuazione e descrizione sintetica del lotto da porre in vendita	Pag. 33
5	Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni	Pag. 35
6	Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica	Pag. 39
7	Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima	Pag. 41
8	Indice degli allegati	Pag. 41

PREMESSA – ADEMPIMENTO DELL'INCARICO

A seguito di richiesta del Curatore Fallimentare avv. Bruno COLAVITA del 24.04.2018, il Giudice Delegato, dott.ssa Valentina TRIPALDI, con proprio Provvedimento del 14.05.2018, nominava Perito per il presente fallimento N. [REDACTED], [REDACTED], **Ditta individuale corrente in Rodi Garganico (FG), [REDACTED]**



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

_____, lo scrivente ing. Antonio PERROTTA con studio professionale in Lucera alla via E. Cavalli n. 11 (CF. PRRNTN54T02E716L), convocando lo stesso per il 24.05.2018 per il giuramento di rito. In tale data la SV III.ma poneva all'esperto i seguenti quesiti.

“previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di stima, proceda l'esperto:

- 1. alla descrizione dei beni, con l'allegazione di planimetrie e di fotografie*
- 2. 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 competenti uffici pubblici;*
- 3. alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;*
- 4. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 5. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni;*
- 6. alla verifica della regolarità edilizia e 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 verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione;*

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;*
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.*

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.”

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

- ✦ Ufficio Tecnico Comunale di Rodi Garganico (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 immobili ubicati nel comune di Rodi Garganico (FG) facenti parte della massa del **Fallimento N. 104/2017 R.F.** _____, **Ditta individuale corrente in Rodi Garganico, _____ in persona del suo titolare _____**, dopo avere ispezionato gli stessi in varie date, tenuto conto delle ispezioni e delle verifiche fatte presso i pubblici uffici, nonché



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

dall'analisi della documentazione agli atti e di quella acquisita, redige la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ADEMPIMENTI RICHIESTI AL TECNICO DEL FALLIMENTO

1.Descrizione dei beni, planimetrie e fotografie.

LOTTO N. 9. – Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (Oleificio) e annessi terreni (100% della proprietà) ubicati in Contrada Rosole in agro del comune di Rodi Garganico (FG)

Identificazione:

Il Lotto 9 è costituito da fabbricati e terreni, ubicati in Contrada Rosole snc, facenti parte dei fogli nn. 3 e 4 del comune di Rodi Garganico (FG),

Fanno parte del Lotto 9 i seguenti beni:

- **Un Immobile, un volume tecnico ed un terreno destinato a “corte”.**
L'immobile principale, adibito ad oleificio, ha una superficie complessiva lorda di circa 226,00 mq., mentre il volume tecnico destinato a “Deposito acqua” ha una superficie catastale lorda di circa 53,00 mq. Il terreno costituente la “corte”, rifinito superficialmente in conglomerato cementizio, è esteso circa 811,00 mq catastali.
In catasto **P.IIa n. 287 del fg. 4**
- **Gruppo di fabbricati di servizio,** aventi diversa tipologia costruttiva, funzionali all'attività di oleificio che si esercita nell'immobile di cui alla p.IIa n. 287. Nel complesso, prospiciente una corte ad uso esclusivo, si trova un “Deposito mezzi”, un “Deposito attrezzi”, un “Deposito acqua” e un “Pozzo”. L'immobile destinato a “Deposito mezzi”, in realtà si tratta di una tettoia, ha superficie lorda di circa 86,00 mq mentre le porzioni di fabbricato destinate rispettivamente a “Deposito attrezzi”, “Pozzo” e “Riserva idrica” sviluppano complessivamente circa 46,00 mq. Il tutto è completato con una porzione di terreno destinata a “corte” avente una superficie di circa 318,00 mq.
In catasto **P.IIa n. 286 del fg. 4.**
- **fabbricato rurale a due piani** (piano terra e primo) avente una superficie catastale di mq. 216,00 attualmente allo stato grezzo a seguito di lavori di ristrutturazione, ora sospesi.
In catasto **P.IIa n. 16 del fg. 4**
- **appezzamenti di terreni agricoli** destinati a “pascolo”, “seminativo” ed “oliveto”, per una superficie complessiva di ha 12.76.59.
In catasto:
 - **Fg. 3 – p.IIe nn. 159 e 174;**
 - **Fg. 4 – p.IIe nn. 14, 89, 285, 289.**

Confini:

I beni di cui al Lotto n. 9 confinano con:

- Da Ovest verso Est in senso orario, con le particelle nn. 617, 229, 673, 160, 173,



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

- 11, 440, 172, 177, 176, 648, 197, 204, 693, 692, 694, 695, 697 del foglio di mappa catastale n. 3;
– Da Est verso Ovest in senso orario, con le particelle nn. 194, 195, 140, 90, 245, 193, 88, 87, 282, 284, 160, 86, 110, 85, 84, 10, 251, 251 del foglio di mappa catastale n. 4;

Dati catastali: - Cartella ALL. 1

Gli immobili costituenti il Lotto sono riportati nel catasto fabbricati e terreni del Comune di Rodi Garganico (FG) come segue:

Unità immobiliari siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati										
Intestatario: [REDACTED] - prop. 1000/1000										
Dati derivanti da Costituzione del 10.12.2013										
IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Fgl	P.Ila	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da	
1	4	286		D/10				€ 537,40	Contrada Rosole snc piano T . Variazione di classamento del 14.03.2014 prot. Fg 0059159 Contrada Rosole snc piano T . Variazione di classamento del 14.03.2014 prot. Fg 0059161	
1	4	287		D/10				€ 1.940,00		

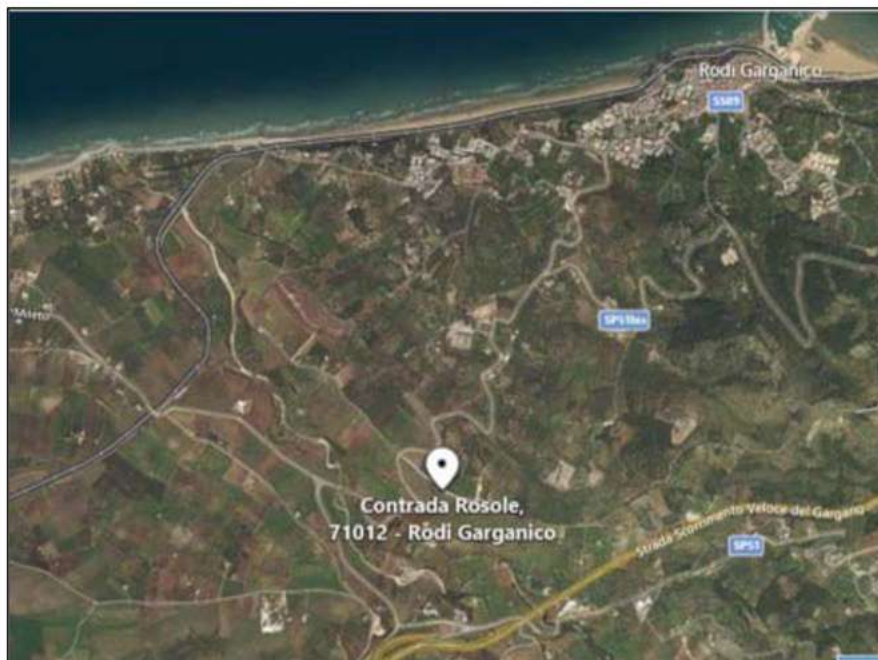
Unità Immobiliari siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni												
Intestatari: [REDACTED] - prop. 1/1												
Origine: acquisizione con atto pubblico del 21.05.2009 rep. 41227 notaio GENTILE Giovanni												
N	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORM.	
	Fgl	P.Ila	sub	Pz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
							ha	Are	ca	Dom.	agrario	
	3	159			pascolo	1	1	40	16	€ 28,95	€ 14,48	atto pubblico del 08.03.1974 n. 3121.1/1974
	3	174		AA	uliveto	3		15	00	€ 7,36	€ 3,49	tabella di variazione del 10.12.2010 prot. FG0310155. Trasmissione dati AGEA
				AB	pascolo	1	3	13	54	€ 64,77	€ 32,39	
	4	14		AA	uliveto	3		46	00	€ 22,57	€ 10,69	Voltura d'Ufficio del 22.12.2008
				AB	Sem.tivo	2	1	14	00	€ 38,27	€ 26,49	
				AA	uliveto	3		00	58	€ 0,28	€ 0,13	tabella di variazione del 15.12.2011 prot. FG0377930. Trasmissione dati AGEA
	4	16		AB	fabb. Rurale			02	16			Tipo mappale del 19.11.2013 prot. N. FG0291282
	4	285			uliveto	3	4	46	42	€ 19,03	€ 03,75	Tipo mappale del 19.11.2013 prot. N. FG0291282
	4	289			Uliveto	2	1	37	81	€ 74,73	€ 39,15	tabella di variazione del 15.12.2011 prot. FG0377931. Trasmissione dati AGEA
	4	89		AA	uliveto	3	00	50	72	€ 24,88	€ 11,79	
				AB	Sem.tivo	2	00	12	36	€ 4,15	€ 2,87	



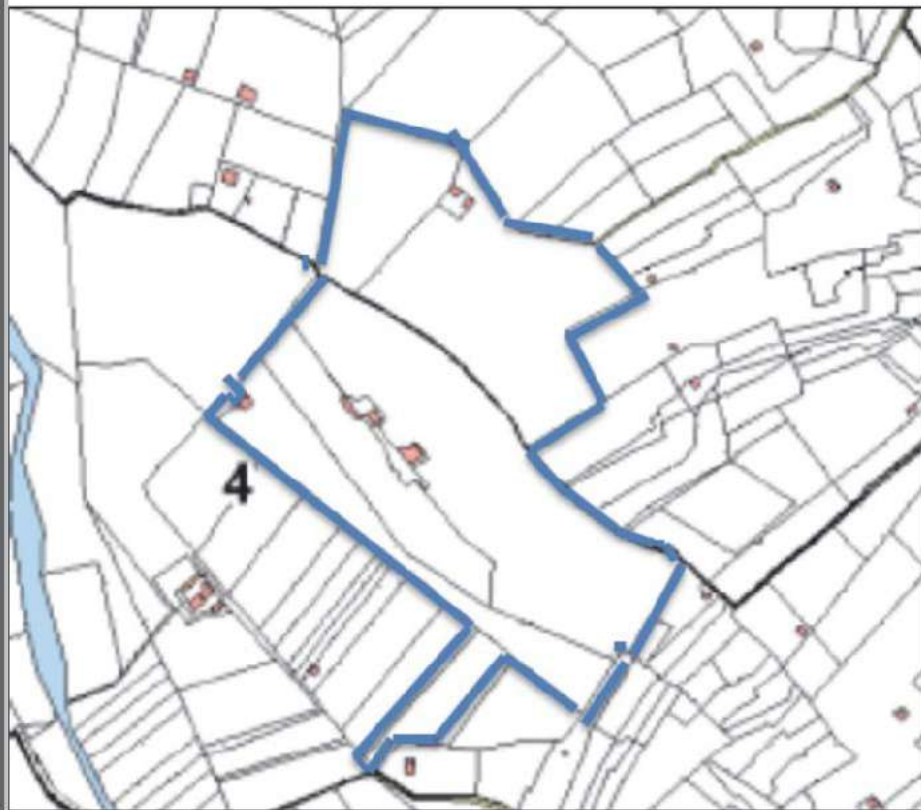
STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu



Il lotto n. 9 è quindi costituito da un insieme di immobili tutti, direttamente o indirettamente, funzionali all'attività di oleificio, e terreni, ad essi limitrofi, facenti parte dei fogli di mappa nn. 3 e 4, situati in contrada Rosole in agro del comune di Rodi Garganico (FG), distante circa 4 Km dal centro abitato, Dal punto di vista planimetrico gli immobili sono racchiusi all'interno del perimetro riportato nella seguente figura:





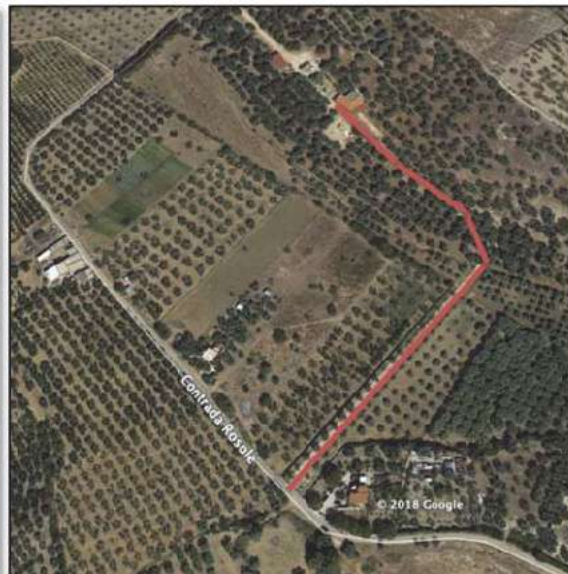
STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Ai fabbricati si perviene imboccando una strada comunale che dalla SS 89 immette nella C.da "Rosole" e successivamente, dopo aver percorso circa 785 metri, entrando, tramite un cancello metallico, in una strada privata, caratterizzata da un iniziale rettilineo lungo circa 205 metri, dal fondo del quale, svoltando a sinistra, si raggiunge l'opificio oggetto di stima.

