

*Studio d'Ingegneria*  
**Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo**  
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia  
tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511  
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu  
e.mail: tomaiuolo\_pasquale@libero.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE CIVILE**

**FALLIMENTO N. 64/2021 R.G.Fall.**

**“OMISSIS”**

Giudice Delegato:  
Dott. Antonio LACATENA

Curatore Fallimentare:  
Dott. Pompeo BALTA

**ELABORATO PERITALE DI  
CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO**

*Il C.T.U.*

*Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO*

Foggia, 18 maggio 2022

# INDICE

○ Premessa	pag. 3
○ Accertamenti	pag. 6
○ Risposta al quesito n. 1	pag. 7
○ Risposta al quesito n. 2	pag. 13
○ Risposta al quesito n. 3	pag. 20
○ Risposta al quesito n. 4	pag. 38
○ Risposta al quesito n. 5	pag. 39
○ Risposta al quesito n. 6	pag. 43
○ Risposta al quesito n. 7	pag. 44
○ Risposta al quesito n. 8	pag. 45
○ Risposta al quesito n. 8a-b-c	pag. 46

## **Documentazione allegata:**

- Verbali delle operazioni peritali;
- All. 1 – visura storica catastale del bene 1 (f. 18, p.lla 271, sub. 1, cat. A/10);
- All. 2 – planimetria catastale del bene 1 (f. 18, p.lla 271, sub. 1, cat. A/10);
- All. 3 – visura storica catastale del bene 2 (f. 18, p.lla 271, sub. 2, cat. A/4);
- All. 4 – planimetria catastale del bene 2 (f. 18, p.lla 271, sub. 2, cat. A/4);
- All. 5 – visura storica catastale del bene 3 (f. 18, p.lla 271, qualità ente urbano);
- All. 6 – estratto di mappa catastale con individuazione delle particelle interessate dal fallimento;
- All. 7 – visura storica catastale del bene 4 (f. 18, p.lla 272, qualità seminativo);
- All. 8 – visura storica catastale del bene 5 (f. 18, p.lla 46, qualità seminativo);
- All. 9 – visura storica catastale del bene 6 (f. 18, p.lla 47, qualità seminativo);
- All. 10 – visura storica catastale del bene 7 (f. 18, p.lla 59, qualità seminativo);
- All. 11 – visura storica catastale del bene di prop. di terzi (f. 18, p.lla 45, qualità seminativo);
- All. 12 – estratto di mappa catastale con perimetrazione dell’opificio interessato dal fallimento;
- All. 13 – ortofoto con individuazione dell’opificio interessato dal fallimento;
- All. 14 – planimetria catastale generale dell’opificio interessato dal fallimento;
- All. 15 – planimetria catastale delle vasche ingrasso A;
- All. 16 – planimetria catastale delle vasche ingrasso B;
- All. 17 – planimetria dello stato attuale delle vasche ingrasso B;
- All. 18 – planimetria catastale delle vasche semiavannotteria C;
- All. 19 – planimetria catastale della tettoia D;
- All. 20 – planimetria catastale della tettoia E e delle vasche avannotteria F e G;
- All. 21 – planimetria catastale della cabina elettrica H;
- All. 22 – planimetria catastale della sala gruppo I e della tettoia L;
- All. 23 – planimetria catastale dell’ufficio-deposito-spogliatoi-servizi M;
- All. 24 – planimetria catastale dell’abitazione M2;
- All. 25 – planimetria catastale dell’opificio con le zone interessate dall’affitto di ramo d’azienda;
- All. 26 – ispezione ipotecaria ordinaria dell’11.05.2022;
- All. 27 – C.E. n. 21/1981;
- All. 28 – C.E. n. 25/1982;
- All. 29 – C.E. n. 26/1982;
- All. 30 – Autorizzazione di Abitabilità del 18.07.1983;
- All. 31 – C.E. n. 63/1982;
- All. 32 – Autorizzazione n. 8/1995 con planimetria generale opificio;
- All. 33 – Attestato di Prestazione Energetica bene 1 (ufficio f. 18 p.lla 271 sub. 1 cat. A/10);
- All. 34 – Attestato di Prestazione Energetica bene 2 (abitazione f. 18 p.lla 271 sub. 2 cat. A/4);
- All. 35 – Atto di fusione di società del 16.11.2017;
- All. 36 – Atto di costituzione di società del 25.09.1980;
- Documentazione fotografica composta da n. 231 stampe.

## PREMESSA

Il Giudice Delegato del Fallimento in epigrafe, Dott. Francesco Murgo, a seguito di istanza di provvedimento di nomina di C.T.U. estimatore del 20.12.2021, depositata presso la Cancelleria competente dal Curatore del Fallimento, Dott. Pompeo Balta, in data 23.12.2021 ha autorizzato la nomina del sottoscritto Ing. Pasquale TOMAIUOLO, quale C.T.U. per la stima del ramo d'azienda di allevamento di specie ittiche costituito dal seguente complesso di beni immobili:

- 1) D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) - f.lo 18 p.lla 271 sub 1 (edificato sulla p.lla 271 di Ha 3.54.04, ex terreni p.lla 43 di Ha 1.91.00 e p.lla 44 di Ha 1.65.78) - Poggio Imperiale Strada Provinciale 37 per Lesina snc - P.S.1, P.T. e P.1° - Rendita € 31.512,00;
- 2) A/4 (abitazioni di tipo popolare) - f.lo 18 p.lla 271 sub 2 (edificato sulla p.lla 271 di Ha 3.54.04, ex terreni p.lla 43 di Ha 1.91.00 e p.lla 44 di Ha 1.65.78) - Poggio Imperiale Strada Provinciale 37 per Lesina snc - P.T. - classe 2 - consistenza vani 4 - Rendita € 237,57;
- 3) terreno (ente urbano) - Poggio Imperiale f.lo 18 p.lla 271 (derivante dagli ex terreni p.lla 43 di Ha 1.91.00 e p.lla 44 di Ha 1.65.78) - Ha 3.54.04;
- 4) terreno (seminativo - classe 2) - Poggio Imperiale f.lo 18 p.lla 272 (derivante dagli ex terreni p.lla 43 di Ha 1.91.00 e p.lla 44 di Ha 1.65.78) - are 03.46 - Reddito Dominicale € 1,88 - Reddito Agrario € 1,07;
- 5) terreno (seminativo - classe 2) - Poggio Imperiale f.lo 18 p.lla 46 - are 05.10 - Reddito Dominicale € 2,77 - Reddito Agrario € 1,58;
- 6) terreno (seminativo - classe 2) - Poggio Imperiale f.lo 18 p.lla 47 - are 29.50 - Reddito Dominicale € 16,00 - Reddito Agrario € 9,14;
- 7) terreno (seminativo - classe 2) - Poggio Imperiale f.lo 18 p.lla 59 - are 00.20 - Reddito Dominicale € 0,11 - Reddito Agrario € 0,06.;

nonché costituito da una serie di beni mobili, quali dotazioni impiantistiche, macchinari, attrezzature e giacenze presenti nell'area aziendale.

Alla suddetta nomina è seguita, in data 17.02.2022, l'accettazione dell'incarico con verbale di giuramento in forma telematica con il quale il sottoscritto ha giurato *“di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità”* nel dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) *alla descrizione dei beni immobili, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;*
- 3) *alla stima dei beni immobili, 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;*
- 4) *alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili, relativamente al ventennio precedente la dichiarazione di fallimento ed oltre ove il titolo di provenienza risalga ad epoca precedente;*
- 5) *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 6) *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni;*
- 7) *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;*
- 8) *alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.*

*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 a 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”.*

*Per i beni mobili l'esperto procederà:*

- 1. all'identificazione dei beni mobili registrati e non;*
- 2. alla descrizione dei beni mobili, anche mediante l'allegazione di fotografie degli stessi;*
- 3. alla stima dei beni mobili, 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.*

\*\*\*\*\*

## ACCERTAMENTI

Dopo aver accuratamente esaminato la documentazione agli atti del fallimento e acquisito ulteriore documentazione utile per l'espletamento dell'incarico, in data 22.02.2022, in agro di Poggio Imperiale (FG), presso l'impianto di itticoltura intensiva in acquacoltura interessato dal Fallimento, ubicato in Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc, ho dato regolare corso alle operazioni peritali.

Nel corso del sopralluogo del 22.02.2022, alla presenza del Curatore del Fallimento, Dott. Pompeo Balta, del Sig. *omissis*, in qualità di custode dell'opificio interessato dal fallimento, e del Geom. Stefano Pio Palumbo, in qualità di tecnico certificatore energetico di mia fiducia, da me incaricato per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica delle unità immobiliari ad esso soggette, previa accurata ispezione dell'intero opificio, annotazione delle sue caratteristiche intrinseche ed effettuazione dei necessari rilievi fotografici, ho acquisito ulteriori dati tecnici utili per poter dare risposta ai quesiti formulatimi.

In data 11.04.2022 ho effettuato un secondo sopralluogo presso il predetto opificio, nel corso del quale ho accuratamente visionato e fotografato tutti i beni mobili strumentali a suo servizio.

Ulteriori accertamenti ho effettuato presso:

- l'*Agenzia delle Entrate di Foggia* al fine di acquisire, sia le visure storiche e le planimetrie catastali dell'opificio interessato dal fallimento, sia il relativo rapporto di ispezione ipotecaria ordinaria contenente l'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli e non;
- l'*Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale (FG)* per verificare la regolarità urbanistica degli immobili interessati dal presente fallimento ed acquisire copia di tutta la documentazione tecnica necessaria per adempiere all'incarico conferitomi;
- *Agenzie ed operatori del settore immobiliare di Poggio Imperiale (FG)*, per confrontare i prezzi di mercato praticati in libere contrattazioni di compravendita, per immobili aventi caratteristiche

intrinseche ed estrinseche simili a quelli interessati dal presente fallimento.