Tutta la viabilità privata è inserita all'interno di alcune delle p.lle di terreno costituenti il lotto.





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

I fabbricati ed alcuni dei terreni costituenti il lotto fanno parte del foglio di mappa catastale n. 4 del Comune di Rodi Garganico.

Altre particelle, pur inseriti nel foglio di mappa catastale n. 3, sono stati compresi nel medesimo Lotto allo scopo di evitare la formazione di fondi interclusi stante la loro particolare posizione planimetrica.

Al momento dell'accesso fatto da chi scrive tutti i beni costituenti il lotto, ad eccezione della p.lla 159, erano goduti dalla società "Le Chiuse del Gargano" con sede in Carpino alla Via Matteotti n. 4 in forza del contratto del 15.03.2017 di *"Subentro in affitto di fondo rustico con sostituzione dell'originario affittuario"* registrato a San Severo al n. 470 serie 3. L'originario affittuario era [REDACTED]

[REDACTED] nata a Pescara il [REDACTED] mentre il proprietario dei beni è il sig. [REDACTED], odierno fallito.

L'originario contratto di "Affitto di fondo rustico" è datato 20.09.2010 e veniva registrato a San Severo il 30.09.2010 al n. 4533 serie 3. La durata del contratto di locazione era fissata in anni 15 al canone di € 300,00.

Ma prima di procedere alla descrizione dei luoghi è necessario fare alcune precisazioni.

Il fondo concesso in affitto nel **2010** dal sig. [REDACTED] a [REDACTED] era costituito da fabbricati rurali e terreni agricoli.

Subito dopo [REDACTED], inoltrava all'Ufficio dell'Area Politiche per lo Sviluppo Rurale della Puglia, una richiesta di Contributo ai sensi del PSR Puglia 2007/2013. Mis. 112 *"Insediamento Giovani agricoltori"* e pacchetto multimisura giovani.

[REDACTED] così beneficiava di una serie di contributi quale giovane agricoltore e si dotava di tutti gli atti amministrativi necessari per accedere ai benefici assegnatele. Infatti:

- in data 01.10.2010, avendo titolo, grazie al contratto di locazione del 20.09.2010 ed ai suoi specifici contenuti, richiede al Comune di Rodi Garganico il Permesso di Costruire per la realizzazione di un locale per la lavorazione e la trasformazione di prodotti agricoli in ampliamento di un fabbricato esistente;
- in data 16.02.2012, acquisito, da parte del proprietario [REDACTED], specifico atto di asservimento di inedificabilità della p.lla 17 del foglio 4 a servizio dell'ampliamento da realizzare, il dirigente dell'UTC del comune di Rodi Garganico rilasciava a [REDACTED] apposito Permesso di Costruire n. 19 del 09.02.2012, per la realizzazione di un locale per la lavorazione e la trasformazione di prodotti agricoli in ampliamento al fabbricato esistente su terreno agricolo identificato in catasto con la p.lla 17 del foglio di mappa n. 4.
- Il 21.08.2012 [REDACTED] stipulava col Banco di Napoli S.p.a., appartenente al gruppo Bancario INTESA SANPAOLO, con la garanzia del proprio genitore [REDACTED] quale terzo datore d'ipoteca, un contratto di mutuo col quale la Banca concedeva a titolo di mutuo alla [REDACTED] somma di € 240.000,00 per la realizzazione di un frantoio oleario e l'acquisto di macchine e attrezzature agricole. La durata del mutuo veniva indicato in 20 anni, il pagamento doveva avvenire con rate semestrali scadenti 30.06. ed il 31.12. di ogni anno a partire dall'01.12.2014.
- I lavori venivano ultimati in data 03.07.2013.
- In data 04.03.2014 veniva rilasciato dal direttore dell'UTC di Rodi Garganico, il Certificato di agibilità del locale di cui al PdC n. 19 del 09.02.2012 con i seguenti nuovi dati catastali. Foglio 4 p.lla 287 di cui



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

- Deposito acqua mq 54,00;
 - Corte mq 835,00;
 - Locale confezionamento mq 75,00;
 - Deposito olio mq 60,00;
 - Locale trasformazione mq 99,00
- La signora [REDACTED] consegnava, a completamento della pratica di finanziamento, un computo metrico-estimativo allo stato Finale, a firma dell'arch. Giuseppe PALMIERI, e una Contabilità Analitica con collaudo a firma del dott. Agr. Matteo Pio FINIZIO.

In particolare il computo metrico quantificava i lavori per *"ampliamento e adeguamento di un locale per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli"* inerenti il fabbricato indicato in catasto in origine con la p.lla 17 del foglio di mappa n. 4. in € 200.695,93 netti e pari a € 242.841,33 ivati.

È indubbio quindi che il fondo concesso in locazione da [REDACTED] a [REDACTED] abbia avuto delle miglirie per effetto degli interventi finanziati con i fondi di cui sopra.

Queste possono desumersi dallo "Stato Finale" redatto dall'arch. Giuseppe PALMIERI e successivamente collaudati dal dott. Agr. Matteo Pio FINIZIO.

Le miglirie apportate agli immobili hanno riguardato esclusivamente l'*"Ampliamento e adeguamento di un locale per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli"* per il quale sono stati spesi € 200.695,93.

Nessuna opera ha riguardato l'esterno.

Le apparecchiature costituenti il frantoio sono stati acquistate da [REDACTED] [REDACTED] anche con i fondi derivanti dal mutuo concesso dal Banco di Napoli S.p.a., appartenente al gruppo Bancario INTESA SANPAOLO.

A seguito del contratto del **15.03.2017** di *"Subentro in affitto di fondo rustico con sostituzione dell'originario affittuario"* la società "Le Chiuse del Gargano" apportava ulteriori miglirie tutte dimostrate da documentazione fiscale consegnata allo scrivente dal sig. [REDACTED], quale socio della citata società, in occasione degli accessi fatti.

Da questi documenti e dalla visione dello stato dei luoghi emerge, in maniera inequivocabile, che la società subentrata nella locazione ha apportato le seguenti miglirie di carattere generale:

- Sistemazione dell'ingresso al fondo per tutto lo sviluppo della strada interna;
- Preparazione e realizzazione di massetto cementizio sul piazzale esterno per circa 1.300 mq;
- Lavori per la fornitura e posa in opera della pesa a ponte collocata alla estremità del piazzale;
- Fornitura e posa in opera di due pensiline con struttura metallica e copertura realizzata con pannelli coibentati;
- Realizzazione di muro di contenimento;
- Sistemazione strada di accesso con realizzazione di muretto di contenimento, realizzazione di canale di scolo liquidi di scarto, messa in opera di pozzetti ecc.;
- Fornitura e posa in opera di pali per illuminazione;
- Nuovo elevatore per olive;
- Materiali per la realizzazione di una fossa Imhoff e adeguamento impianto di irrigazione;
- Adeguamento dell'impianto elettrico.

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

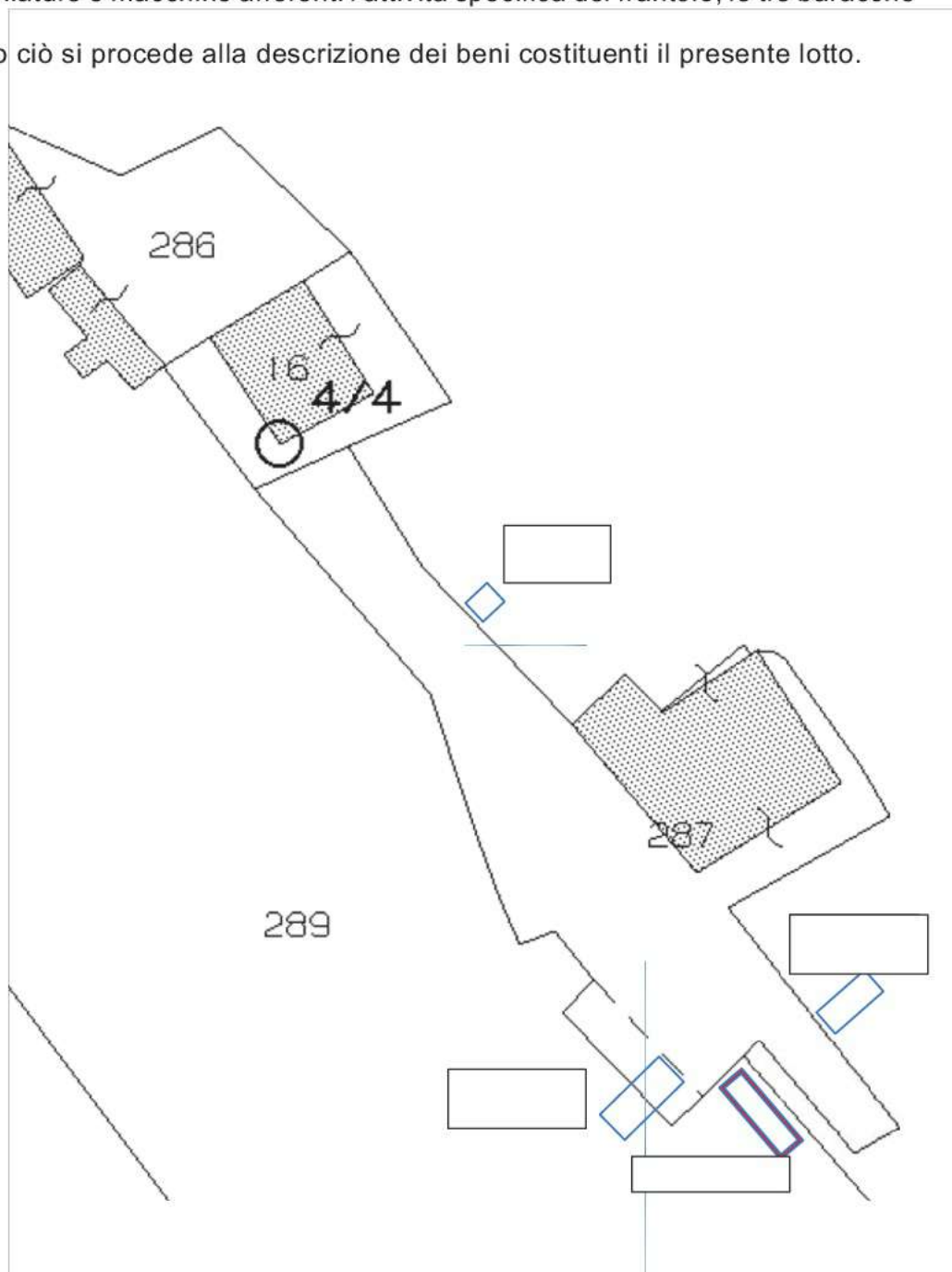
- Fornitura e posa in opera di coclea in acciaio;
- Fornitura e posa in opera di Sterilizzatore compreso di filtro;
- Forniture necessarie per la realizzazione di isole verdi perimetrali;
- Fornitura e posa in opera di prefabbricati ad uso ufficio e bagni;
- Opere di miglioramento fondiario

Come si può facilmente rilevare tutte queste migliorie sono di carattere “Immobiliare” e quindi non separabili fisicamente dai beni che si andranno a stimare.

Non si stimeranno, e quindi non fanno parte del lotto n. 9, le apparecchiature del frantoio in quanto rimovibili e, comunque, appartenenti a soggetti diversi dal fallito.

La stima che si farà di seguito comprende quindi tutti i beni “Immobili” (fabbricati, volumi tecnici, pesa, pensiline e terreni) escludendo quelli mobili (apparecchiature e macchine afferenti l'attività specifica del frantoio, le tre baracche presenti).

Specificato ciò si procede alla descrizione dei beni costituenti il presente lotto.





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

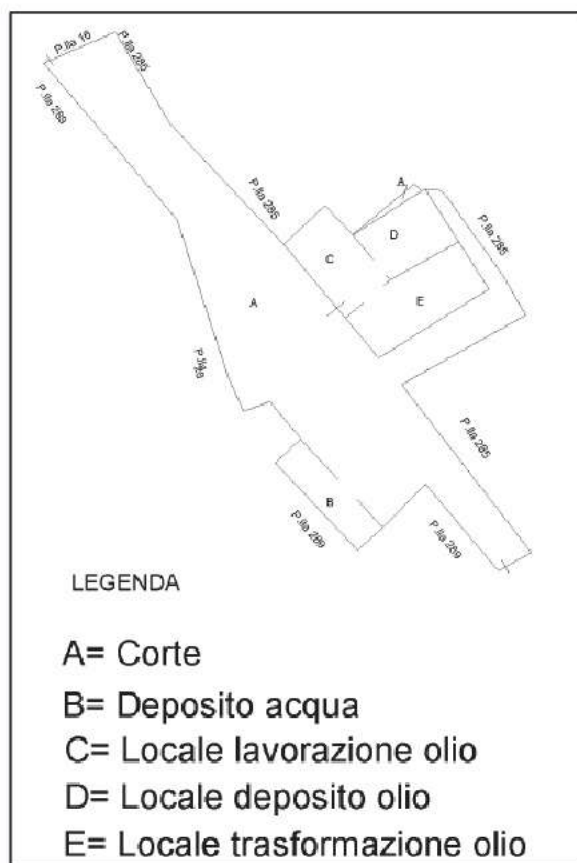
Nel dettaglio, gli elementi che compongono il lotto sono i seguenti.