## RISPOSTA AI QUESITI

### QUESITO N. 1

*“Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”.*

I beni immobili interessati dal presente fallimento sono i seguenti:

**Bene 1) Fabbricati-vasche-tettoie-piazzale-recinzione tutti ubicati in agro di Poggio Imperiale alla Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc**, così censiti nel Catasto Fabbricati:

*dati identificativi: foglio 18, p.lla 271, sub. 1;*

*dati di classamento: categoria A/10* (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole); rendita € 31.512,00; indirizzo: Strada Provinciale 37 per Lesina n. snc – Piano S1-T-1; *intestazione: omissis* con sede in Lesina (FG), C.F.: *omissis*, diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

**Bene 2) Fabbricato ubicato in agro di Poggio Imperiale alla Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc**, così censito nel Catasto Fabbricati:

*dati identificativi: foglio 18, p.lla 271, sub. 2;*

*dati di classamento: categoria A/4* (abitazioni di tipo popolare); classe 2; consistenza 4 vani; rendita € 237,57; indirizzo: Strada Provinciale 37 per Lesina n. snc – Piano T; *intestazione: omissis* con sede in Lesina (FG), C.F.: *omissis*, diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

**Bene 3) Terreno ubicato in agro di Poggio Imperiale alla Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc**, così censito nel Catasto Terreni:

*dati identificativi: foglio 18, p.lla 271;*

*dati di classamento: qualità ENTE URBANO; Superficie 35.404 mq; intestazione: omissis con sede in Poggio Imperiale (FG), C.F.: omissis, diritto di proprietà per 1000/1000 (cfr. visura storica catastale in all. 5 ed estratto di mappa catastale in all. 6);*

**Bene 4) Terreno ubicato in agro di Poggio Imperiale alla Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc**, così censito nel Catasto Terreni:

*dati identificativi: foglio 18, p.lla 272;*

*dati di classamento: qualità SEMINATIVO di classe 2; Superficie 346 mq; Reddito domenicale € 1,88 e Reddito agrario € 1,07; intestazione: omissis con sede in Lesina (FG), C.F.: omissis, diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 7 ed estratto di mappa catastale in all. 6);*

**Bene 5) Terreno ubicato in agro di Poggio Imperiale alla Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc**, così censito nel Catasto Terreni:

*dati identificativi: foglio 18, p.lla 46;*

*dati di classamento: qualità SEMINATIVO di classe 2; Superficie 510 mq; Reddito domenicale € 2,77 e Reddito agrario € 1,58; intestazione: omissis con sede in Lesina (FG), C.F.: omissis, diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 8 ed estratto di mappa catastale in all. 6);*

**Bene 6) Terreno ubicato in agro di Poggio Imperiale alla Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc**, così censito nel Catasto Terreni:

*dati identificativi: foglio 18, p.lla 47;*

*dati di classamento: qualità SEMINATIVO di classe 2; Superficie 2.950 mq; Reddito domenicale € 16,00 e Reddito agrario € 9,14; intestazione: omissis con sede in Lesina (FG), C.F.: omissis, diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 9 ed estratto di mappa catastale in all. 6);*

**Bene 7) Terreno ubicato in agro di Poggio Imperiale alla Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc**, così censito nel Catasto Terreni:

*dati identificativi: foglio 18, p.lla 59;*

*dati di classamento: qualità SEMINATIVO di classe 2; Superficie 20 mq; Reddito domenicale € 0,11 e Reddito agrario € 0,06; intestazione: omissis con sede in Lesina (FG), C.F.: omissis, diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 10 ed estratto di mappa catastale in all. 6).*

I sopraelencati n. 7 beni immobili, nel loro insieme, costituiscono l'intero opificio interessato dal presente fallimento, destinato a impianto di acquacoltura per l'allevamento intensivo di varie specie ittiche.

All'uopo evidenzio che l'attuale perimetrazione dell'opificio interessa un'area della superficie nominale complessiva di circa 37.359 mq, identificata dalle seguenti particelle (cfr. estratto di mappa catastale con perimetrazione attuale dell'opificio in all. 12 e ortofoto dell'opificio in all. 13):

- p.lla 271 (bene 3 della superficie nominale di 35.404 mq);
- p.lla 46 (bene 5 della superficie nominale di 510 mq);
- parte della p.lla 47 della sup. nominale di circa 533 mq (bene 6 della superficie nominale di 2.950 mq);
- parte della p.lla 45 della sup. nominale di circa 912 mq, evidenziata in rosso nell'estratto di mappa catastale; **tale particella non risulta essere di proprietà della società fallita.** Infatti essa risulta così censita nel Catasto Terreni (cfr. visura storica catastale in all. 11, estratto di mappa catastale in all. 6 ed estratto di mappa in all. 12 con l'individuazione della attuale perimetrazione dell'opificio):

*dati identificativi: foglio 18, p.lla 45;*

*dati di classamento: qualità SEMINATIVO di classe 2; Superficie 1.082 mq; Reddito domenicale € 5,87 e Reddito agrario € 3,35; intestazione:*

- *omissis* nata a San severo (FG) il *omissis* (C.F.: *omissis*), diritto di usufrutto per 398956/400000 in regime di separazione dei beni;
- *omissis* nato a Foggia il *omissis* (C.F.: *omissis*), diritto di proprietà per 87/400000 bene personale;

- *omissis* nato a Foggia il *omissis* (C.F.: *omissis*), diritto di nuda proprietà per 33246/400000;
- *omissis* nata a Foggia il *omissis* (C.F.: *omissis*), diritto di proprietà per 87/400000 bene personale;
- *omissis* nata a Foggia il *omissis* (C.F.: *omissis*), diritto di nuda proprietà per 33246/400000;
- *omissis* nata a Foggia il *omissis* (C.F.: *omissis* ), diritto di proprietà per 87/400000 bene personale;
- *omissis* nata a Foggia il *omissis* (C.F.: *omissis*), diritto di nuda proprietà per 33246/400000;
- *omissis* nata a Foggia il *omissis* (C.F.: *omissis*), diritto di proprietà per 87/400000 bene personale;
- *omissis* nata a Foggia il *omissis* (C.F.: *omissis*), diritto di nuda proprietà per 33246/400000;
- *omissis* nata a Foggia il *omissis* (C.F.: *omissis*), diritto di nuda proprietà per 132984/400000;
- *omissis* nata a Foggia il *omissis* (C.F.: *omissis* diritto di proprietà per 348/400000;
- *omissis* nato a Foggia il *omissis* (C.F.: *omissis*), diritto di nuda proprietà per 132988/400000;
- *omissis* nato a Foggia il *omissis* (C.F.: *omissis*), diritto di proprietà per 348/400000;

intestazione derivante da Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 26.10.2017, Pubblico Ufficiale Notaio *omissis* sede San Severo (FG) – UU sede San Severo (FG), Registrazione Volume 9990 n. 1009 registrato in data 23.10.2018 – Successione in morte di *omissis* Voltura n. 16559.3/2018 – Pratica n. FG0160610 in atti dal 16.11.2018.

Evidenzio, inoltre, che i terreni identificati dalle p.lle 272, 59 e 47, di quest'ultima solo una porzione, sono esterni all'area interessata dall'opificio e, allo stato, costituiscono parte della Strada Statale 693 e della Strada Provinciale 40, ragion per cui essi non sono suscettibili di destinazione edificatoria e non saranno oggetto di valutazione estimativa (cfr. ortofoto in all. 13).

Tutto ciò premesso, allo stato, l'intera area sulla quale insiste l'opificio interessato dal presente fallimento, come sopra identificata, confina a Nord con altre unità immobiliari identificate dalle p.lle 168 e 203 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con il canale Caldoli e con i terreni identificati dalla p.lla 272, da parte della p.lla 45, da parte della p.lla 47 e dalle p.lle 192, 190, 56, 106 e 42 (cfr. estratto di mappa catastale con perimetrazione attuale dell'opificio in all. 12).

I beni mobili interessati dal presente fallimento sono i seguenti:

1. stampante marca Samsung, modello X PRESSM 2022 codice seriale SL-M2022 SEE (bene ricompreso nell'affitto di ramo d'azienda);
2. computer marca PACKORD BELL CON TASTIERA E MOUSE (bene ricompreso nell'affitto di ramo d'azienda);
3. monitor LG, modello W1946 SW, codice seriale 010 NVM6R895 (bene ricompreso nell'affitto di ramo d'azienda);
4. fotocopiatrice Brother, modello MFC-1810, codice seriale E72 370 KBN 600376 (bene ricompreso nell'affitto di ramo d'azienda);
5. monitor LG, modello W2042ST, codice seriale 90I NDFV5G747 (bene ricompreso nell'affitto di ramo d'azienda);
6. stampante per etichette marca Brother, modello HL-3140 CW (bene ricompreso nell'affitto di ramo d'azienda);
7. trattore da CV 60 telaio 001159186 (oggetto di affitto di ramo d'azienda);
8. muletto da 25 q.li telaio D177837272U (oggetto di affitto di ramo d'azienda);
9. botte per pulizia vasche (oggetto di affitto di ramo d'azienda);
10. gru per sollevamento pesce pescato (oggetto di affitto di ramo d'azienda);
11. camion IVECO C/35 furgonato- targato BW051B- telaio EZCFG359 (oggetto di affitto di ramo

d'azienda);

12. n.35 ossigenatori a pala marca Tessarin (oggetto di affitto di ramo d'azienda);
13. n. 73 ossigenatori piccoli marca Turbo XYGenefas (oggetto di affitto di ramo d'azienda);
14. n. 10 ossigenatori medi marca Turbo XYGenefas (oggetto di affitto di ramo d'azienda);
15. macchina per ghiaccio marca ICE Flacker (oggetto di affitto di ramo d'azienda);
16. n. 3 pompe Caprari da 22 cv (oggetto di affitto di ramo d'azienda);
17. n. 6 pompe sommerse (oggetto di affitto di ramo d'azienda);
18. n. 4 cestoni in acciaio inox (oggetto di affitto di ramo d'azienda);
19. n. 1 cella frigo;
20. n. 1 pesa marca ODECA 20 quintali;
21. n. trasformatore da 160 amper;
22. n. 1 tavolo in acciaio inox;
23. n. 15 mangiatoie elettriche (oggetto di affitto di ramo d'azienda);
24. n. 1 serbatoio per gasolio capacità 3000 litri;
25. n. 2 generatori WM;
26. n. 2 cassoni da camion uno adibito a officina e l'altro adibito a deposito.

**Trattandosi di beni immobili legati tra di loro da vincolo pertinenziale, in quanto, come detto, costituenti un unico opificio, denominato “ omissis”, destinato all'allevamento intensivo in acquacoltura di varie specie ittiche, ricevente accesso esclusivamente dalla Strada Provinciale 37 per Lesina snc, per la loro futura vendita li ho accorpati nel seguente lotto unico, comprensivo anche dei beni mobili innanzi elencati:**

**LOTTO UNICO:**

**Quota di proprietà di 1/1 dell'opificio destinato all'allevamento intensivo in acquacoltura di varie specie ittiche, composto da fabbricati, vasche, tettoie, piazzale e recinzione, ubicato in agro di Poggio Imperiale alla Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 271, sub. 1 (cat. A/10) e sub. 2 (cat. A/4) e nel Catasto Terreni al foglio 18, p.lla 271 (ente urbano), p.lla 272 (qualità seminativo), p.lla 46 (qualità seminativo), p.lla 47 (qualità seminativo) e p.lla 59 (qualità seminativo), nonché da beni mobili strumentali necessari per la conduzione dell'opificio.**

## **QUESITO N. 2**

*“Descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi”.*

Trattasi di un opificio destinato all'allevamento ittico intensivo in acquacoltura di varie specie ittiche che, allo stato, insiste su un terreno, opportunamente recintato, della superficie nominale catastale complessiva di circa 37.359 mq, quest'ultima comprensiva della porzione evidenziata in rosso della p.lla 45, della sup. nominale di circa 912 mq, di proprietà di terzi estranei al presente contenzioso (cfr. estratto di mappa catastale con perimetrazione attuale dell'opificio in all. 12).

All'uopo, evidenzio che la predetta porzione della p.lla 45 risultava già inclusa all'interno del perimetro dell'opificio nell'anno 1995, infatti risultava riportata negli elaborati grafici di progetto relativi intervento di ammodernamento, consistente nella manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici, nonché nel consolidamento e rifacimento dei divisorii delle vasche a cielo aperto, assentito dal Comune di Poggio Imperiale con Autorizzazione n. 8 del 14.06.1995 (cfr. Autorizzazione 8/1995 e planimetria di progetto in all. 32).

Tale impianto di allevamento ittico è alimentato con acqua dolce derivata dal canale Caldoli, giusta concessione a seguito di Deliberazione della Regione Puglia n. 1513 del 26.03.1990 e con

acqua di falda prelevata mediante pozzi artesiani autorizzati dal Genio Civile di Foggia il 24.03.1981 Prot. 12502/4/10669.

Le aree scoperte dell'opificio si presentano, per la gran parte, in misto granulometrico compattato e in minima parte pavimentate in conglomerato bituminoso e attrezzate a verde.

L'intero stabilimento si presenta recintato in parte con ringhiera metallica su cordolo in calcestruzzo (solo zona ingresso all'opificio), in parte con muretto in blocchi di tufo in cemento presso-vibrato con sovrastante rete metallica; in parte con muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica e in parte con muretto in calcestruzzo (solo zona a protezione dal canale Caldoli); l'accesso all'opificio è garantito da un cancello metallico scorrevole elettronicamente.

L'opificio di che trattasi si compone di (cfr. planimetria generale dello stabilimento in all. 14):

- A) **vasche scoperte da ingrasso**, costituenti parte della p.lla 271 sub. 1 (cfr. planimetria generale catastale dell'opificio in all. 14). Trattasi di n. 14 vasche in cemento armato che sviluppano una superficie complessiva di **8.918,65 mq**, per una profondità variabile da un minimo di 1,10 m a un massimo di 1,60 m (cfr. planimetria catastale delle vasche ingrasso A in all. 15 e foto da n. 1 a n. 32). Allo stato tali vasche presentano alcune fessurazioni del calcestruzzo sia sul fondale che sui bordi (cfr. foto n. 33), inoltre le ultime due vasche, la n. 13 e la n. 14, presentano il fondo ormai costituito solo da terreno (cfr. foto nn. 30, 31 e 32). Le vasche nn. 13 e 14 vengono alimentate con l'acqua del canale Caldoli, mentre le restanti vasche sono alimentate da pompe sommerse che prelevano acqua da pozzi artesiani.
- B) **tettoia con vasche da ingrasso e rampe di accesso**, costituenti parte della p.lla 271 sub. 1 (cfr. planimetria generale catastale dell'opificio in all. 14). Trattasi di n. **12 vasche** in cemento armato, sopraelevate rispetto al piano campagna, che sviluppano una superficie complessiva di **2.574,88 mq**, per una profondità di 1,30 m. L'intero complesso di vasche è ricoperto con una **tettoia** a due falde con copertura in lamiera metallica grecata sorretta da una struttura intelaiata metallica avente un'altezza al colmo di 4,70 m e alla gronda di 2,70 m e una superficie di circa **2.745,00 mq**; le vasche sono accessibili attraverso **due rampe** che

sviluppano una superficie di **152,54 mq** (cfr. planimetria catastale delle vasche ingrasso B in all. 16 e foto da n. 34 a n. 49). Allo stato tutte le vasche sono vuote, inoltre le vasche nn. 8, 9, 10, 11 e 12 vengono utilizzate come dei depositi, tanto a seguito dell'avvenuta demolizione, per ciascuna delle predette vasche, del setto in cemento armato prospiciente la tettoia E (cfr. planimetria dello stato attuale delle vasche ingrasso B in all. 17 e foto da n. 50 a n. 55).

- C) **tettoia con vasche semiavannotteria**, costituenti parte della p.lla 271 sub. 1 (cfr. planimetria generale catastale dell'opificio in all. 14). Trattasi di n. **12 vasche** in cemento armato, che sviluppano una superficie complessiva di **322,56 mq**, per una profondità di 1,30 m (cfr. planimetria catastale delle vasche semiavannotteria C in all. 18 e foto da n. 56 a n. 61). Tutte le vasche sono coperte da una **tettoia** a falda unica con copertura in lamiera metallica grecata sorretta da una struttura intelaiata metallica avente un'altezza variabile da un massimo di 4,30 m a un minimo di 3,10 m e una superficie di circa **450,24 mq**. Allo stato tutte le vasche sono vuote e in parte utilizzate come deposito di attrezzature.
- D) **tettoia metallica**, costituente parte della p.lla 271 sub. 1 (cfr. planimetria generale catastale dell'opificio in all. 14). Trattasi di una tettoia a due falde con copertura in lamiera metallica grecata sorretta da una struttura intelaiata metallica avente un'altezza al colmo di 5,00 m e alla gronda di 4,30 m e una superficie di circa **198,24 mq** (cfr. planimetria catastale della tettoia D in all. 19 e foto nn. 62 e 63). Tale tettoia è posta a protezione delle n. 3 pompe Caprari, della cella frigo e di materiale vario; allo stato essa presenta la prima campata, quella prospiciente il piazzale N, sprovvista della lamiera metallica grecata di copertura (cfr. foto nn. 62 e 63).
- E) **tettoia metallica** posta a protezione delle vasche avannotteria F, costituente parte della p.lla 271 sub. 1 (cfr. planimetria generale catastale dell'opificio in all. 14). Trattasi di una tettoia a due falde con copertura in lamiera metallica grecata sorretta da una struttura intelaiata metallica avente un'altezza al colmo di 5,00 m e alla gronda variabile da un massimo di 3,60 m a un minimo di 3,10 m e una superficie di circa **1.003,00 mq** (cfr. planimetria catastale della tettoia E in all. 20 e foto da n. 64 a n. 66).

- F) **vasche avannotteria**, costituenti parte della p.lla 271 sub. 1 (cfr. planimetria generale catastale dell'opificio in all. 14). Trattasi di n. 16 vasche in cemento armato, che sviluppano una superficie complessiva di **408,00 mq**, per una profondità di 1,30 m (cfr. planimetria catastale delle vasche avannotteria F in all. 20 e foto da n. 67 a n. 74). Tutte le vasche sono coperte dalla tettoia E; esse sono quasi tutte vuote, solo una, allo stato, viene utilizzata per il processo produttivo (cfr. foto n. 75).
- G) **vasche avannotteria**, costituenti parte della p.lla 271 sub. 1 (cfr. planimetria generale catastale dell'opificio in all. 14). Trattasi di n. 3 vasche in cemento armato, che sviluppano una superficie complessiva di **56,00 mq**, per una profondità di 1,30 m (cfr. planimetria catastale delle vasche avannotteria G in all. 20 e foto da n. 76 a n. 80). Tutte le vasche sono scoperte e, allo stato, si presentano vuote e in buono stato generale di manutenzione in quanto di recente interessate da intervento manutentivo (cfr. foto da n. 76 a n. 80).
- H) **cabina elettrica**, costituente parte della p.lla 271 sub. 1 (cfr. planimetria generale catastale dell'opificio in all. 14). Trattasi di un piccolo corpo di fabbrica, di due piani fuori terra, avente struttura in muratura portante, con orizzontamenti in latero-cemento, della superficie lorda, per ciascun livello di piano, di circa 21,28 mq (5,60 m x 3,80 m), dell'altezza interna utile di 3,90 m, a livello del piano terra, e di 3,00 m, a livello del primo piano, il tutto per una superficie commerciale di circa **42,56 mq** (cfr. planimetria catastale della cabina elettrica H in all. 21 e foto nn. 81 e 82). Il collegamento tra i due livelli di piano è garantito da una botola accessibile con una scala a pioli. Attualmente il fabbricato versa in scadente stato di manutenzione e di conservazione.
- I) **sala gruppo**, costituente parte della p.lla 271 sub. 1 (cfr. planimetria generale catastale dell'opificio in all. 14). Trattasi di un piccolo corpo di fabbrica, di un solo piano fuori terra, avente struttura portante in muratura con solaio di copertura in latero-cemento composto da un solo vano avente un'altezza interna utile di 2,90 m e una superficie commerciale di circa **31,50 mq** (cfr. planimetria catastale della sala gruppo I in all. 22 e foto n. 82). Attualmente il fabbricato versa in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

- L) **tettoia gruppo**, costituente parte della p.lla 271 sub. 1 (cfr. planimetria generale catastale dell'opificio in all. 14). Trattasi di una tettoia piana con copertura in lamiera metallica grecata sorretta da una struttura intelaiata metallica avente un'altezza utile di circa 3,20 m e una superficie di circa **39,90 mq** (cfr. planimetria catastale della tettoia L in all. 22 e foto n. 82). Tale tettoia è posta a protezione del generatore di corrente e del relativo serbatoio di gasolio; il suo stato generale di manutenzione e di conservazione è scadente.
- M) **palazzina ufficio-depositi-spogliatoi-servizi**, costituente parte della p.lla 271 sub. 1 (cfr. planimetria generale catastale dell'opificio in all. 14 e foto da n. 83 a n. 87). Trattasi di un piccolo corpo di fabbrica, di un solo piano fuori terra, avente struttura portante in muratura con solaio di copertura in parte in latero-cemento e in parte in pannelli metallici grecati coibentati. Il corpo di fabbrica consta di un vano spogliatoio con annesso wc (cfr. foto da n. 88 a n. 96), di un vano ufficio (cfr. foto da n. 97 a n. 101) e di due vani tra di loro intercomunicanti destinati a deposito (cfr. foto da n. 102 a n. 106), il tutto per un'altezza interna utile variabile da un minimo di 2,10 m a un massimo di 2,80 m e per una superficie commerciale di circa **63,56 mq** (cfr. planimetria catastale della palazzina ufficio-depositi-spogliatoi-servizi M in all. 23).