Oleificio - contrassegnato catastalmente dalla p.lla n. 287 del fg. n. 4 del Comune di Rodi Garganico - costituito da un fabbricato monopiano, di recente costruzione, avente struttura portate in c.a. e tompagnatura in laterizio intonacato e tinteggiato. Il fabbricato è suddiviso, dal punto di vista planimetrico, in tre distinti locali intercomunicanti aventi diversa destinazione lavorativa:

- un locale per la “lavorazione olio”,
- un locale per la “trasformazione olio”,
- un locale per “deposito olio”

A questi si aggiunge un ulteriore locale per “deposito acqua” che in effetti è costituito da due vasche interrate di decantazione delle acque provenienti dalle lavorazioni delle olive.

I suddetti locali sono serviti da una corte la cui parte superficiale è in conglomerato cementizio.



In effetti, oltre al fabbricato costituente l'oleificio vero e proprio, al momento dell'accesso, sui luoghi erano presenti due baracche prefabbricate ed un piccolo bagno da cantiere. In corrispondenza dell'accesso al piazzale è collocata una pesa a ponte di forma rettangolare.

La strada di accesso al fondo manifestava una recente sistemazione con l'allocatione anche di alcuni punti luminosi.

Il fabbricato adibito ad oleificio, avente una superficie complessiva lorda di circa 226,00 mq e suddiviso in tre locali, ha un'altezza media interna di m 4,50.



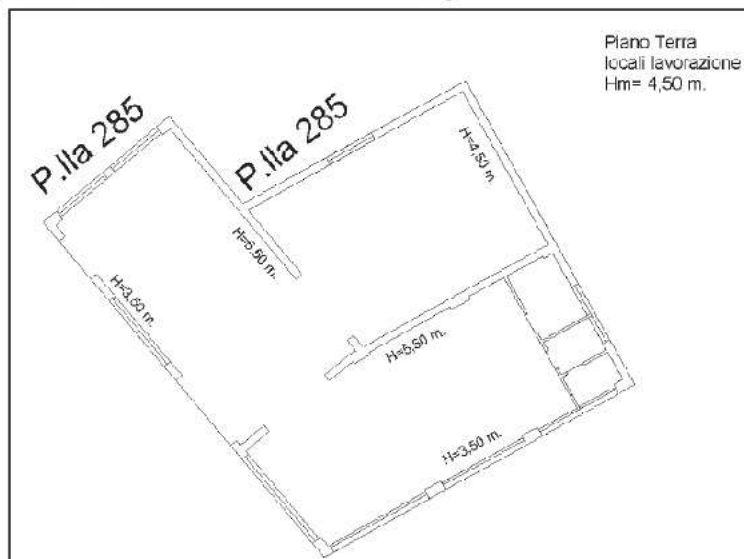
STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

Il manufatto destinato a “Deposito acqua” ha una superficie catastale lorda di circa 53,00 mq, mentre il terreno costituente la “corte” sviluppa un’area catastale di circa 811,00 mq.

In fondo ad uno dei vani principali dell’oleificio è presente un locale destinato ad ufficio e due piccoli ambienti adibiti a servizi igienici.



L’immobile, avente struttura portante in c.a., è dotato di pavimento tipo industriale realizzato in c.a., infissi per porte in lamiera di ferro verniciata, finestre in elementi metallici colorati completi di vetro. Le pareti interne sono piastrellate per un’altezza di circa m 1,80 e intonacate e tinteggiate al di sopra del rivestimento.





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





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

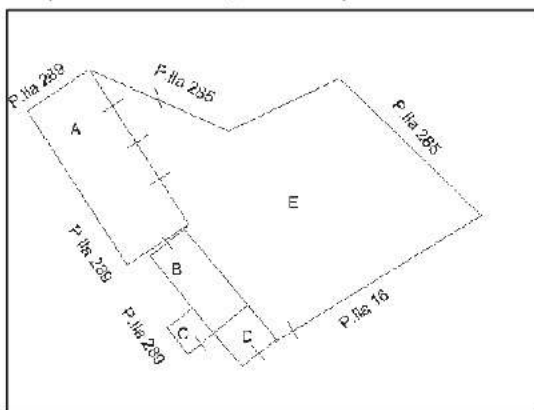
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

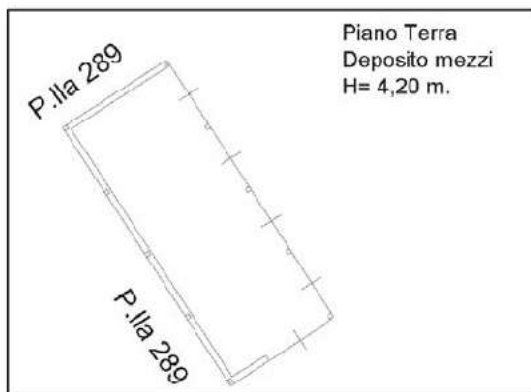


Fabbricati connessi con l'attività di oleificio riportati in catasto al Foglio n. 4 - P.lla n. 286.

Si tratta di un insieme di fabbricati, aventi diversa tipologia costruttiva, che sono funzionali all'attività di oleificio che si esercita nell'immobile di cui alla p.lla n. 287 precedentemente descritto. Nello specifico tali manufatti rappresentano un "Deposito mezzi", un "Deposito attrezzi", un "Deposito acqua" e un "Pozzo".



L'immobile contrassegnato con la lettera "A", destinato a "Deposito mezzi", avente una superficie lorda di circa 86,00 mq, è costituito da una tettoia metallica con struttura portante costituita da pilastri e travi in profilati metallici verniciati.



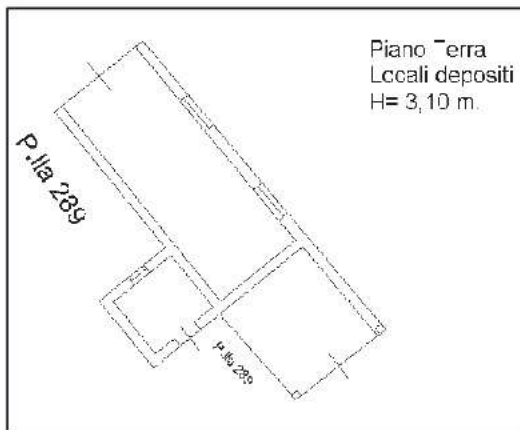
Le porzioni di fabbricato contrassegnate con le lettere "B", "C" e "D" in pratica costituiscono un unico corpo di fabbrica avente struttura portante in muratura e



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

solaio piano in latero cemento privo di intonaci interni per uno sviluppo planimetrico complessivo di circa 46 mq. Esse sono destinate rispettivamente a "Deposito attrezzi", "Pozzo" e "Riserva idrica". Completa l'immobile una porzione di terreno destinata a "corte", contrassegnata con la lettera "E" avente una suuperficie di circa 318,00 mq.



Foglio n. 4 - P.Illa n. 16 - Fabbricato rurale ristrutturato allo stato rustico;

Si tratta di un fabbricato rurale a due piani (piano terra e primo piano) avente una superficie catastale complessiva di mq. 216,00.

Stante la mancanza della planimetria catastale lo scrivente ha eseguito un rilievo geometrico plano-altimetrico dell'intero immobile restituendolo graficamente come dalla seguente planimetria.

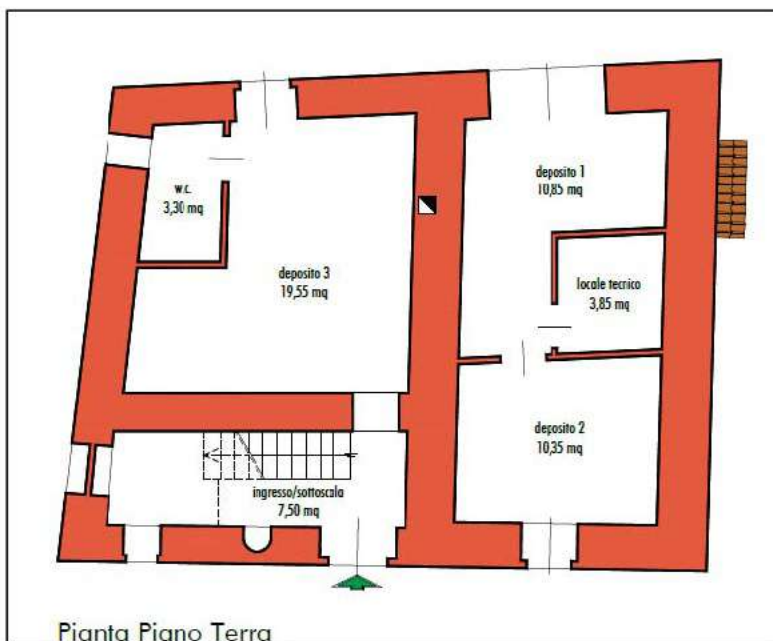
Il piano terra dell'immobile si estende per una superficie complessiva lorda di mq 95,90 ed è suddiviso in vari ambienti per i quali sono state ipotizzate le destinazioni riportate nella planimetria.



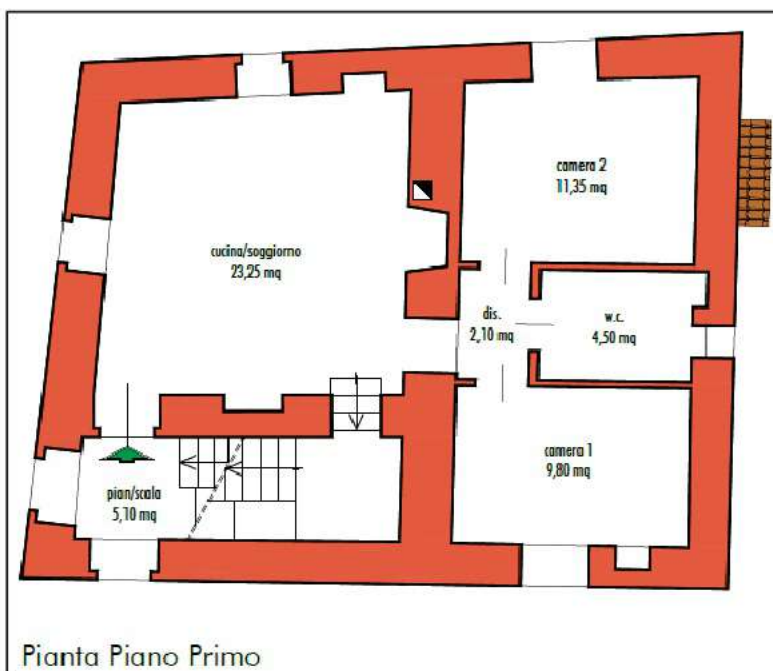
STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu



Il primo piano, avente la medesima superficie lorda del piano terra, è strutturato secondo la seguente planimetria:



L'immobile, che ha struttura portante in muratura, solai piani intermedi e copertura parte a falde e parte a terrazzo, al momento del sopralluogo si trovava allo stato grezzo per effetto di importanti lavori di ristrutturazione effettuati in periodo recente. All'interno di alcuni locali del piano terra sono accatastati, alla rinfusa, oggetti vari.



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

Nella parte retrostante ci è uno spazio esterno ad esclusivo servizio del fabbricato ai margini del quale vi è un forno in muratura ed un piccolo portale di ingresso, pure esso in muratura.





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





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

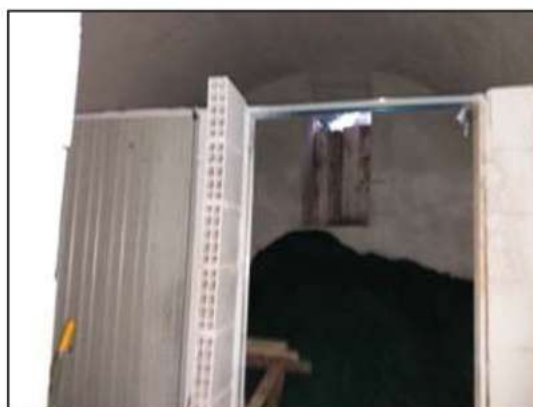




STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu





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

Terreni agricoli pertinentenziali.

I terreni agricoli facenti parte del Lotto n. 9 hanno prevalente giacitura pianeggiante e sono destinati a “pascolo”, “seminativo” ed “oliveto”. L'estensione complessiva dei fondi ammonta a 127.659 mq catastali.