Le caratteristiche di rifinitura sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti ad eccezione dei vani deposito che presentano a pavimento del battuto di cemento;
- *pareti* rifinite in parte con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura (solo spogliatoio e ufficio), in parte con piastrelle in ceramica (solo wc), in parte con tufo a vista (vani deposito);
- *soffitti* rifiniti in parte con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera (solo wc), in parte con pannelli di polistirolo (spogliatoio e ufficio), in parte con pannelli grecati coibentati a vista (vani deposito);
- *infissi interni* in legno tamburato (solo tra spogliatoio e wc);

- *infissi esterni* in parte in ferro dotati in parte di vetri tradizionali e in parte di pannelli in polycarbonato, in parte il legno (solo porta di accesso ai vani deposito).

La dotazione impiantistica è la seguente: impianto elettrico ed idrico fognario. L'impianto elettrico non è del tipo sottotraccia, bensì corrente in canaline esterne completo di frutti.

Attualmente il fabbricato versa in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

M2) **abitazione custode con antistante tettoia**, costituente la p.lla 271 sub. 2 (cfr. planimetria generale catastale dell'opificio in all. 14 e foto da n. 107 a n. 111). Trattasi di un piccolo corpo di fabbrica, di un solo piano fuori terra, avente struttura portante in muratura con solaio di copertura in latero-cemento. L'unità abitativa consta di ingresso (cfr. foto nn. 118 e 120), soggiorno-pranzo (cfr. foto nn. 112 e 113), cucina (cfr. foto da n. 114 a n. 117), camera da letto (cfr. foto nn. 124 e 125) e bagno (cfr. foto nn. 121, 122 e 123), il tutto per un'altezza interna utile variabile da un minimo di 2,70 m a un massimo di 2,90 m e per una superficie commerciale di circa 78,96 mq. Il fabbricato è dotato di una tettoia in legno rifinita con tegole in laterizio (cfr. foto nn. 107 e 110) della superficie di 24,19 mq (cfr. planimetria catastale dell'abitazione M2 in all. 24).

Pertanto la **superficie commerciale equivalente dell'abitazione** in argomento è pari a **86,22 mq** (78,96 mq + 24,19 mq x 0,3).

Le caratteristiche di rifinitura sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura in tutti gli ambienti ad eccezione dell'ingresso, del bagno e dell'angolo cottura che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno abete verniciato;
- *infissi esterni* in parte in legno e in parte in alluminio dotati di vetri tradizionali.

La dotazione impiantistica è la seguente: impianto elettrico ed idrico fognario. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia completo di frutti e quadro elettrico.

Attualmente il fabbricato versa in pessimo stato di manutenzione e di conservazione, per via di alcuni quadri fessurativi presenti sulla muratura portante, degrado delle finiture dei soffitti per problemi di condensa e di infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura (cfr. foto nn. \_\_\_).

N) **piazzale e lago di decantazione** a servizio dell'opificio, costituenti entrambi parte della p.lla 271 sub. 1 (cfr. planimetria generale catastale dell'opificio in all. 14 e foto da n. 126 a n. 149).

Il piazzale di servizio dell'opificio comprensivo del lago di decantazione ha una consistenza nominale di **23.852,49 mq**, quest'ultima è stata calcolata al netto dell'area di sedime dei corpi di fabbrica identificati nella planimetria generale catastale dell'opificio riportata in all. 14 con le lettere A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M e M2 ed in relazione alla consistenza nominale di tutte le p.lle che, allo stato, risultano incluse nella perimetrazione dell'opificio di cui all'estratto di mappa riportato in all. 12, ovvero comprensiva della quota parte della p.lla 45 insistente all'interno del perimetro dell'opificio che, allo stato, risulta essere di proprietà di terzi estranei alla presente vertenza.

All'uopo, si evidenzia che la predetta quota parte della p.lla 45 risultava già inclusa all'interno del perimetro dell'opificio nell'anno 1995, infatti risultava riportata negli elaborati grafici di progetto relativi intervento di ammodernamento, consistente nella manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici, nonché nel consolidamento e rifacimento dei divisori delle vasche a cielo aperto, assentito dal Comune di Poggio Imperiale con Autorizzazione n. 8 del 14.06.1995 (cfr. Autorizzazione 8/1995 e planimetria di progetto in all. 32).

Il piazzale di servizio dell'opificio, si presenta, per la gran parte, in misto granulometrico compattato e in minima parte pavimentate in conglomerato bituminoso e attrezzate a verde (cfr. foto da n. 126 a n. 149). Il piazzale comprende, inoltre, un lago artificiale di decantazione, allo stato utilizzato per la pesca a pagamento aperta al pubblico (cfr. planimetria generale catastale dell'opificio in all. 14 e foto da nn. 150, 151 e 152).

Si evidenzia che nel piazzale dell'opificio insiste anche una casa prefabbricata in legno (cfr. foto n. 153), sprovvista di titolo abilitativo e non censita in catasto, che dovrà essere demolita in quanto non sanabile.

- O) **recinzione** dell'area a servizio dell'opificio, costituente parte della p.lla 271 sub. 1 (cfr. planimetria generale catastale dell'opificio in all. 14).

Come detto, l'intero stabilimento si presenta recintato in parte con ringhiera metallica su cordolo in calcestruzzo (solo zona ingresso all'opificio), in parte con muretto in blocchi di tufo in cemento presso-vibrato con sovrastante rete metallica; in parte con muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica e in parte con muretto in calcestruzzo (solo zona a protezione dal canale Caldoli); l'accesso all'opificio è garantito da un cancello metallico scorrevole elettronicamente.

Da accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico l'impianto di allevamento di itticoltura intensiva di che trattasi nell'anno 1995, come innanzi detto, è stato interessato da un intervento di ammodernamento, consistente nella manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici, nonché nel consolidamento e rifacimento dei divisori delle vasche a cielo aperto, giusta Autorizzazione n. 8 del 14.06.1995 (cfr. Autorizzazione 8/1995 in all. 32).

### **QUESITO N. 3**

***“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”.***

Occorre, preliminarmente, evidenziare che una parte dell'opificio di che trattasi, ovvero la zona contornata in rosso nella planimetria catastale generale in all. 25, unitamente ad una serie di

attrezzature e di macchinari, sono attualmente condotti in locazione dall'Azienda *omissis omissis omissis*. Con sede in San Paolo di Civitate (FG) alla Via *omissis* n. *omissis* (C.F.: *omissis*), tanto in forza del contratto di affitto di ramo d'azienda per *omissis* di Cerignola (FG) del *omissis* di Rep. 20.689 e Racc. 15.337, Registrato a Foggia il 12.02.2021 al n. 2653-iT.

Nel richiamato contratto di affitto, all'art. 3, viene precisato che il contratto è stato stipulato per la durata sei anni a far data dalla stipula, per finire il giorno 08.02.2027, tacitamente rinnovabile per ulteriori sei anni; inoltre all'art. 11 viene precisato che le parti contraenti concordano che: *“qualora venga venduta l'azienda oggetto di parziale affitto il presente contratto si risolverà di diritto e non vi sarà successione nei contratti con l'acquirente. Le parti ... specificano, altresì, che viene costituito in favore della parte affittuaria il diritto di prelazione a parità di condizioni con quelle pattuite con l'acquirente”*.

Nel richiamato atto di locazione veniva concordato tra le parti un canone mensile di locazione di € 2.000,00, oltre I.V.A. come per legge.

### **Determinazione del valore di stima dei beni immobili**

Sebbene sia stato formato un unico lotto da porre in vendita, costituito dall'intero opificio, per la formulazione del suo giudizio di stima, considerate le diverse tipologie delle unità immobiliari di cui esso si compone, sono pervenuto utilizzando diverse valutazioni estimative, di seguito dettagliatamente esplicitate, ciascuna riferita ad una specifica tipologia di unità immobiliare di cui si compone il complesso ricettivo.

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle **vasche per acquacoltura**, ovvero dei **corpi A, B, C, F e G**, delle **tettoie** a protezione delle vasche e delle attrezzature dell'impianto di acquacoltura, **corpi B, C, D, E e L**, e del **piazzale** di servizio di uso esclusivo a servizio dell'opificio, comprensivo della recinzione e del lago artificiale di decantazione, ovvero dei **corpi N e O**, sono pervenuto utilizzando la metodologia estimativa cosiddetta “a costo di riproduzione vetustato”, tanto in considerazione della peculiarità della loro destinazione d'uso, per

la quale non è applicabile la metodologia estimativa c.d. “sintetico comparativa”, in quanto non esiste un mercato di riferimento o comunque esso non è sufficientemente attivo e/o esteso da fornire elementi significativi per un raffronto.