Una parte dei terreni è costituita dalle p.lle nn. 159 e 174 del foglio catastale n. 3 del comune di Rodi Garganico che, appaiono in parte incolti.



A tal riguardo si deve precisare che parte delle p.lle 159 e 174 sono, di fatto, in godimento di soggetti estranei ai proprietari dei fondi. La linea ideale di separazione tra questi fondi (tracciata dallo scrivente ma nei fatti inesistente) è individuata dal tratto arancione riportato nella foto seguente.





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

Fanno parte del Lotto n. 9 anche le p.lle nn. 14, 89, 285, 289 del foglio n. 4 del comune di Rodi Garganico.



Come facilmente rilevabile dalla sovrastante aerofoto del 2017 i terreni costituenti il lotto, il cui perimetro è evidenziato con la linea blu, sono solo in parte destinati ad oliveto, peraltro, con un sesto di impianto regolare, altre parti sono invece di tipo seminativo, altre incolti o destinati a pascolo. Alcune zone olivetate sono interessate da un sistema di irrigazione aereo verosimilmente attivato dall'attuale conduttrice nell'ambito delle spese per miglioramento fondiario. Il fondo, fatta eccezione delle due p.lle del foglio 3, è recintato con rete metallica sostenuta da paletti in cemento. E' altresì presente sul fondo un sistema di regimazione delle acque piovane.

Le seguenti foto meglio "visualizzano" quanto fin qui sommariamente descritto.



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





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



Stato di possesso e godimento.

Al momento degli accessi fatti da chi scrive a partire dal dicembre 2018, tutti i beni costituenti il lotto, ad eccezione della p.lla 159, erano goduti dalla società '██████████' in forza del contratto del 15.03.2017 di "Subentro in affitto di fondo rustico con sostituzione dell'originario affittuario" registrato a San Severo al n. 470 serie 3. L'originario affittuario era ██████████ mentre il proprietario dei beni è il sig. ██████████, odierno fallito.

2. Stima dei beni.

Generalità

Il valore di un bene economico assume aspetti diversi in base allo scopo per cui la valutazione è richiesta (esigenza pratica della stima).

I sei aspetti economici, o criteri di stima, (punto di osservazione economico da cui si esprime il giudizio) che riguardano l'ambito dell'estimo sono:

- valore di mercato,
- valore di costo,
- valore di trasformazione,
- valore complementare
- valore di surrogazione/sostituzione,
- valore di capitalizzazione.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo che, a giudizio del perito, il bene oggetto di stima potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. È il criterio



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

che più frequentemente risolve i casi pratici di stima.

La ricerca del più probabile valore di mercato di un bene è possibile solo se per quel bene esiste, appunto, un mercato, ossia se vi è la possibilità pratica di reperire, nell'ambito di un definito e accettabile intervallo di tempo, i prezzi di mercato da assumere come base obiettiva per l'espressione del giudizio.

Il costo di produzione in senso estimativo rappresenta la somma delle spese che al momento della stima un imprenditore deve sostenere per realizzare un prodotto, attraverso un determinato processo produttivo riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi e un dato ciclo di produzione. Il concetto di costo è ampio e nel settore edilizio e immobiliare riguarda l'insieme delle risorse che si aggiunge alla risorsa originaria costituita dal suolo o a una risorsa edilizia preesistente. Tale criterio di stima si può assumere solo quando, sul territorio in considerazione vige una "ordinarietà" del mercato immobiliare.

Il valore di trasformazione di un bene suscettibile di una trasformazione è uguale alla differenza tra il prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione, che è sintetizzato dalla formula:

Valore di trasformazione = Valore di mercato – Costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima. Secondo questo aspetto economico, dunque, l'immobile oggetto di valutazione funge da fattore di produzione nella progettata operazione di trasformazione.

Il valore complementare di una parte appartenente ad un insieme costituente un immobile complesso, è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile complesso e il valore di mercato della parte o delle parti dell'insieme che residua, una volta considerata separata la parte oggetto di stima. Il valore complementare è un criterio di stima costituito dalla combinazione di due valori di mercato, uno riferito all'immobile complesso e l'altro riferito alla parte o alle parti residue. Il principio di complementarità è un principio di valutazione che stabilisce che il valore di una parte di un bene composito è stimato nella misura del suo contributo al valore del tutto nel caso in cui si aggiunge al bene composito, o della sua decurtazione al valore del tutto nel caso in cui si sottrae.

Il valore di sostituzione di un bene A è uguale al prezzo di un bene B o al costo di un bene C se A, B e C sono beni sostituiti a certi fini; questo criterio di stima si fonda sul principio che un bene perfetto sostituito di un altro per certi fini, può presentare un eguale valore. La relazione di sostituzione può essere di natura tecnica, funzionale o economica, e la sostituzione deve essere ordinaria e individuata volta per volta in relazione alla finalità della stima. In termini concreti, il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un bene una somma maggiore del costo di produzione di un altro bene sostituito che presenta la stessa utilità del bene oggetto di stima, e che inoltre è disposto a variare la somma offerta di un ammontare pari ai costi necessari per portare il bene esistente al livello di utilità richiesta.

Il valore di capitalizzazione è dato dalla accumulazione, al momento della stima, dei redditi futuri che il bene è capace di fornire. Si ricorre a tale aspetto economico quando il saggio è un dato elementare certo, in quanto o risulta dalla stessa formulazione del quesito, o è indicato da norme contrattuali o di legge.

Stante tutto ciò appare evidente che il criterio di stima prevalentemente utilizzabile per i beni facenti parte del presente lotto è quello del "*Valore di Mercato*".

Per quanto attiene la stima dell'oleificio il metodo estimativo più corretto non può



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

che essere, invece, che quello del “Valore di Trasformazione”

Per quanto attiene ai fabbricati (ad uso abitativo, industriale o commerciale) la valutazione verrà effettuata considerando la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) che sarà determinata in funzione dei parametri desunti dalle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni questa verrà effettuata sulla base della superficie catastale degli stessi.

Momento di stima: attualità (Agosto 2019).

STIMA DEL LOTTO N. 9

Criterio di stima: VALORE DI MERCATO/VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il Lotto n. 9 è sostanzialmente costituito da tre fabbricati e da alcuni terreni.

I fabbricati facenti parte del Lotto n. 9 sono i seguenti:

- Fabbricato rurale, ristrutturato solo allo stato grezzo, individuato con la p.lla n. 16 del Fg. n. 4 del Comune di Rodi Garganico;
- Un insieme di manufatti, identificato con la p.lla n. 286 del Fg. n. 4 del comune di Rodi Garganico, avente diversa destinazione e, comunque, funzionali alle attività produttive agricole.
- Fabbricato di recente realizzazione, destinato a “Oleificio”, censito in catasto con p.lla n. 287 del Fg. n. 4 del comune di Rodi Garganico con vasche di decantazione dell'acqua di lavorazione;

Fanno parte del Lotto n. 9 anche diverse p.lle di terreno, inseriti nei fogli di mappa n. 3 e n. 4 del comune di Rodi Garganico, diversificati per coltura.

Per la stima degli immobili del Lotto n. 9 necessariamente dovranno adottarsi differenti metodologie in funzione della tipologia del bene da stimare (fabbricato o terreno) e delle caratteristiche di ogni singolo bene in esame.

FABBRICATO RURALE DI CUI ALLA P.LLA N. 16 DEL FG. N. 4

Il fabbricato contrassegnato con la p.lla n. 16 del fg. n. 4 è stato interessato da lavori di ristrutturazione. Allo stato attuale mancano le rifiniture principali (pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, cavi elettrici, apparecchiature per impianto elettrico, apparecchiature igienico-sanitarie, tinteggiature interne ed esterne, ecc.).

Tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, considerato l'attuale stato e le eventuali regolarizzazioni urbanistiche, si ritiene poter attribuire al bene un valore unitario pari a 250,00 €/mq commisurato alla superficie lorda dell'immobile.

Sulla base del rilievo eseguito in data 12.07.2019 sono state determinate le superfici lorde dei diversi piani che compongono il fabbricato rurale.

Nella seguente tabella sono riportate le superfici lorde e la determinazione del valore dell'intero immobile:

	Sup. lorda	Valore unitario	Valore
Porzione	mq	€/mq	
Piano Terra	95,90	€ 250,00	€ 23.975,00
Primo piano	95,90	€ 250,00	€ 23.975,00
		Totale	€ 47.950,00
		Arrotondato	€ 48.000,00



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

MANUFATTI DI CUI ALLA P.LLA N. 286 DEL FG. N. 4

La p.lla n. 286 del fg. n. 4 del comune di Rodi Garganico è costituita da alcuni manufatti differenti per struttura, destinazione e qualità ed una porzione di terreno adibito a corte. Fanno parte della p.lla n. 286 una tettoia metallica, un fabbricato con struttura portante in muratura adibito a magazzino e riserva idrica ed un pozzo ubicato in una porzione del manufatto in muratura aperto su tre lati.

Per la valutazione dei manufatti che formano la p.lla n. 286, non avendo a disposizione alcun valore di comparazione, lo scrivente deve necessariamente procedere ad una stima sintetica basata essenzialmente sulla propria esperienza ultratrentennale e sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei manufatti da stimare. Dall'analisi visiva dei manufatti che compongono la p.lla n. 286 lo scrivente ritiene che, prudenzialmente, possa assegnarsi un valore unitario pari a 100,00 €/mq. Il valore del terreno, costituente la corte può desumersi dai costi sostenuti per la sua realizzazione, rinvenibili dalla documentazione consegnata allo scrivente dal rappresentante della società "██████████". Considerando le lavorazioni (escluso il tappetino di usura) si ottiene un valore unitario di mercato pari a 15,00 €/mq. Applicando tali valori alle superfici dei vari manufatti si ottiene il valore complessivo della p.lla n. 287 del Fg. di mappa n. 4 pari a **€ 18.000,00** così come determinato nella seguente tabella:

Deposito mezzi	86,07	€ 100,00	€ 8.607,00
Deposito attrezzi	46,91	€ 100,00	€ 4.691,00
Deposito acqua			
Pozzo			
TERRENO	318,27	€ 15,00	€ 4.774,05
		Totale	€ 18.072,05
		Arrotondato	€ 18.000,00

MANUFATTI DI CUI ALLA P.LLA N. 287 DEL FOGLIO N. 4

La p.lla n. 287 del fg. n. 4 del comune di Rodi Garganico è costituita da un fabbricato adibito ad "Oleificio", da una vasca interrata di decantazione dell'acqua proveniente dalle lavorazioni delle olive, da una pesa a ponte (avente a servizio la baracca ed essa prossima) ed un terreno costituente lo corte a servizio dei fabbricati.

L'attuale "Oleificio" è stato realizzato in forza di regolare Permesso Di Costruire n. **19 del 09.02.2012 rilasciato dal** comune di Rodi Garganico **alla Ditta** ██████████

██████████ per la "Realizzazione di un locale per la lavorazione e trasformazione prodotti agricoli in ampliamento al fabbricato esistente su terreno agricolo in agro di Rodi Garganico individuato con la p.lla n. 17 del foglio di mappa n. 4".

Per la determinazione del valore dell'immobile di cui alla p.lla n. 287 si adotterà il metodo di stima basato sul "**VALORE DI TRASFORMAZIONE**" prendendo a riferimento l'entità del "**costo di costruzione**" occorso per la realizzazione dell'immobile. Per i restanti manufatti si procederà con una valutazione sintetica. Tra la documentazione fornita dalla Curatela Fallimentare è stata rinvenuta quella relativa al collaudo dei lavori inerenti la realizzazione dell'oleificio con il certificato di collaudo e lo stato finale dei lavori. Dall'esame della predetta documentazione si evince che per eseguire i lavori occorrenti per la realizzazione dell'oleificio sono stati spesi € 200.000,00 per cui all'Oleificio si assegna proprio questo "**valore di trasformazione**". Il manufatto "riserva idrica", costituente la vasca di sedimentazione delle acque reflue, viene valutata a corpo in € 5.000,00. Il valore



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

della pesa (portata 50.000 kg) è desumibile dalle fatture consegnate dal rappresentante della soc. [REDACTED] allo scrivente. Il suo costo, comprensivo di quello delle opere murarie e della baracca a suo servizio, viene assunto pari a € 15.000,00 mentre al terreno, costituente la corte con finitura superficiale in conglomerato cementizio, si può assegnare un valore unitario di mercato pari a 22,00 €/mq. Applicando i suddetti valori alle consistenze costituenti la p.lla n. 287 del Fg. di mappa n. 4 si ottiene un valore complessivo di € 231.00,00 così come specificato nella seguente tabella:

immobile	U.M.	quantità	Valore unitario	VALORE
OLEIFICIO	a corpo	1,00	€ 200.000,00	€ 200.000,00
RISERVA IDRICA	a corpo	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
PESA	a corpo	1,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
TERRENO	mq	812,00	€ 22,00	€ 17.864,00
Totale				€ 237.864,00

Arrotondato a € 238.000,00

Infine occorre valutare i terreni che fanno parte del Lotto n. 9 che sono riportati nella seguente tabella:

Fgl	P.lla	Cat	Qualità	Cl.	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
3	159		Pascolo	1	1	40	16	€ 28,95	€ 14,48
3	174	AA	Uliveto	3		15	00	€ 7,36	€ 3,49
		AB	Pascolo	1	3	13	54	€ 64,77	€ 32,39
4	14	AA	Uliveto	3		46	00	€ 10,69	€ 10,69
		AB	Seminativo	2	1	14	00	€ 26,49	€ 26,49
4	89	AA	Uliveto	3		50	72	€ 24,88	€ 11,79
		AB	Seminativo	2		12	36	€ 4,15	€ 2,87
4	285		Uliveto	3	4	46	42	€ 219,03	€ 103,75
4	289		Uliveto	2	1	37	81	€ 74,73	€ 39,15

Per la valutazione dei terreni agricoli si farà riferimento ai valori riportati nell'“**Osservatorio dei Valori agricoli**” per la provincia di Foggia riferito al 2016. Tali valori, riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti, per cui in caso di presenza di costruzioni rurali, nella stima puntuale, se ne dovrà tener conto, unitamente alle altre caratteristiche specifiche del singolo immobile.

Per le piantagioni arboree sono presenti altre caratteristiche ad alta variabilità locale, quali densità e sesto d'impianto delle piante, presenza e/o necessità di impianto irriguo, protezione con rete ed altro

Di seguito si riporta l'istogramma dei valori dei terreni (Max e min) rilevati dall'Osservatorio.

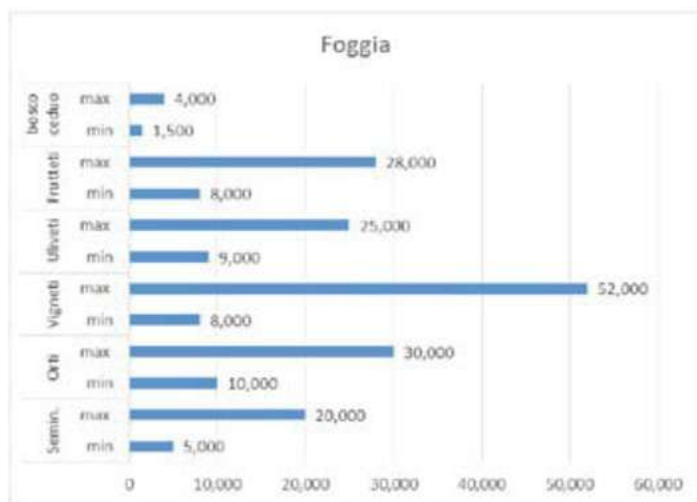


STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

Nell'istogramma seguente sono evidenziate le variabilità dei valori delle sei qualità di coltura monitorate.



Partendo dal valore massimo riportato nell'istogramma per ogni tipo di coltura si procederà alla determinazione del valore unitario per ettaro da applicare alla superficie di terreno da considerare secondo il seguente algoritmo di calcolo:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * \dots * K_n$$

dove

V_{max} = Valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale.

K_i = coefficienti numerici minori o uguale ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Nel Lotto n. 9 sono presenti terreni aventi prevalentemente destinazione ad oliveto, a seminativo e a pascolo.

Per i terreni destinati a pascolo si assegna un valore di 2.000,00 €/ha, mentre per quelli coltivati ad uliveto e seminativo si determineranno distinte valutazioni sulla base dei valori massimi indicati dall' **"Osservatorio dei Valori agricoli"** per la provincia di Foggia riferito al 2016.

Si passa, quindi, alla valutazione delle due colture prevalenti presenti nel Lotto n. 9 (oliveto e seminativo):

OLIVETO

Nell'istogramma il valore massimo rilevato per gli uliveti è pari ad € 25.000,00.

Per terreni coltivati ad oliveto possiamo considerare i seguenti parametri/coefficienti riferiti ai livelli di qualità:



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

CARATTERISTICA	DESCRIZIONE	QUALIFICA	COEFF. Ki
FERTILITA'	il terreno si mostra particolarmente adatto al tipo di coltura in atto nella zona	ottima	1
GIACITURA	prevalentemente piano sia pure con lieve declivio verso la costa	acclive	0,95
ACCESSO	il fondo non è comodamente accessibile da strada pubblica	Mediocre	0,85
UBICAZIONE	il fondo è ubicato, in linea d'aria a meno di 5 Km dal paese di Rodi Garganico	buono	0,95
FORMA	il fondo è costituito da particelle catastali contigue la cui forma complessiva può essere scomposta in spicchi di forma regolare	regolare	1
AMPIEZZA	il fondo è costituito da particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è prossima a quella media della zona	medio appezzam.	1
DENSITA' PIANTE	il sesto di impianto degli alberi di ulivo è IRREGOLARE per densità di piante secondo le caratteristiche locali e la natura del terreno.	irregolare	0,85
ESPOSIZIONE	il fondo non è delimitato da alture o emergenze di altro tipo in grado di influenzare l'insolazione degli alberi	buono	0,95
ETA' IMPIANTO	trattasi di alberi di ulivo tutti adulti in grado di dare una alta produzione	media	0,9
RISORSA IRRIGUA	da alcune foto tratte si è constatata la possibilità di irrigazione del fondo	buona	1
		K=	0,56

Tenuto conto di ciò, applicando l'algoritmo di cui sopra si ricava:

$$V_{\text{unitario oliveto}} = V_{\text{max}} * 0,56 = 25.000,00 \text{ €/ha} * 0,56 = 14.000,00 \text{ €/ha}$$

SEMINATIVO

Nell'istogramma il valore massimo rilevato per terreni a seminativo è pari a 20.000,00 €/ha.

Per terreni coltivati a seminativo possiamo considerare i seguenti parametri/coefficienti riferiti ai livelli di qualità:

CARATTERISTICA	DESCRIZIONE	QUALIFICA	COEFF. Ki
FERTILITA'	il terreno si mostra particolarmente adatto al tipo di coltura in atto nella zona	ottima	1
GIACITURA	prevalentemente piano sia pure con lieve declivio verso la costa	acclive	1
ACCESSO	il fondo non è comodamente accessibile da strada pubblica	Mediocre	0,85
UBICAZIONE	il fondo è ubicato, in linea d'aria a meno di 5 Km dal paese di Rodi Garganico	buono	1
FORMA	il fondo è costituito da particelle catastali contigue la cui forma complessiva può essere scomposta in spicchi di forma regolare	scrs	0,8
AMPIEZZA	il fondo è costituito da due particelle catastali non contigue la cui ampiezza complessiva è molto inferiore a quella media della zona	scarsa	0,6
RISORSA IRRIGUA	da alcune foto tratte si è constatata la possibilità di irrigazione del fondo	buona	1
		K=	0,41



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

Tenuto conto di ciò, applicando l'algoritmo di cui sopra si ricava:

$$V_{\text{unitario seminativo}} = V_{\text{max}} * 0,50 = 20.000,00 \text{ €/ha} * 0,41 = 8.200,00 \text{ €/ha}$$

Applicando i valori unitari sopra determinati alle superfici dei terreni coltivati ad "uliveto" e "seminativo", facenti parte del Lotto n. 9; si ottiene il valore dei terreni secondo la seguente tabella:

Fgl	P.IIa	Cat.	Qualità	Cl.	Superficie ha	Valore Unitario €/ha	Valore
3	159		Pascolo	1	1,4016	€ 2.000,00	€ 2.803,20
3	174	AA	Uliveto	3	0,15	€ 14.000,00	€ 2.100,00
		AB	Pascolo	1	3,1354	€ 2.000,00	€ 6.270,80
4	14	AA	Uliveto	3	0,46	€ 14.000,00	€ 6.440,00
		AB	Seminativo	2	1,14	€ 8.200,00	€ 9.348,00
4	16	AA	Uliveto	3	0,0058	€ 14.000,00	€ 81,20
4	89	AA	Uliveto	3	0,5072	€ 14.000,00	€ 7.100,80
		AB	Seminativo	2	0,1236	€ 8.200,00	€ 1.013,52
4	285		Uliveto	3	4,4642	€ 14.000,00	€ 62.498,80
4	289		Uliveto	2	1,3781	€ 14.000,00	€ 19.293,40
TOTALE COMPLESSIVO							€ 116.949,72

A questi valori bisogna aggiungere quelli delle migliorie "immobiliari" apportate dalla soc. [REDACTED] a partire dal 2017. Come sopra specificato queste possono riassumersi nelle seguenti:

- Sistemazione dell'ingresso al fondo per tutto lo sviluppo della strada interna;
- Fornitura e posa in opera di due pensiline con struttura metallica e copertura realizzata con pannelli coibentati;
- Realizzazione di muro di contenimento;
- Sistemazione strada di accesso con realizzazione di muretto di contenimento, realizzazione di canale di scolo liquidi di scarto, messa in opera di pozzetti ecc.;
- Fornitura e posa in opera di pali per illuminazione;
- Materiali per la realizzazione di una fossa Imhoff e adeguamento impianto di irrigazione;
- Adeguamento dell'impianto elettrico.
- Forniture necessarie per la realizzazione di isole verdi perimetrali;
- Opere di miglioramento fondiario

Tali opere sono state realizzate dalla società conduttrice dei beni che ha dimostrato le spese sostenute con documentazione fiscale. Gli importi sono schematicamente individuati nella seguente tabella:



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

MIGLIORIE AL LOTTO APPORTATE DALLA SOC. "LE CHIUSE DEL GARGANO"

1	FT n. 95 del 21.10.2017 Rocco Carnevale	€ 393,60
2	FT 321 del 28.12.2017 New Edil srl	€ 1.173,77
3	FT 463 del 22.11.2017 Berthoud sas	€ 687,08
4	FT n. 2719 del 02.11.2017 Formel snc	€ 489,05
5	FT n. 5437 del 31.10.2017 Orlando srl	€ 1.241,00
6	FT n. 2636 del 21.10.2017 Formel snc	€ 123,70
7	FT n. 304 /A del 14.10.2017 Pagano srl	€ 586,50
8	FT n. 2565 del 13.10.2017 Formel snc	€ 110,07
9	FT n. 25/2017 del 10.10.2017 mpresa Edle Rocco De Filippis	€ 4.200,00
10	FT n. 292/A del 02.10.2017 Pagano Srl	€ 1.355,36
11	FT n. 422 del 30.09.2017 Eurocalcestruzzi	€ 6.880,00
12	FT n. 270/A del 23.09.2017 Pagano Srl	€ 822,23
13	FT n. 259/A del 16.09.2017 Pagano Srl	€ 1.140,71
14	Impresa Peluso di Peluso David miglioramento fondiario	€ 24.400,00
		€ 43.603,07

RIEPILOGO VALORI DEL LOTTO N. 9

Nella seguente tabella vengono riepilogati tutti i valori dei beni che costituiscono il Lotto n. 9:

Fgl	P.Ila	Cat.	Qualità	Cl.	Superficie	Valore Unitario	Valore
					ha	€/ha	
3	159		Pascolo	1	1,4016	€ 2.000,00	€ 2.803,20
3	174	AA	Uliveto	3	0,15	€ 14.000,00	€ 2.100,00
		AB	Pascolo	1	3,1354	€ 2.000,00	€ 6.270,80
4	14	AA	Uliveto	3	0,46	€ 14.000,00	€ 6.440,00
		AB	Seminativo	2	1,14	€ 8.200,00	€ 9.348,00
4	16	AA	Uliveto	3	0,0058	€ 14.000,00	€ 81,20
		AB	Fabb. Rurale				€ 48.000,00
4	89	AA	Uliveto	3	0,5072	€ 14.000,00	€ 7.100,80
		AB	Seminativo	2	0,1236	€ 8.200,00	€ 1.013,52
4	285		Uliveto	3	4,4642	€ 14.000,00	€ 62.498,80
4	286	D/10					€ 18.000,00
4	287	D/10					€ 238.000,00
4	289		Uliveto	2	1,3781	€ 14.000,00	€ 19.293,40
Migliorie apportate dall soc. [REDACTED]							€ 43.603,07
TOTALE COMPLESSIVO							€ 464.552,79

Per quanto attiene il lotto n. 9, così come dettagliatamente individuato sopra e nello stato in cui si trova attualmente, il valore di vendita potrà essere arrotondato pertanto in:

€ 464.500,00 (euro quattrocentosessantaquattromilacinquecento/00)



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

3. Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili

Dall'analisi della documentazione acquisita (certificato ipotecario relativo al sig. [REDACTED] in riferimento ai beni della massa fallimentare è possibile effettuare la seguente ricostruzione delle vicende traslative (cfr Cartella ALL. 4 – Altri atti di provenienza).