Infine alla determinazione del più probabile valore di mercato dei **fabbricati** a servizio dell’opificio, ovvero dei **corpi M, M2, H e I**, sono pervenuto utilizzato il metodo cosiddetto sintetico comparativo, basato sul raffronto dei beni oggetto di stima con immobili di caratteristiche similari (fabbricati rurali e tettoie metalliche) di cui sono noti i prezzi di mercato praticati in una libera contrattazione di compravendita. All’uopo ho tenuto conto dei vari fattori che influenzano il valore di mercato, come: l’ubicazione, la destinazione d’uso, la tipologia edilizia, l’epoca della costruzione, la consistenza, le caratteristiche di finitura, lo stato generale di manutenzione e di conservazione.

*Formulazione del giudizio di stima a costo di riproduzione vetustato delle vasche per acquacoltura, corpi A-B-C-F-G ( $h_{med} = 1,30 m$ ).*

Attraverso la metodologia estimativa c.d. “a costo di riproduzione vetustato”, il valore del bene viene determinato prendendo in considerazione l’insieme dei “fattori di costo” che un imprenditore immobiliare ordinario deve sostenere per la produzione del bene, cui va sommato il profitto lordo sul quale lo stesso imprenditore immobiliare ordinario può fare affidamento per dare un senso economico compiuto all’operazione immobiliare.

Tale metodo, quindi, tiene conto anche di tutte quelle spese accessorie quali le spese tecniche, gli oneri di urbanizzazione (ove previsti), gli utili d’impresa e il costo del terreno.

Le spese accessorie le ho considerate a corpo in una percentuale per ogni singola voce di costo. Ipotizzando un processo di edificazione della durata di tre anni, nel caso in esame, ho stimato gli oneri accessori nel modo seguente:

<i>Oneri accessori relativi all'immobile (AI)</i>	
- provvigioni di acquisto	1,00%
- spese notarili	2,00%
- interessi passivi sul capitale investito (5% annuo composto)	10,25%
- profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	12,00%
- spese generali dell'imprenditore finanziatore	1,00%
<i>Oneri accessori relativi al costo di costruzione (AC)</i>	
- progetto, direzione lavori e collaudo	7,00%
- oneri per autorizzazioni Vigili del Fuoco, INAIL e diversi	0,00%
- rischio dell'imprenditore finanziatore	3,00%
<i>Oneri accessori relativi ai contributi d'urbanizzazione (AU) primaria e secondaria e di concessione ex Legge 10/1977 e DPR 380/2001</i>	
- Interessi passivi per anni 1,5 al 5%	0,00%
- profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	0,00%
- spese generali dell'imprenditore finanziatore	0,00%

La stima del costo finale dell'investimento edilizio e, di conseguenza, del suo valore, è, quindi, riassumibile nella seguente formula:

$$Vi = \{[CTx(1 + AI)] + [CCx(1 + AC)] + [OUx(1 + AU)]\}$$

dove:

Vi = valore del costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile;

CT = costo dell'area;

CC = costo di costruzione;

OU = costo degli oneri di urbanizzazione, non dovuti nel caso in esame trattandosi di intervento realizzato in zona agricola per attività di acquacoltura esercitata da imprenditore ittico.

Trattandosi di manufatti ubicati in zona agricola, ho stimato il costo di acquisto dell'area pari al 2,4% del costo di costruzione.

Poiché la realizzazione/ristrutturazione delle vasche per acquacoltura è stata effettuata da oltre dieci anni, il valore "Vi" così ottenuto è stato opportunamente decurtato per tenere conto della vetustà, ossia del decremento di valore legato al tempo intercorrente tra l'epoca della loro realizzazione/ristrutturazione e l'attualità.

L'entità del deprezzamento per vetustà ho calcolato mediante la formula proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e finanziari (UEEC):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

In cui D è il deprezzamento percentuale del valore a nuovo ed A è il rapporto percentuale tra gli anni di vita dell'immobile (27 anni, a far data dall'ultimo intervento di ristrutturazione/ampliamento) e la sua vita utile (che si stima di circa 35 anni).

Ho inoltre valutato un ulteriore deprezzamento del valore "Vi", per tener conto dello stato di manutenzione e conservazione, attraverso un coefficiente D1 che ho stimato in base a criteri estimativi nella misura del 5%.

Pertanto il valore del costo di ricostruzione, nello stato di fatto in cui versano le vasche a servizio dell'impianto di acquacoltura di che trattasi è pari a:

$$Visf = Vi \times (1 - (D + D1)).$$

Per la determinazione dell'attuale costo di costruzione delle vasche in cemento armato per acquacoltura della profondità media di 1,30 m, considerata la sua particolare natura e tipologia costruttiva, al fine di esprimere un giudizio di stima il più possibile basato su dati attendibili, ho fatto riferimento al prezzario per le stime a costo di costruzione degli immobili di categoria speciale e particolare (categorie D ed E), edito dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Provinciale di Terni – Territorio - Edizione 2021, nel quale sono contemplati i costi di costruzione relativi a piscine in c.a. di forma rettangolare in funzione delle loro dimensioni e profondità.

Trattandosi, quindi, di vasche in c.a. dalle caratteristiche costruttive innanzi specificate della profondità media di 1,30 m, ritengo che il loro attuale costo di costruzione unitario medio per metro quadrato possa ritenersi congruo nella misura di 105,00 €/mq, comprensivo delle spese generali afferenti alla costruzione e dell'utile del costruttore, escluse le spese tecniche (onorari professionali, spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza cantieri, collaudo, accatastamento, ecc.) e gli oneri concessori (qualora dovuti).

In conclusione, il più probabile valore vetustato delle vasche in c.a. a servizio dell'impianto di acquacoltura nello stato in cui esse versano, tenuto conto delle loro caratteristiche intrinseche è pari a € 443.850,94, così come si evince dal seguente prospetto di calcolo.

<b>Valore delle vasche per acquacoltura, corpi A-B-C-F-G (hmed = 1,30 m)</b>		
Parametri utili per la determinazione del suo più probabile valore di mercato		
superficie (mq.)	<b>12.280,00</b>	
	unitario	totale (€)
CT (€/mq.)	2,52	30.945,60
CC (€/mq.)	105,00	1.289.400,00
OU (€/mq.)	0,00	0,00
anni di vita dell'immobile (*)		27
anni di vita utile dell'immobil		35
A		77%
 <i>Oneri accessori relativi all'immobile</i>		
provvigioni di acquisto		1,00%
spese notarili		2,00%
interessi passivi sul capitale investito (5% annuo composto)		10,25%
profitto e rischio dell'imprenditore finanziator		12,00%
spese generali dell'imprenditore finanziator		1,00%
sommano		26,25%
 <i>Oneri accessori relativi al costo di costruzione</i>		
progetto, direzione lavori e collaudo		7,00%
oneri per autorizzazioni Vigili del Fuoco, INAIL e divers		0,00%
rischio dell'imprenditore finanziator		3,00%
sommano		10,00%
 <i>Oneri accessori relativi ai contributi d'urbanizzazione primaria e secondaria e di concessione ex Legge 10/1977 e DPR 380/2001</i>		
Interessi passivi per anni 1,5 al 5%		0,00%
profitto e rischio dell'imprenditore finanziator		0,00%
spese generali dell'imprenditore finanziator		0,00%
sommano		0,00%
Vi = valore del costo di ricostruzione a nuovo (€)		1.457.408,82
D = deprezzamento percentuale per vetustà (%)		64,55
D <sub>1</sub> = deprezzamento percentuale per stato di manutenzione (%)		5,00
<b>Visf = valore del costo di ricostruzione nello stato di fatto (€)</b>		<b>443.850,94</b>
Valore unitario per mq vetustato conseguente al Visf (€/mq)		36,14

(\*) anni trascorsi da ultimo intervento di manutenzione straordinaria

Formulazione della stima a costo di riproduzione vetustato delle tettoie poste a protezione delle vasche e dei macchinari dell'impianto di acquacoltura, corpi B, C, D, E e L

Il più probabile valore di mercato delle tettoie poste a protezione delle vasche e dei macchinari dell'impianto di acquacoltura l'ho determinato prendendo in considerazione l'insieme dei "fattori di costo" che un imprenditore immobiliare ordinario deve sostenere per la produzione del bene, cui va sommato il profitto lordo sul quale lo stesso imprenditore immobiliare ordinario può fare affidamento per dare un senso economico compiuto all'operazione immobiliare.

Tale metodo, quindi, tiene conto anche di tutte quelle spese accessorie quali le spese tecniche, gli utili d'impresa e il costo del terreno.

Le spese accessorie le ho considerate a corpo in una percentuale per ogni singola voce di costo. Ipotizzando un processo di edificazione della durata di tre anni, nel caso in esame, ho stimato gli oneri accessori nel modo seguente:

<i>Oneri accessori relativi all'immobile (AI)</i>	
- provvigioni di acquisto	1,00%
- spese notarili	2,00%
- interessi passivi sul capitale investito (5% annuo composto)	10,25%
- profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	12,00%
- spese generali dell'imprenditore finanziatore	1,00%
<i>Oneri accessori relativi al costo di costruzione (AC)</i>	
- progetto, direzione lavori	7,00%
- oneri per autorizzazioni Vigili del Fuoco, INAIL e diversi	0,00%
- rischio dell'imprenditore finanziatore	3,00%
<i>Oneri accessori relativi ai contributi d'urbanizzazione (AU) primaria e secondaria e di concessione ex Legge 10/1977 e DPR 380/2001</i>	
- Interessi passivi per anni 1,5 al 5%	0,00%
- profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	0,00%
- spese generali dell'imprenditore finanziatore	0,00%

La stima del costo finale dell'investimento edilizio e, di conseguenza, del suo valore, è, quindi, riassumibile nella seguente formula:

$$Vi = \{ [CTx(1 + AI)] + [CCx(1 + AC)] + [OUx(1 + AU)] \}$$

dove:

$V_i$  = valore del costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile;

$CT$  = costo dell'area;

$CC$  = costo di costruzione;

$OU$  = costo degli oneri di urbanizzazione non dovuti nel caso in esame trattandosi di intervento realizzato in zona agricola per attività di acquacoltura esercitata da imprenditore ittico.