PROVENIENZA:

Gli immobili facenti parte del Lotto n. 9 sono stati acquisiti dal sig. [REDACTED] mediante i seguenti atti:

Fgl	P.lla	Cat.	Qualità	Cl.	Superficie			Dati derivanti da
					ha	are	ca	
3	159		Pascolo	1	1	40	16	[REDACTED]
3	174	AA	Uliveto	3		15	00	
		AB	Pascolo	1	3	13	54	
4	14	AA	Uliveto	3		46	00	
		AB	Seminativo	2	1	14	00	
4	16	AA	Uliveto	3		00	58	
		AB	Fabb. rurale			02	16	
4	89	AA	Uliveto	3		50	72	
		AB	Seminativo	2		12	36	
4	285		Uliveto	3	4	46	42	
4	286	D/10						
4	287	D/10						
4	289		Uliveto	2	1	37	81	

Le p.lle 285, 286, 287 e 289 hanno avuto origine da frazionamento delle p.lle 15, 17 e 18 pervenute a [REDACTED] come di seguito specificato.

Unità immobiliari siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni												
Proprietà									nato a Rodi G,co il 23.10.1949 - prop.			
1/1												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Fgl	P.Illa	sub	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
							ha	Are	ca	Dom	agrario	
1	4	15			Uliveto	2	1	41	70			
	4	17			Fabbricato rurale			02	10			
	4	18			Uliveto	3	04	56	15			



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

Tali particelle sono state soppresse originando/modificando le p.lle 285, 286, 287, 288, 289, 290 e 291 del foglio 4 a seguito di tipo mappale del 19.11.2013 prot. FG0291282 in atti dal 19.11.2013

4. Individuazione e descrizione sintetica del lotto da porre in vendita.

Piena proprietà di fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (Oleificio) e annessi terreni ubicati in Contrada Rosole in agro del comune di Rodi Garganico (FG)

Identificazione:

Il Lotto 9 è costituito da fabbricati e terreni facenti parte dei fogli nn. 3 e 4 del comune di Rodi Garganico (FG), ubicati in Contrada Rosole snc.

Fanno parte del Lotto 9 i seguenti beni:

- **Immobili destinato a oleificio, vasca idrica, pesa a ponte (50.000 kg) con baracca di servizio e un terreno destinato a "corte".**

L'immobile principale, adibito ad oleificio, ha una superficie complessiva lorda di circa 226,00 mq, il terreno costituente la "corte", rifinito superficialmente in conglomerato cementizio, è esteso circa 811,00 mq.

In catasto **P.IIa n. 287 del fg. 4**

- **Gruppo di fabbricati**, aventi diversa tipologia costruttiva, funzionali all'attività di oleificio che si esercita nell'immobile di cui alla p.IIa n. 287. Nel complesso, prospiciente una corte ad uso esclusivo, si trova un "Deposito mezzi", un "Deposito attrezzi", un "Deposito acqua" e un "Pozzo". L'immobile destinato a "Deposito mezzi", ha superficie lorda di circa 86,00 mq mentre le porzioni di fabbricato destinate rispettivamente a "Deposito attrezzi", "Pozzo" e "Riserva idrica" sviluppano complessivamente circa 46,00 mq. Completa l'immobile una porzione di terreno destinata a "corte" avente una superficie di circa 318,00 mq. In catasto **P.IIa n. 286 del fg. 4**.

- **fabbricato rurale a due piani** (piano terra e primo) esteso mq. 216,00 catastali attualmente ristrutturato allo stato grezzo.

In catasto **P.IIa n. 16 del fg. 4**

- **appezzamenti di terreni agricoli** destinati a "pascolo", "seminativo" ed "oliveto", per una superficie complessiva di ha 12.76.59.

In catasto:

- **Fg. 3 – p.IIe nn. 159 e 174;**
- **Fg. 4 – p.IIe nn. 14, 89, 285, 289.**

Confini:

I beni di cui al Lotto n. 9 confinano con:

- Da Ovest verso Est in senso orario, con le particelle nn. 617, 229, 673, 160, 173, 11, 440, 172, 177, 176, 648, 197, 204, 693, 692, 694, 695, 697 del foglio di mappa catastale n. 3;



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 Est verso Ovest in senso orario, con le particelle nn. 194, 195, 140, 90, 245, 193, 88, 87, 282, 284, 160, 86, 110, 85, 84, 10, 251, 251 del foglio di mappa catastale n. 4;

Dati catastali: - Cartella ALL. 1

Gli immobili costituenti il Lotto n. 9 sono riportati nel catasto fabbricati e terreni del Comune di Rodi Garganico (FG) come segue:

Unità immobiliari siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati									
Intestatario: SACCIA FRANCESCO nato a Rodi G.co il 23.10.1949 - prop. 1000/1000									
Dati derivanti da Costituzione del 10.12.2013									
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Fgl	P.lla	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	4	286		D/10				€ 537,40	
1	4	287		D/10				€ 1.940,00	

Unità Immobiliari siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni												
Intestatari: [REDACTED]											prop. 1/1	
Origine: acquisizione con atto pubblico del 21.05.2009 rep. 41227 notaio GENTILE Giovanni												
N	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORM.	
	Fgl	Plla	sub	Pz	qualità	cl	superficie		Reddito		Diritti derivanti da	
							ha	Are	ca	Dom.	agrario	
	3	159			pascolo	1	1	40	16	€ 28,95	€ 14,48	[REDACTED]
	3	174		AA	uliveto	3		15	00	€ 7,36	€ 3,49	tabella di variazione del 10.12.2010 prot. FG0310155. Trasmissione dati AGEA
				AB	pascolo	1	3	13	54	€ 64,77	€ 32,39	
	4	14		AA	uliveto	3		46	00	€ 22,57	€ 10,69	Voltura d'Ufficio del 22.12.2008
				AB	Sem.tivo	2	1	14	00	€ 38,27	€ 26,49	
	4	16		AA	uliveto	3		00	58	€ 0,28	€ 0,13	tabella di variazione del 15.12.2011 prot. FG0377930. Trasmissione dati AGEA
				AB	fabb. Rurale			02	16			Tipo mappale del 19.11.2013 prot. N. FG0291282
	4	285			uliveto	3	4	46	42	€ 19,03	€ 03,75	Tipo mappale del 19.11.2013 prot. N. FG0291282
	4	289			Uliveto	2	1	37	81	€ 74,73	€ 39,15	tabella di variazione del 15.12.2011 prot. FG0377931. Trasmissione dati AGEA
	4	89		AA	uliveto	3	00	50	72	€ 24,88	€ 11,79	
				AB	Sem.tivo	2	00	12	36	€ 4,15	€ 2,87	

Stato di possesso e godimento.

Al momento dell'accesso fatto da chi scrive tutti i beni costituenti il lotto, ad eccezione della p.lla 159, erano goduti dalla società "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] in forza del contratto del 15.03.2017 di "Subentro in affitto di fondo rustico con sostituzione dell'originario affittuario" registrato a San Severo al n. 470 serie 3. Il contratto di affitto ha durata 15 anni a decorrere dal 2010.



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

Prezzo base di vendita.

Lotto n. 9, così come individuato e descritto, nello stato in cui si trova attualmente,

€ 464.500,00 (euro quattrocentsessantaquattromilacinquecento/00)



5. Accertamento esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni. (Cfr. all. 2, 3 e 4).

Per quanto attiene i beni di cui al presente lotto, in base alla documentazione agli atti e tenuto conto di quella acquisita, in riferimento alle formalità pregiudizievoli e alla esistenza di diritti reali o personali verso terzi e degli oneri giuridici e dei vincoli gravanti sui beni si può riportare quanto segue:

5.a - Formalità pregiudizievoli

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del 23.08.2012 R.G. n. 6373 R.P. n. 417 - "IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO N. 20161/9528 DI REP." – Capitale € 240.000,00 – Interessi € 240.000,00

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:

Altri Immobili

.....

Immobile n. 8

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 174;

Immobile n. 9

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 4 – p.lla n. 14;

Immobile n. 10

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 4 – p.lla n. 15 (attuale p.lla 289);

Immobile n. 11

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 4 – p.lla n. 16;

Immobile n. 12

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 4 – p.lla n. 17 (attuale p.lla 288);

Immobile n. 13

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 4 – p.lla n. 18 (attuale 285);



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

Immobile n. 14

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 4 – p.lla n. 89;

Sezione C - Soggetti.

A favore:

BANCO DI NAPOLI SPA – NAPOLI C.F. 04485191219;

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà di 1/1;

Contro:



2. ISCRIZIONE CONTRO del 09.01.2017 R.G. n. 136 R.P. n. 10 - "IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO N. 1962 DI REP."

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:

Altri Immobili

.....

Immobile n. 3

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 4 – p.lla n. 286;

Immobile n. 4

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 4 – p.lla n. 287;

Altri Immobili

.....

Immobile n. 8

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 4 – p.lla n. 89;

Altri Immobili

.....

Immobile n. 13

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 159;

Altri Immobili

.....

Immobile n. 16

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 174;

Immobile n. 17

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –



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

Fg. n. 4 – p.lla n. 14;

Immobile n. 18

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 4 – p.lla n. 16;

Immobile n. 19

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 4 – p.lla n. 285;

Immobile n. 20

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 4 – p.lla n. 289;

Immobile n. 21

.....

Altre Unità Negoziali:

.....

Sezione C - Soggetti.

A favore:

BANCA APULIA SPA - SAN SEVERO (FG) C.F. 00148520711;

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà di 1/1;

.....

Contro:



.....

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 15.03.2018 R.G. n. 2259 R.P. n. 1834 - “SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 104 DI REP.”

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:

Altri Immobili

.....

Immobile n. 3

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 4 – p.lla n. 286;

Immobile n. 4

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 4 – p.lla n. 287;

Altri Immobili

.....

Immobile n. 8



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

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 4 – p.lla n. 89;

Altri Immobili
.....

Immobile n. 13

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 159;

Altri Immobili
.....

Immobile n. 16

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 174;

Immobile n. 17

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 4 – p.lla n. 14;

Immobile n. 18

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 4 – p.lla n. 16;

Immobile n. 19

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 4 – p.lla n. 285;

Immobile n. 20

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 4 – p.lla n. 289;

Immobile n. 21
.....

Sezione C - Soggetti.

A favore:

MASSA DI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI [REDACTED]
NATO A [REDACTED];

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà di 1/1;

Contro:

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà di 1/1;

5.b - Vincoli od oneri, gravanti sui beni

5.b.1 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Su alcuni dei beni costituenti il Lotto n. 9 esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 17.02.2012, R.G. n. 1386 R.P. n. 1132 -
“ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.”



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

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:

Immobile n. 1

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 4 – p.lla n. 15 (attuale p.lla 289);

Sezione C - Soggetti.

A favore:

COMUNE DI RODI GARGANICO

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà di 1/1;

Contro:

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà di 1/1;

5.b.2 Convenzioni anche matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Per quanto potuto verificare, sui beni costituenti il Lotto n. 9 non esiste questo tipo di peso.

5.b.3 Altri pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale.

Per quanto potuto verificare, sui beni costituenti il Lotto n. 9 non esiste questo tipo di peso.

5.b.4 Esistenza di un usufrutto;

Per quanto potuto verificare, sui beni costituenti il Lotto n. 9 non esiste questo tipo di peso.

6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica della dichiarazione di agibilità, acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei beni. (All. 5, 7, 10 e 11).

6.a Regolarità edilizia ed urbanistica/Certificato di agibilità/abitabilità.

- **Fabbricato rurale di cui p.lla 16 del Foglio n. 4**

Pur essendo il fabbricato regolarmente accatastato, lo scrivente non ha potuto estrarre telematicamente la originaria planimetria.

L'immobile è stato indubbiamente realizzato prima del 01.09.1967.



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 fabbricato recentemente è stato interessato da lavori di manutenzione straordinaria (attualmente fermi) consistenti nella realizzazione di diversa distribuzione interna, rifacimento delle rifiniture interne ed esterne, revisione del manto di copertura. Per tali lavorazioni è stata riscontrata presso il Comune di Rodi Garganico una Denuncia di Inizio Lavori ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001 protocollata col n. 2886 del 08.03.2013 (All. 11) con la quale si comunica la esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria consistenti in:

- Riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica delle caratteristiche esistenti di infissi esterni, grondaie, pluviali, balaustre, recinzioni manti di copertura pavimentazioni esterne;
- Ripresa parziale di intonaci, rivestimenti e tinteggiature esterne con conservazione di materiali e delle tinte preesistenti;
- Riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimenti interni intonaci, tinteggiature e rivestimenti interni;
- Riparazione integrale e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Essendo i lavori non ultimati, non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità;

- **Fabbricato di cui alla p.lla 287 del Foglio n. 4 (Oleificio)**

L'immobile risulta regolarmente accatastato. È stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 19 del 09.02.2012 rilasciato dal comune di Rodi Garganico alla Ditta [REDACTED] per la "Realizzazione di un locale per la lavorazione e trasformazione prodotti agricoli in ampliamento al fabbricato agricolo esistente su terreno agricolo in agro di Rodi Garganico individuato con la p.lla n. 17 del foglio di mappa n. 4".

Per i medesimi immobili, in data 04.03.2014, è stato rilasciato dal Comune di Rodi Garganico il Certificato di agibilità ai sensi dell'art. 25 del DPR 06.06.2001 N. 380. (cfr. All. 5)

- **Corpi di fabbrica di cui alla p.lla 286 del Foglio n. 4 ("Deposito mezzi" e "Deposito attrezzi- deposito acqua - pozzo").**

Essi sono regolarmente accatastati.