Trattandosi di manufatti ubicati in zona agricola, ho stimato il costo di acquisto dell'area pari al 4,5% del costo di costruzione.

Poiché la realizzazione/ristrutturazione delle tettoie è stata effettuata da oltre dieci anni, il valore " $V_i$ " così ottenuto è stato opportunamente decurtato per tenere conto della vetustà, ossia del decremento di valore legato al tempo intercorrente tra l'epoca della loro realizzazione/ristrutturazione e l'attualità.

L'entità del deprezzamento per vetustà ho calcolato mediante la formula proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e finanziari (UEEC):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

In cui  $D$  è il deprezzamento percentuale del valore a nuovo ed  $A$  è il rapporto percentuale tra gli anni di vita dell'immobile (27 anni, a far data dall'ultimo intervento di ristrutturazione/ampliamento) e la sua vita utile (che si stima di circa 35 anni).

Ho inoltre valutato un ulteriore deprezzamento del valore " $V_i$ ", per tener conto dello stato di manutenzione e conservazione, attraverso un coefficiente  $D_1$  che ho stimato in base a criteri estimativi nella misura del 5%.

Pertanto il valore del costo di ricostruzione, nello stato di fatto in cui versano le tettoie a servizio dell'impianto di acquacoltura di che trattasi è pari a:

$$V_{isf} = V_i \times (1 - (D + D_1)).$$

Per la determinazione dell'attuale costo di costruzione delle tettoie di caratteristiche similari a quelle di che trattasi, considerata la sua particolare natura e tipologia costruttiva, al fine di

esprimere un giudizio di stima il più possibile basato su dati attendibili, ho fatto riferimento al prezzario per le stime a costo di costruzione degli immobili di categoria speciale e particolare (categorie D ed E), edito dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Provinciale di Terni – Territorio - Edizione 2021, nel quale sono contemplati i costi di costruzione relativi alle tettoie.

Trattandosi, quindi, di tettoie di tipo semplice aventi struttura portante in acciaio e copertura in ondulati metallici comuni, ritengo che il loro attuale costo di costruzione unitario medio per metro quadrato possa ritenersi congruo nella misura di 55,00 €/mq, comprensivo delle spese generali afferenti alla costruzione e dell'utile del costruttore, escluse le spese tecniche (onorari professionali, spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza cantieri, collaudo, accatastamento, ecc.) e gli oneri concessori (qualora dovuti).

In conclusione, il più probabile valore vetustato delle tettoie metalliche a servizio dell'impianto di acquacoltura nello stato in cui esse versano, tenuto conto delle loro caratteristiche intrinseche è pari a € 85.955,36, così come si evince dal seguente prospetto di calcolo.

### Valore delle tettoie a protezione delle vasche e attrezzature, corpi B-C-D-E-I

Parametri utili per la determinazione del suo più probabile valore di mercato

superficie (mq.)	<b>4.436,00</b>	
	unitario	totale (€)
CT (€/mq.)	2,48	10.979,10
CC (€/mq.)	55,00	243.980,00
OU (€/mq.)	0,00	0,00
anni di vita dell'immobile (*)		27
anni di vita utile dell'immobil		35
A		77%

#### Oneri accessori relativi all'immobile

provvigioni di acquisto	1,00%
spese notarili	2,00%
interessi passivi sul capitale investito (5% annuo composto)	10,25%
profitto e rischio dell'imprenditore finanziatori	12,00%
spese generali dell'imprenditore finanziatori	1,00%
sommano	26,25%

#### Oneri accessori relativi al costo di costruzione

progetto, direzione lavori	7,00%
oneri per autorizzazioni Vigili del Fuoco, INAIL e diversi	0,00%
rischio dell'imprenditore finanziatori	3,00%
sommano	10,00%

#### Oneri accessori relativi ai contributi d'urbanizzazione primaria e secondaria e di concessione ex Legge 10/1977 e DPR 380/2001

Interessi passivi per anni 1,5 al 5%	0,00%
profitto e rischio dell'imprenditore finanziatori	0,00%
spese generali dell'imprenditore finanziatori	0,00%
sommano	0,00%

Vi = valore del costo di ricostruzione a nuovo (€)	282.239,11
D = deprezzamento percentuale per vetustà (%)	64,55
D <sub>1</sub> = deprezzamento percentuale per stato di manutenzione (%)	5,00
<b>Visf = valore del costo di ricostruzione nello stato di fatto (€)</b>	<b>85.955,36</b>
Valore unitario per mq vetustato conseguente al Visf (€/mq)	19,38

(\*) anni trascorsi da ultimo intervento di manutenzione straordinaria

Formulazione della stima a costo di riproduzione vetustato del piazzale a servizio dell'opificio comprensivo del lago di decantazione e della recinzione perimetrale, corpi N e O.

Il più probabile valore di mercato del piazzale a servizio dell'impianto di acquacoltura, comprensivo del lago di decantazione e della recinzione perimetrale dell'area dell'opificio, ho determinato prendendo in considerazione l'insieme dei "fattori di costo" che un imprenditore immobiliare ordinario deve sostenere per la produzione del bene, cui va sommato il profitto lordo sul quale lo stesso imprenditore immobiliare ordinario può fare affidamento per dare un senso economico compiuto all'operazione immobiliare.

Tale metodo, quindi, tiene conto anche di tutte quelle spese accessorie quali le spese tecniche, gli utili d'impresa e il costo del terreno.

Le spese accessorie le ho considerate a corpo in una percentuale per ogni singola voce di costo. Ipotizzando un processo di sistemazione del piazzale della durata di tre anni, nel caso in esame, ho stimato gli oneri accessori nel modo seguente:

<i>Oneri accessori relativi all'immobile (AI)</i>	
- provvigioni di acquisto	1,00%
- spese notarili	2,00%
- interessi passivi sul capitale investito (5% annuo composto)	10,25%
- profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	12,00%
- spese generali dell'imprenditore finanziatore	1,00%
<i>Oneri accessori relativi al costo di costruzione (AC)</i>	
- progetto, direzione lavori	7,00%
- oneri per autorizzazioni Vigili del Fuoco, INAIL e diversi	0,00%
- rischio dell'imprenditore finanziatore	3,00%
<i>Oneri accessori relativi ai contributi d'urbanizzazione (AU) primaria e secondaria e di concessione ex Legge 10/1977 e DPR 380/2001</i>	
- Interessi passivi per anni 1,5 al 5%	0,00%
- profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	0,00%
- spese generali dell'imprenditore finanziatore	0,00%

La stima del costo finale dell'investimento edilizio e, di conseguenza, del suo valore, è, quindi, riassumibile nella seguente formula:

$$Vi = \{[CTx(1 + AI)] + [CCx(1 + AC)] + [OUx(1 + AU)]\}$$

dove:

Vi = valore del costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile;

CT = costo dell'area;

CC = costo di costruzione (costo di sistemazione del piazzale);

OU = costo degli oneri di urbanizzazione (non dovuti).

Trattandosi di manufatti ubicati in zona agricola, ho stimato il costo di acquisto dell'area pari al 3% del costo di sistemazione dell'area.

Poiché la sistemazione del piazzale è stata effettuata da oltre dieci anni, il valore "Vi" così ottenuto è stato opportunamente decurtato per tenere conto della vetustà, ossia del decremento di valore legato al tempo intercorrente tra l'epoca della sistemazione e l'attualità.

L'entità del deprezzamento per vetustà viene calcolata mediante la formula proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e finanziari (UEEC):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

In cui D è il deprezzamento percentuale del valore a nuovo ed A è il rapporto percentuale tra gli anni di vita dell'immobile (27 anni, a far data dall'ultimo intervento di ristrutturazione/ampliamento) e la sua vita utile (che si stima di circa 35 anni).

Ho inoltre valutato un ulteriormente deprezzamento del valore "Vi", per tener conto dello stato di manutenzione e conservazione del piazzale, attraverso un coefficiente D1 che ho stimato in base a criteri estimativi nella misura del 5%.

Pertanto il valore del costo di sistemazione del piazzale, nello stato di fatto in cui esso versa è pari a:

$$Visf = Vi \times (1 - (D + D1)).$$

Per la determinazione dell'attuale costo di sistemazione di aree esterne di caratteristiche simili a quelle del piazzale di che trattasi, considerata la sua particolare natura e tipologia costruttiva, al fine di esprimere un giudizio di stima il più possibile basato su dati attendibili, ho

fatto riferimento al prezzario per le stime a costo di costruzione degli immobili di categoria speciale e particolare (categorie D ed E), edito dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Provinciale di Terni – Territorio - Edizione 2021, nel quale sono contemplati i costi di sistemazione delle aree esterne.

Considerate le caratteristiche intrinseche del piazzale a servizio dell'opificio innanzi descritte, ritengo che il suo attuale costo di realizzazione unitario medio per metro quadrato possa ritenersi congruo nella misura di 8,00 €/mq, comprensivo delle spese generali afferenti alla sistemazione delle aree esterne e dell'utile del costruttore, escluse le spese tecniche (onorari professionali, spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza cantieri, collaudo, accatastamento, ecc.) e gli oneri concessori (qualora dovuti).

In conclusione, il più probabile valore vetustato del piazzale a servizio dell'impianto di acquacoltura nello stato in cui esso versa, tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche è pari a € 86.467,27, così come si evince dal seguente prospetto di calcolo.