Trattasi di manufatti a servizio del fabbricato principale (oleificio) realizzati sicuramente dopo il 1967 per i quali, però, non è stato riscontrato alcun titolo abilitativo.

Per la legittimazione urbanistica di questi corpi di fabbrica occorre fare richiesta al comune di Rodi Garganico di apposito Permesso di Costruire in sanatoria.

6.b Certificato di destinazione urbanistica dei terreni (All. n. 7).

Per i terreni facenti parte del presente lotto, su richiesta del 07.12.2018, inoltrata all'Ente dello scrivente, in data, 20.12.2018 è stato rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Rodi Garganico il Certificato di destinazione urbanistica dal quale si evince che i terreni ricadono tutti nella zona omogenea urbanistica "E1" agricola con un Ift (Indice di fabbricabilità territoriale) pari a 0,03 mc/mq.

7.Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima.



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

- **Fabbricato rurale di cui p.lla 16 del Foglio n. 4**
Trattandosi di fabbricato rurale, allo stato grezzo e, peraltro, inagibile, in base a quanto disposto dalle *"Prime note interpretative relative alla allegazione dell'ape a pena di nullità"* - a cura dell'ufficio studi del Consiglio Nazionale del Notariato (ALL. 5), non si rende necessario l'APE.
- **Fabbricato di cui alla p.lla 287 del Foglio n. 4 (Oleificio)**
- **Fabbricati di cui alla p.lla 286 del Foglio n. 4 ("Deposito mezzi" e "Deposito attrezzi- deposito acqua - pozzo")**
Trattandosi di immobili per i quali non è necessario garantire un confort abitativo, in base a quanto disposto dalle *"Prime note interpretative relative alla allegazione dell'ape a pena di nullità"* - a cura dell'ufficio studi del Consiglio Nazionale del Notariato (All. 8), non si rende necessario l'APE.

8. Allegati.

1. Documentazione catastale;
2. Ispezione ipotecaria [REDACTED];
3. Nota trascrizione fallimento n. 2259-1834;
4. Documentazione ipotecaria;
5. Documentazione relativa alla realizzazione dell'oleificio;
6. Elaborati grafici p.lla 16 del fgl 4;
7. Certificato di destinazione urbanistica terreni;
8. Notariato - prime note interpretative APE;
9. Documentazione consegnata allo scrivente dal sig. [REDACTED] in rappresentanza della soc [REDACTED];
10. Richieste di documentazione al Comune di Rodi Garganico;

Con la presente relazione si compone di n. 41 facciate dattiloscritte e 10 gruppi di allegati, lo scrivente ing. Antonio PERROTTA, nella sua qualità, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Lucera, 23.10.2019

Il Tecnico del fallimento
Ing. Antonio PERROTTA





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 ORDINARIO DI FOGGIA

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 104/2017 R.F.

██████████, Ditta individuale corrente in Rodi G.co (FG) Via
██████████ in persona del suo titolare ██████████.

G.D. dott.ssa **Valentina TRIPALDI**
Curatore Fall.re Avv. **Bruno COLAVITA**
Perito valutatore ing. **Antonio PERROTTA**

Fascicoletto lotto n. 10

**Piena proprietà dei terreni agricoli ubicati in Contrada Rosole
in agro del comune di Rodi Garganico (FG)**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Capitoli

	Premessa - Adempimento dell'incarico	Pag. 1
1	Descrizione dei beni, con l'allegazione di planimetrie e di fotografie	Pag. 2
2	Stima dei beni	Pag. 6
3	Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili	Pag. 9
4	Individuazione e descrizione sintetica del lotto da porre in vendita	Pag. 10
5	Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni	Pag. 11
6	Acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica	Pag. 15
7	Indice degli allegati	Pag. 15

PREMESSA – ADEMPIMENTO DELL'INCARICO

A seguito di richiesta del Curatore Fallimentare avv. Bruno COLAVITA del 24.04.2018, il Giudice Delegato, dott.ssa Valentina TRIPALDI, con proprio Provvedimento del 14.05.2018, nominava Perito per il presente fallimento **N. 104/2017 R.F.** ██████████

██████████, Ditta individuale corrente in Rodi Garganico (FG), Via Luigi
██████████ in persona del suo titolare ██████████ lo scrivente ing.

Antonio PERROTTA con studio professionale in Lucera alla via E. Cavalli n. 11 (CF. PRRNTN54T02E716L), convocando lo stesso per il 24.05.2018 per il giuramento di rito.

In tale data la SV Ill.ma poneva all'esperto i seguenti quesiti.

“previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di stima, proceda l'esperto:



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

1. alla descrizione dei beni, con l'allegazione di planimetrie e di fotografie
2. 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 competenti uffici pubblici;
3. alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;
4. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
5. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni;
6. Acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

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

- ✦ Ufficio Tecnico Comunale di Rodi Garganico (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 immobili ubicati nel comune di Rodi Garganico (FG) facenti parte della massa del **Fallimento N. 104/2017 R.F.** “**[REDACTED]**”, **Ditta individuale corrente in Rodi Garganico [REDACTED]**, in persona del suo titolare **[REDACTED]**, dopo avere ispezionato gli stessi in varie date, tenuto conto delle ispezioni e delle verifiche fatte presso i pubblici uffici, nonché dall'analisi della documentazione agli atti e di quella acquisita, redige la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ADEMPIMENTI RICHIESTI AL TECNICO DEL FALLIMENTO

1.Descrizione dei beni, planimetrie e fotografie.

LOTTO N. 10. – Terreni agricoli (100% della proprietà) ubicati in Contrada Rosole in agro del comune di Rodi Garganico (FG)

Identificazione:

I terreni di cui al Lotto 10 sono ubicati in agro del comune di Rodi Garganico (FG) in Contrada Rosole snc.

Confini:

I beni di cui al Lotto n. 10 confinano con (da NORD in senso orario):

- Le particelle nn. 651, 90, 217, 93, 218, 92, strada comunale, 168, 441, 171, 160, 342 del foglio di mappa catastale n. 3 ;

Dati catastali: - Cartella ALL. 1



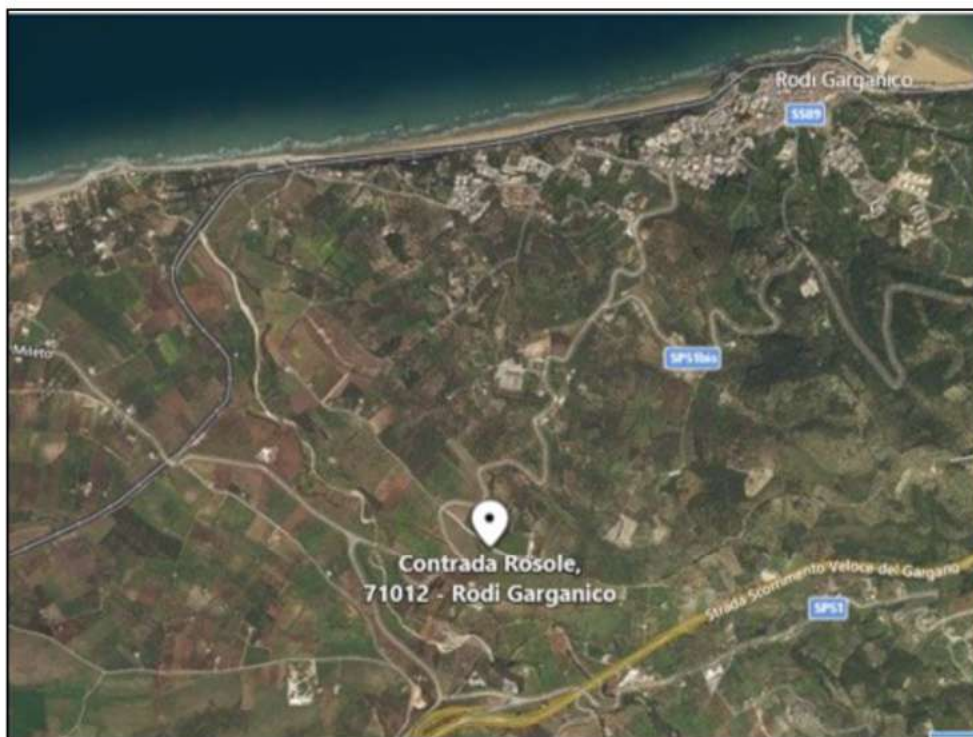
STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

I terreni sono riportati nel catasto terreni del Comune di Rodi Garganico (FG) come segue:

Unità immobiliari siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni								
intestatario: SACCIA FRANCESCO nato a Rodi G.co il 23.10.1949 - prop. 1000/1000								
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Fgl	P.Ila	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
3	95	Pascolo	1		94	94	€ 19,61	€ 9,81
3	96	Uliveto	4		33	20	€ 10,29	€ 6,00
3	165	Uliveto	3		69	45	€ 34,07	€ 16,14
3	166	Uliveto	3		00	27	€ 0,13	€ 0,06
3	167	Uliveto	4		80	00	€ 24,79	€ 14,46
3	168	Uliveto	4		18	12	€ 5,61	€ 3,28



Il lotto n. 10 è costituito da terreni agricoli, a prevalente destinazione per la produzione olearia, situati in contrada Rosole in agro del comune di Rodi Garganico (FG). I terreni, aventi una superficie complessiva di circa ha 2.95.98 sono posizionati ad una distanza di circa 4 Km dal centro abitato ed hanno la seguente conformazione planimetrica:



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



I fondi agricoli sono muniti di recinzione, costituita da paletti in cemento o in ferro e rete metallica alta circa m 2,00, facente capo a due distinti cancelli realizzati in profilati metallici verniciati e posizionati in corrispondenza di una strada consortile. I terreni, aventi una prevalente giacitura non pianeggiante, sono destinati alla produzione olearia e, in parte, sono dotati di impianto di irrigazione.





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



Gli immobili costituenti il Lotto n. 10 sono riportati in catasto come segue:

- Cartella ALL. 1

Unità immobiliari siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati								
intestatario: [REDACTED] - prop. 1000/1000								
IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						
Fgl	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
3	95	Pascolo	1		94	94	€ 19,61	€ 9,81
3	96	Uliveto	4		33	20	€ 10,29	€ 6,00
3	165	Uliveto	3		69	45	€ 34,07	€ 16,14
3	166	Uliveto	3		00	27	€ 0,13	€ 0,06
3	167	Uliveto	4		80	00	€ 24,79	€ 14,46
3	168	Uliveto	4		18	12	€ 5,61	€ 3,28



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. Stima dei beni.

Generalità

Il valore di un bene economico assume aspetti diversi in base allo scopo per cui la valutazione è richiesta (esigenza pratica della stima).

I sei aspetti economici, o criteri di stima, (punto di osservazione economico da cui si esprime il giudizio) che riguardano l'ambito dell'estimo sono:

- valore di mercato,
- valore di costo,
- valore di trasformazione,
- valore complementare
- valore di surrogazione/sostituzione,
- valore di capitalizzazione.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo che, a giudizio del perito, il bene oggetto di stima potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. È il criterio che più frequentemente risolve i casi pratici di stima.

La ricerca del più probabile valore di mercato di un bene è possibile solo se per quel bene esiste, appunto, un mercato, ossia se vi è la possibilità pratica di reperire, nell'ambito di un definito e accettabile intervallo di tempo, i prezzi di mercato da assumere come base obiettiva per l'espressione del giudizio.

Il costo di produzione in senso estimativo rappresenta la somma delle spese che al momento della stima un imprenditore deve sostenere per realizzare un prodotto, attraverso un determinato processo produttivo riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi e un dato ciclo di produzione. Il concetto di costo è ampio e nel settore edilizio e immobiliare riguarda l'insieme delle risorse che si aggiunge alla risorsa originaria costituita dal suolo o a una risorsa edilizia preesistente. Tale criterio di stima si può assumere solo quando, sul territorio in considerazione vige una "ordinarietà" del mercato immobiliare.

Il valore di trasformazione di un bene suscettibile di una trasformazione è uguale alla differenza tra il prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione, che è sintetizzato dalla formula:

Valore di trasformazione = Valore di mercato – Costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima. Secondo questo aspetto economico, dunque, l'immobile oggetto di valutazione funge da fattore di produzione nella progettata operazione di trasformazione.

Il valore complementare di una parte appartenente ad un insieme costituente un immobile complesso, è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile complesso e il valore di mercato della parte o delle parti dell'insieme che residua, una volta considerata separata la parte oggetto di stima. Il valore complementare è un criterio di stima costituito dalla combinazione di due valori di mercato, uno riferito all'immobile complesso e l'altro riferito alla parte o alle parti residue. Il principio di complementarità è un principio di valutazione che stabilisce che il valore di una parte di un bene composito è stimato nella misura del suo contributo al valore del tutto nel caso in cui si aggiunge al bene composito, o della sua decurtazione al valore del tutto nel caso in cui si sottrae.