### Valore del piazzale con recinzione e lago di decantazione, corpi N-C

Parametri utili per la determinazione del suo più probabile valore di mercato

superficie (mq.)	24.000,00		
	unitario		totale (€)
CT (€/mq.)	2,40		57.600,00
CC (€/mq.)	8,00		192.000,00
OU (€/mq.)	0,00		0,00
anni di vita dell'immobile (*)			27
anni di vita utile dell'immobil			35
A			77%

#### Oneri accessori relativi all'immobile

provvigioni di acquisto	1,00%
spese notarili	2,00%
interessi passivi sul capitale investito (5% annuo composto)	10,25%
profitto e rischio dell'imprenditore finanziatori	12,00%
spese generali dell'imprenditore finanziatori	1,00%
sommario	26,25%

#### Oneri accessori relativi al costo di costruzione

progetto, direzione lavori	7,00%
oneri per autorizzazioni Vigili del Fuoco, INAIL e diversi	0,00%
rischio dell'imprenditore finanziatori	3,00%
sommario	10,00%

#### Oneri accessori relativi ai contributi d'urbanizzazione primaria e secondaria e di concessione ex Legge 10/1977 e DPR 380/2001

Interessi passivi per anni 1,5 al 5%	0,00%
profitto e rischio dell'imprenditore finanziatori	0,00%
spese generali dell'imprenditore finanziatori	0,00%
sommario	0,00%

Vi = valore del costo di ricostruzione a nuovo (€)	283.920,00
D = deprezzamento percentuale per vetustà (%)	64,55
D <sub>1</sub> = deprezzamento percentuale per stato di manutenzione (%)	5,00
<b>Visf = valore del costo di ricostruzione nello stato di fatto (€)</b>	<b>86.467,27</b>
Valore unitario per mq vetustato conseguente al Visf (€/mq)	3,60

(\*) anni trascorsi da ultimo intervento di manutenzione straordinaria

Formulazione del giudizio di stima con metodo sintetico comparativo dei fabbricati insistenti nell'opificio, corpi M, M2, H e I.

Alla determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati insistenti all'interno dell'opificio sono pervenuto utilizzato il metodo cosiddetto sintetico comparativo, basato sul raffronto dei beni oggetto di stima con immobili di caratteristiche similari di cui sono noti i prezzi di mercato praticati in una libera contrattazione di compravendita.

Ho tenuto, altresì, conto dei vari fattori che influenzano il valore di mercato, come: l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'epoca della costruzione, la consistenza, le caratteristiche di finitura, lo stato generale di manutenzione e di conservazione.

Le fonti di informazione della presente valutazione estimativa sono state le seguenti: - Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.); - agenzie e operatori del settore immobiliare di Poggio Imperiale.

In esito alle indagini di mercato svolte, ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quelli di cui trattasi, in scadente stato di manutenzione e di conservazione oscilla, mediamente, tra € 100,00 e € 200,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e di conservazione, consistenza, grado di rifinitura, dotazione impiantistica, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dei fabbricati di cui trattasi, trattandosi di beni da venderli mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere i seguenti valori quale loro più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale:

- € 150,00 per il fabbricato M (ufficio-depositi-spogliatoi-servizi);
- € 200,00 per il fabbricato M2 (abitazione custode con antistante tettoia);
- € 100,00 per il fabbricato H (cabina elettrica);

- € 100,00 per il fabbricato I (sala gruppo);

In considerazione della superficie commerciale equivalente dei predetti fabbricati si ha che il loro più probabile valore di mercato è pari a:

- fabbricato M: mq 63,56 x 150,00 €/mq = € 9.534,00;
- fabbricato M2: mq 86,22 x 200,00 €/mq = € 17.244,00;
- fabbricato H: mq 42,56 x 100,00 €/mq = € 4.656,00;
- fabbricato I: mq 31,50 x 100,00 €/mq = € 3.150,00.

### **Valore di stima complessivo dei beni immobili dell'opificio**

In conclusione, alla luce di quanto innanzi relazionato, il più probabile valore di mercato dell'intero opificio è pari a **€ 650.857,57**, così come si evince dalla seguente tabella:

Descrizione	Valore	
vasche per acquacoltura A-B-C-F-G	€	443.850,94
tettoie B-C-D-E-L	€	85.955,36
piazzale con lago di decantazione e recinzione N-O	€	86.467,27
fabbricati M-M2-H-I	€	34.584,00
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>650.857,57</b>

### **Determinazione del valore di stima dei beni mobili strumentali dell'opificio**

I beni mobili oggetto della presente valutazione estimativa sono quelli descritti e inventariati con i progressivi da n. 1 a n. 26 nel verbale di inventario redatto dal Curatore del fallimento, Avv. Pompeo Balta, ovvero quelli di seguito elencati, per ciascuno dei quali ho indicato il più probabile valore di mercato:

1. stampante marca Samsung, modello X PRESSM 2022 codice seriale SL-M2022 SEE (bene ricompreso nell'affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto nn. 154 e 155); valore di mercato € 0,00;
2. computer marca PACKORD BELL CON TASTIERA E MOUSE (bene ricompreso nell'affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto nn. 156 e 157); valore di mercato € 0,00;
3. monitor LG, modello W1946 SW, codice seriale 010 NVM6R895 (bene ricompreso nell'affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto nn. 158 e 159); valore di mercato € 0,00;

4. fotocopiatrice Brother, modello MFC-1810, codice seriale E72 370 KBN 600376 (bene ricompreso nell'affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto nn. 160 e 161); valore di mercato € 0,00;
5. monitor LG, modello W2042ST, codice seriale 90I NDFV5G747 (bene ricompreso nell'affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto nn. 162 e 163); valore di mercato € 0,00;
6. stampante per etichette marca Brother, modello HL-3140 CW (bene ricompreso nell'affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto nn. 164, 165 e 166); valore di mercato € 0,00;
7. trattore 65-56 New Holland Fiatagri da CV 60 telaio 001159186 del 2001 (oggetto di affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto nn. 167, 168 e 169); valore di mercato: € 4.000,00;
8. muletto Hyster da 25 q.li telaio D177837272U (oggetto di affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto da n. 170 a n. 174); valore di mercato: € 2.000,00;
9. botte per pulizia vasche (oggetto di affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto da n. 175 a n. 178); valore di mercato: € 250,00;
10. gru di marca Mez per il sollevamento del pesce pescato (oggetto di affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto da n. 179 a n. 183); valore di mercato: € 400,00;
11. camion IVECO C/35 furgonato- targato BW051B- telaio EZCFG359 immatricolato in data 28.08.2001 con 172.000 km percorsi (oggetto di affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto da n. 184 a n. 190); valore di mercato: € 5.000,00;
12. n.35 ossigenatori a pala marca Tessarin (oggetto di affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto da n. 191 a n. 193); valore di mercato: € 200,00 cadauno, per un totale di € 7.000,00;
13. n. 73 ossigenatori piccoli marca Turbo XYGenefas (oggetto di affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto n. 194); valore di mercato: € 100,00 cadauno, per un totale di € 7.300,00;
14. n. 10 ossigenatori medi marca Turbo XYGenefas (oggetto di affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto n. 195); valore di mercato: € 100,00 cadauno, per un totale di € 1.000,00;
15. macchina per ghiaccio marca ICE Flacker (oggetto di affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto da n. 196 a n. 199); valore di mercato: € 900,00;
16. n. 3 pompe Caprari da 22 cv (oggetto di affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto da n. 200 a n. 205); valore di mercato: € 200,00 cadauno, per un totale di € 600,00;

17. n. 6 pompe sommerse (oggetto di affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto da n. 206 a n. 208);  
valore di mercato: € 300,00 cadauno, per un totale di € 1.800,00;
18. n. 4 cestoni in acciaio inox (oggetto di affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto n. 209); valore di mercato: € 100,00 cadauno, per un totale di € 400,00;
19. n. 1 cella frigo (cfr. foto nn. 210 e 211); valore di mercato: € 1.000,00;
20. n. 1 pesa marca ODECA 20 quintali (cfr. foto da n. 212 a n. 214); valore di mercato: € 800,00;
21. n. trasformatore da 160 amper (cfr. foto nn. 215 e 216); valore di mercato: € 350,00;
22. n. 1 tavolo in acciaio inox (cfr. foto n. 217); valore di mercato: € 150,00;
23. n. 15 mangiatoie elettriche (oggetto di affitto di ramo d'azienda) (cfr. foto n. 218); valore di mercato: € 100,00 cadauno, per un totale di € 1.500,00;
24. n. 1 serbatoio per gasolio capacità 3000 litri (cfr. foto da n. 219 a n. 221); valore di mercato: € 300,00;
25. n. 2 generatori WM (cfr. foto da n. 222 a n. 226); valore di mercato: € 400,00;
26. n. 2 cassoni da camion uno adibito a officina e l'altro adibito a deposito (cfr. foto da n. 227 a n. 231); valore di mercato: € 500,00 cadauno, per un totale di € 1.000,00.

Alla determinazione dei più probabili valori di mercato dei sopraelencati beni mobili sono pervenuto utilizzando il procedimento sintetico comparativo, basato sul loro raffronto con beni mobili di caratteristiche similari, il cui valore è stato desunto attraverso consultazione di stampa specializzata in materia.

Si precisa, inoltre, che la stima dei beni mobili è stata effettuata sulla scorta di una accurata visione degli stessi effettuata nel corso del sopralluogo del 11.04.2022.

Ciò premesso, in relazione alle caratteristiche intrinseche dei beni mobili di che trattasi, ritengo che i loro più probabile valore complessivo di mercato sia paria € **36.000,00**, tanto in considerazione del fatto che trattasi di beni strumentali, in gran parte vetusti ed obsoleti, per i quali, nel corso delle operazioni peritali, non è stato possibile accertarne l'efficienza e il corretto funzionamento. Riguardo ai beni mobili elencati dal n. 1 al n. 6, non ho ritenuto attribuire loro alcun

valore in quanto trattasi di computer, monitor e stampanti obsoleti che non hanno più alcun valore di mercato.

### **Prezzo a base d'asta dell'intero opificio comprensivo dei beni mobili e immobili**

Il valore a base d'asta per la vendita dell'intero opificio, comprensivo di tutti i beni mobili strumentali funzionali all'esercizio dell'impianto di itticoltura, è pari a:

€ 650.857,57 + € 36.000,00 = € 686.857,57, **in cifra tonda € 686.850,00.**

## **QUESITO N. 4**

### ***“Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili”***

A tutto il 09.12.2021, data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, l'opificio innanzi descritto appartiene alla “ omissis in liquidazione” corrente in Lesina (FG), C.F.: omissis, a seguito di atto di fusione di società per incorporazione dalla società “*omissis* S.r.l.” con sede in Poggio Imperiale (FG) alla Località San Nazario snc, C.F. *omissis* (1/1 della piena proprietà) alla società “ omissis” con sede in Lesina (FG) alla *omissis* n. 48/bis, C.F.: omissis (1/1 della piena proprietà), per atto Notaio Federico di Biase del 16.11.2017, Rep. n. 396, Racc. n. 310, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera al Reg. Gen. 9524 e Reg. Part. 7772 del 14.12.2017 (cfr. atto di fusione di società in all. 35).