Il valore di sostituzione di un bene A è uguale al prezzo di un bene B o al costo di un bene C se A, B e C sono beni sostituiti a certi fini; questo criterio di stima si fonda sul principio che un bene perfetto sostituito di un altro per certi fini, può presentare un eguale valore. La relazione di sostituzione può essere di natura tecnica, funzionale o



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

economica, e la sostituzione deve essere ordinaria e individuata volta per volta in relazione alla finalità della stima. In termini concreti, il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un bene una somma maggiore del costo di produzione di un altro bene sostituito che presenta la stessa utilità del bene oggetto di stima, e che inoltre è disposto a variare la somma offerta di un ammontare pari ai costi necessari per portare il bene esistente al livello di utilità richiesta.

Il valore di capitalizzazione è dato dalla accumulazione, al momento della stima, dei redditi futuri che il bene è capace di fornire. Si ricorre a tale aspetto economico quando il saggio è un dato elementare certo, in quanto o risulta dalla stessa formulazione del quesito, o è indicato da norme contrattuali o di legge.

Stante tutto ciò appare evidente che il criterio di stima prevalentemente utilizzabile per i beni facenti parte del presente lotto è quello del “*Valore di Mercato*”.

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni questa verrà effettuata sulla base della superficie catastale degli stessi.

Momento di stima: attualità (LUGLIO 2019).

Per la valutazione dei terreni agricoli costituenti il Lotto n. 10 si farà riferimento ai valori riportati nell’“*Osservatorio dei Valori agricoli*” per la provincia di Foggia riferito al 2016. Tali valori, riferiti all’ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

I valori sono al netto dell’incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti, per cui in caso di presenza di costruzioni rurali, nella stima puntuale, se ne dovrà tener conto, unitamente alle altre caratteristiche specifiche del singolo immobile.

Per le piantagioni arboree sono presenti altre caratteristiche ad alta variabilità locale, quali densità e sesto d’impianto delle piante, presenza e/o necessità di impianto irriguo, protezione con rete ed altro

Di seguito si riporta l’istogramma dei valori dei terreni (Max e min) rilevati dall’Osservatorio.





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

Partendo dal valore massimo riportato nell'istogramma per ogni tipo di coltura si procederà alla determinazione del valore unitario per ettaro da applicare alla superficie di terreno da considerare secondo il seguente algoritmo di calcolo:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * \dots * K_n$$

dove

V_{max} = Valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale.

K_i = coefficienti numerici minori o uguale ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Nel Lotto n. 10 sono presenti terreni aventi prevalentemente destinazione ad oliveto ed a pascolo.

Per i terreni destinati a pascolo si assegna un valore di 2.000,00 €/ha, mentre per quelli coltivati ad uliveto si determineranno distinte valutazioni sulla base dei valori massimi indicati dall'“**Osservatorio dei Valori agricoli**” per la provincia di Foggia riferito al 2016.

Si passa, quindi, alla valutazione della coltura prevalente presente nel Lotto n. 10 (oliveto):

OLIVETO

Nell'istogramma il valore massimo rilevato per gli oliveti è pari ad € 25.000,00.

Per terreni coltivati ad oliveto possiamo considerare i seguenti parametri/coefficienti riferiti ai livelli di qualità:

CARATTERISTICA	DESCRIZIONE	QUALIFICA	COEFF. K_i
FERTILITA'	il terreno si mostra adatto al tipo di coltura in atto nella zona	buona	0,95
GIACITURA	irregolare con pendenze anche elevate	mediocre	0,7
ACCESSO	il fondo non è comodamente accessibile da strada pubblica	Mediocre	0,7
UBICAZIONE	il fondo è ubicato, in linea d'aria a meno di 5 Km dal paese di Rodi Garganico	buono	0,95
FORMA	il fondo è costituito da particelle catastali contigue la cui forma complessiva può essere scomposta in spicchi di forma regolare	irregolare	0,9
AMPIEZZA	il fondo è costituito da particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è prossima a quella media della zona	medio appezzam.	0,95
DENSITA' PIANTE	il sesto di impianto degli alberi di ulivo è irregolare per densità di piante secondo le caratteristiche locali e la natura del terreno.	irregolare	0,8
ESPOSIZIONE	il fondo non è delimitato da alture o emergenze di altro tipo in grado di influenzare l'insolazione degli alberi	buono	0,95
ETA' IMPIANTO	trattasi di alberi di ulivo tutti adulti in grado di dare una media produzione	discreta	0,9
RISORSA IRRIGUA	da alcune foto tratte si è constatata la possibilità di irrigazione del fondo	buona	0,9
K=			0,23



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

Tenuto conto di ciò, applicando l'algoritmo di cui sopra si ricava:

$$V_{\text{unitario oliveto}} = V_{\text{max}} * 0,41 = 25.000,00 \text{ €/ha} * 0,23 = 5.750,00 \text{ €/ha}$$

Fgl.	P.Ila	Qualità	cl.	Superficie	V. unitario	Valore
				ha	€/ha	
3	95	Pascolo		0,9494	€ 2.000,00	€ 1.898,80
3	96	Uliveto		0,3320	€ 5.750,00	€ 1.909,00
3	165	Uliveto		0,6945	€ 5.750,00	€ 3.993,38
3	166	Uliveto		0,0027	€ 5.750,00	€ 15,53
3	167	Uliveto		0,8000	€ 5.750,00	€ 4.600,00
3	168	Uliveto		0,1812	€ 5.750,00	€ 1.041,90
						€ 13.458,60
Arrotondato						€ 13.000,00

Per quanto attiene il lotto n. 10, così come dettagliatamente individuato sopra e nello stato in cui si trova attualmente, il valore di vendita potrà essere fissato pertanto in:

€ 13.000,00 (euro tredicimila/00)

3. Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili

Dall'analisi della documentazione acquisita (certificato ipotecario relativo al sig. [REDACTED]) in riferimento ai beni della massa fallimentare è possibile effettuare la seguente ricostruzione delle vicende traslative (cfr Cartella All. 2, 3 4).

PROVENIENZA:

Gli immobili facenti parte del Lotto n. 10 sono stati acquisiti dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] mediante i seguenti atti:

Fgl.	P.Ila	Sub	Cat.	Qualità	Classe	Superficie			Dati derivanti da	
						ha	are	ca		
3	95			Pascolo	1		94	94	[REDACTED]	
3	96			Uliveto	4		33	20		
3	165			Uliveto	3		69	45		



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

3	166			Uliveto	3		00	27	Giovanni di Rodi Garganico (FG) – Registrazione n. 2322.1/2005
3	167			Uliveto	4		80	00	
3	168			Uliveto	4		18	12	

4. Individuazione e descrizione sintetica del lotto da porre in vendita.

Piena proprietà dei terreni agricoli ubicati in Contrada Rosole in agro del comune di Rodi Garganico (FG)

Identificazione:

Terreni agricoli facenti parte del foglio di mappa n. 3, ubicati in agro del comune di Rodi Garganico (FG) in Contrada Rosole, prevalentemente olivetati con superficie complessiva di ha 2.95.98 catastali.

Confini:

I beni di cui al Lotto n. 10 confinano con (da NORD in senso orario):

- Le particelle nn. 651, 90, 217, 93, 218, 92, strada comunale, 168, 441, 171, 160, 342 del foglio di mappa catastale n. 3 ;

Dati catastali: - Cartella ALL. 1

I terreni costituenti il Lotto n. 10 sono riportati nel catasto terreni del Comune di Rodi Garganico (FG) come segue:

Unità immobiliari siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati								
intestatario 9 - prop. 1000/1000								
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Fgl	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
3	95	Pascolo	1		94	94	€ 19,61	€ 9,81
3	96	Uliveto	4		33	20	€ 10,29	€ 6,00
3	165	Uliveto	3		69	45	€ 34,07	€ 16,14
3	166	Uliveto	3		00	27	€ 0,13	€ 0,06
3	167	Uliveto	4		80	00	€ 24,79	€ 14,46
3	168	Uliveto	4		18	12	€ 5,61	€ 3,28



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

Stato di possesso e godimento.

Al momento dell'accesso (dicembre 2018) i beni che costituiscono il Lotto n. 10 erano utilizzati dall'Azienda Agricola "██████████" con sede a ██████████, nella qualità di affittataria e conduttrice dei terreni oggetto dei contratti di affitto registrati ai nn 4533/3 e 4535/3 del 30.09.2010 presso l'Agenzia delle Entrate di San Severo subentrante all'originaria affittataria ██████████ alle medesime condizioni dedotte con gli stessi.

Prezzo base di vendita.

Lotto n. 10, così come individuato e descritto, nello stato in cui si trova attualmente,

€ 13.000,00 (tredicimila/00)



5.Accertamento esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni. (Cfr. all. 2, 3 e 4).

Per quanto attiene i beni di cui al presente lotto, in base alla documentazione agli atti e tenuto conto di quella acquisita, in riferimento alle formalità pregiudizievoli e alla esistenza di diritti reali o personali verso terzi e degli oneri giuridici e dei vincoli gravanti sui beni si può riportare quanto segue:

5.a - Formalità pregiudizievoli

- 1. ISCRIZIONE CONTRO** del 23.08.2012 R.G. n. **6373** R.P. n. **417** - "IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO N. 20161/9528 DI REP." – Capitale € 240.000,00 – Interessi € 240.000,00

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:

Immobile n. 1

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 168;

Immobile n. 2

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 96;

Immobile n. 3

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 165;

Immobile n. 4

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 166;

Immobile n. 5

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –



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

Fg. n. 3 – p.lla n. 95;

Immobile n. 6

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 3 – p.lla n. 167;

Altri Immobili

.....

Sezione C - Soggetti.

A favore:

BANCO DI NAPOLI SPA – NAPOLI C.F. 04485191219;

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà di 1/1;

Contro:



2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 09.01.2017 R.G. n. 136 R.P. n. 10 - "IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO N. 1962 DI REP."

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:

Altri Immobili

.....

Immobile n. 9

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 3 – p.lla n. 96;

Immobile n. 10

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 3 – p.lla n. 165;

Immobile n. 11

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 3 – p.lla n. 166;

Immobile n. 12

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 3 – p.lla n. 95;

Immobile n. 13

.....

Immobile n. 14

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 3 – p.lla n. 167;



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

Altri Immobili

.....

Immobile n. 21

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 168;

Altre Unità Negoziali:

.....

Sezione C - Soggetti.

A favore:

BANCA APULIA SPA - SAN SEVERO (FG) C.F. 00148520711;

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà di 1/1;

.....

Contro:



.....

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 15.03.2018 R.G. n. 2259 R.P. n. 1834 - “SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 104 DI REP.”

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:

Altri Immobili

.....

Immobile n. 9

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 96;

Immobile n. 10

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 165;

Immobile n. 11

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 166;

Immobile n. 12

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 95;

Immobile n. 13

.....



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

Immobile n. 14

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 167;

Altri Immobili

.....

Immobile n. 21

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 168;

Sezione C - Soggetti.

A favore:

MASSA DI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI [REDACTED]

A [REDACTED];

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà di 1/1;

Contro:

[REDACTED]

5.b - Vincoli od oneri, gravanti sui beni

5.b.1 atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Su alcuni dei beni costituenti il Lotto n. 10 esistono le seguenti formalità pregiudizievoli di questo tipo:

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 17.02.2011, R.G. n. 1284 R.P. n. 896 -
“ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.”

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:

Altri Immobili

.....

Immobile n. 3

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 167;

Immobile n. 4

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 168;

Immobile n. 5

.....

Immobile n. 6

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 95;

Immobile n. 7



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

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 96;

Immobile n. 8

Terreni – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 3 – p.lla n. 165;

Sezione C - Soggetti.

A favore:

COMUNE DI RODI GARGANICO

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà di 1/1;

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà di 1/1;

5.b.2 Convenzioni anche matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Sui beni costituenti il Lotto n. 10 non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di tale tipo.

5.b.3 Altri pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale.

Sui beni costituenti il Lotto n. 10 non esiste questo tipo di peso.

5.b.4 Esistenza di un usufrutto;

Sui beni costituenti il Lotto n. 10 non esiste questo tipo di peso.

6. Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei beni (All. 5)

Per i terreni facenti parte del presente lotto, su richiesta del 07.12.2018, inoltrata all'Ente dello scrivente, in data, 20.12.2018, è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Rodi Garganico il Certificato di destinazione urbanistica dal quale si evince che i terreni ricadono tutti nella zona omogenea urbanistica "E1" agricola con un Ift (Indice di fabbricabilità territoriale) pari a 0,03 mc/mq.

7. Allegati.

1. Documentazione catastale;
2. Ispezione ipotecaria [REDACTED];
3. nota trascrizione fallimento n. 2259-1834;
4. documentazione ipotecaria;
5. certificato di destinazione urbanistica terreni;



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 la presente relazione si compone di n. 16 facciate dattiloscritte e 5 gruppi di allegati, lo scrivente ing. Antonio PERROTTA, nella sua qualità, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Lucera, 23.10.2019

Il Tecnico del fallimento

Ing. Antonio PERROTTA