Alla società “*omissis*” la piena proprietà del predetto opificio è pervenuta dal Sig. *omissis omissis* (nato a Lesina *omissis*, C.F.: *omissis*) a seguito di atto di costituzione di società per Notar Dott. Matteo D'Angelo iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Foggia del 25.09.1980 di Rep. n. 85768 e Racc. n. 15503, registrato a San Severo (FG) il 06.10.1980 al n. 5481. Infatti, con il richiamato atto, il Sig. *omissis* ha conferito nella costituenda società “*omissis*” l'immobile denominato “*Valle da pesca per l'allevamento delle anguille*”, di cui alla perizia stragiudiziale di

stima redatta dal Geom. Saverio Panunzio in data 25.07.2980, costituente l'allegato "C" all'atto de quo (cfr. atto di costituzione di società in all. 36).

## **QUESITO N. 5**

*“Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.*

### **LOTTO UNICO:**

**Quota di proprietà di 1/1 dell'opificio destinato all'allevamento intensivo in acquacoltura di varie specie ittiche, composto da fabbricati, vasche, tettoie, piazzale e recinzione, ubicato in agro di Poggio Imperiale alla Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 271, sub. 1 (cat. A/10) e sub. 2 (cat. A/4) e nel Catasto Terreni al foglio 18, p.lla 271 (ente urbano), p.lla 272 (qualità seminativo), p.lla 46 (qualità seminativo), p.lla 47 (qualità seminativo) e p.lla 59 (qualità seminativo), nonché da beni mobili strumentali necessari per la conduzione dell'opificio.**

**Ubicazione:** l'opificio è ubicato in agro di Poggio Imperiale alla Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc.

**Descrizione e consistenza :** Trattasi di un opificio destinato all'allevamento ittico intensivo in acquacoltura di varie specie ittiche che insiste su un terreno, opportunamente recintato, della superficie nominale catastale complessiva di circa 37.359 mq, quest'ultima comprensiva della porzione evidenziata in rosso della p.lla 45, della sup. nominale di circa 912 mq, di proprietà di terzi estranei al presente contenzioso

(cfr. estratto di mappa catastale con perimetrazione attuale dell'opificio in all. 12). L'opificio di che trattasi si compone di (cfr. planimetria generale dello stabilimento in all. 14): **1) n. 14 vasche scoperte da ingrasso in c.a. (corpo A)** che sviluppano una superficie complessiva di 8.918,65 mq, per una profondità variabile da un minimo di 1,10 m a un massimo di 1,60 m; **2) tettoia metallica con n. 12 vasche da ingrasso in c.a. e rampe di accesso (corpo B)** che sviluppano una superficie complessiva di 2.574,88 mq per una profondità di 1,30 m, mentre la tettoia sviluppa una superficie di circa 2.745,00 mq; **3) tettoia metallica con n. 12 vasche semiavannotteria in c.a. (corpo C)** che sviluppano una superficie complessiva di 322,56 mq, per una profondità di 1,30, mentre la tettoia sviluppa una superficie di circa 450,24 mq; **4) tettoia metallica (corpo D)** della superficie di circa 198,24 mq, posta a protezione delle n. 3 pompe Caprari, della cella frigo e di materiale vario; **5) tettoia metallica (corpo E)** della superficie di circa 1.003,00 mq, posta a protezione delle vasche avannotteria F; **6) n. 16 vasche avannotteria in c.a. (corpo F)** che sviluppano una superficie complessiva di 408,00 mq, per una profondità di 1,30 m; **7) n. 3 vasche avannotteria in c.a. (corpo G)** che sviluppano una superficie complessiva di 56,00 mq, per una profondità di 1,30 m; **8) cabina elettrica in muratura portante (corpo H)** della superficie commerciale di circa 42,56 mq; **9) sala gruppo in muratura portante (corpo I)** della superficie commerciale di circa 31,50 mq; **10) tettoia metallica gruppo (corpo L)** della superficie di circa 39,90 mq; **11) palazzina ufficio-depositi-spogliatoi-servizi in muratura portante (corpo M)** della superficie commerciale di circa

63,56 mq; **12) abitazione custode in muratura portante con antistante tettoia in legno (corpo M2)** della superficie commerciale equivalente dell'abitazione in argomento è pari a 86,22 mq; **13) piazzale con lago di decantazione (corpo N)**, il tutto per una consistenza nominale di 23.852,49 mq; **14) recinzione dell'area a servizio dell'opificio (corpo O).**

**Confini:** l'intera area sulla quale insiste l'opificio interessato dal presente fallimento confina a Nord con altre unità immobiliari identificate dalle p.lle 168 e 203 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con il canale Caldoli e con i terreni identificati dalla p.lla 272, da parte della p.lla 45, da parte della p.lla 47 e dalle p.lle 192, 190, 56, 106 e 42 (cfr. estratto di mappa catastale con perimetrazione attuale dell'opificio in all. 12).

**Dati catastali:** I beni immobili interessati dal presente fallimento risultano così censiti in catasto:

Bene 1) Fabbricati-vasche-tettoie-piazzale-recinzione tutti ubicati in agro di Poggio Imperiale alla Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc:

*dati identificativi:* foglio 18, p.lla 271, sub. 1;

*dati di classamento:* categoria A/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole); rendita € 31.512,00; indirizzo: Strada Provinciale 37 per Lesina n. snc – Piano S1-T-1; *intestazione:* omissis con sede in Lesina (FG), C.F.: omissis, diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

Bene 2) Fabbricato ubicato in agro di Poggio Imperiale alla Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc:

*dati identificativi:* foglio 18, p.lla 271, sub. 2;

*dati di classamento:* categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare); classe 2; consistenza 4 vani; rendita € 237,57; indirizzo: Strada Provinciale 37 per Lesina n. snc – Piano T; *intestazione:* omissis con sede in Lesina (FG), C.F.: omissis, diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

- Bene 3) Terreno ubicato in agro di Poggio Imperiale alla Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc:
- dati identificativi:* foglio 18, p.lla 271;
- dati di classamento:* qualità ENTE URBANO; Superficie 35.404 mq; *intestazione:* omissis con sede in Poggio Imperiale (FG), C.F.: omissis, diritto di proprietà per 1000/1000 (cfr. visura storica catastale in all. 5 ed estratto di mappa catastale in all. 6);
- Bene 4) Terreno ubicato in agro di Poggio Imperiale alla Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc:
- dati identificativi:* foglio 18, p.lla 272;
- dati di classamento:* qualità SEMINATIVO di classe 2; Superficie 346 mq; Reddito domenicale € 1,88 e Reddito agrario € 1,07; *intestazione:* omissis con sede in Lesina (FG), C.F.: omissis, diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 7 ed estratto di mappa catastale in all. 6);
- Bene 5) Terreno ubicato in agro di Poggio Imperiale alla Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc:
- dati identificativi:* foglio 18, p.lla 46;
- dati di classamento:* qualità SEMINATIVO di classe 2; Superficie 510 mq; Reddito domenicale € 2,77 e Reddito agrario € 1,58; *intestazione:* omissis con sede in Lesina (FG), C.F.: omissis, diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 8 ed estratto di mappa catastale in all. 6);
- Bene 6) Terreno ubicato in agro di Poggio Imperiale alla Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc:
- dati identificativi:* foglio 18, p.lla 47;
- dati di classamento:* qualità SEMINATIVO di classe 2; Superficie 2.950 mq; Reddito domenicale € 16,00 e Reddito agrario € 9,14; *intestazione:* omissis con sede in Lesina (FG), C.F.: omissis, diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 9 ed estratto di mappa catastale in all. 6);

Bene 7) Terreno ubicato in agro di Poggio Imperiale alla Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc:

*dati identificativi:* foglio 18, p.lla 59;

*dati di classamento:* qualità SEMINATIVO di classe 2; Superficie 20 mq; Reddito domenicale € 0,11 e Reddito agrario € 0,06; *intestazione:* omissis con sede in Lesina (FG), C.F.: omissis, diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 10 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

**Prezzo a base d'asta dell'intero opificio, comprensivo dei beni mobili e immobili: € 686.850,00.**

## **QUESITO N. 6**

***“Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni”.***

In esito agli accertamenti peritali e dalle risultanze dell'ispezione ipotecaria ordinaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Lucera, sull'opificio destinato all'allevamento in acquacoltura di varie specie ittiche costituente il lotto unico formato gravano:

- 1. il diritto di godimento sino al 08.02.2027 della parte dell'opificio contornata in rosso nella planimetria catastale generale in all. 25**, da parte della Società “ omissis ” con sede in San Paolo di Civitate (FG), alla omissis n. 88 (C.F.: omissis), tanto in forza del contratto di affitto di ramo d'azienda per omissis di Cerignola (FG) del 09.02.2021 di Rep. 20.689 e Racc. 15.337, Registrato a Foggia il 12.02.2021 al n. 2653-iT. Tale diritto di godimento è destinato a cessare in caso di vendita dell'azienda oggetto di affitto parziale, infatti, come già detto, all'art. 11 del richiamato contratto di affitto di ramo d'azienda viene precisato che: *“qualora venga venduta l'azienda oggetto di parziale affitto il presente contratto si risolverà di diritto e non vi sarà successione nei contratti con l'acquirente. Le parti ... specificano, altresì, che viene costituito*

*in favore della parte affittuaria il diritto di prelazione a parità di condizioni con quelle pattuite con l'acquirente”;*

2. **le seguenti formalità pregiudizievoli** (cfr. ispezione ipotecaria ordinaria dell'11.05.2022 in all.26):

- **ISCRIZIONE** del 04.11.2013 Reg. Part. 654, Reg. Gen. 8757, Pubblico Ufficiale CHIZZINI AUGUSTO, Rep. 29980/18036 del 28.10.2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- **ISCRIZIONE** del 14.01.2019 Reg. Part. 16, Reg. Gen. 271, Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, Rep. 2638/4319 del 11.01.2019 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO;
- **TRASCRIZIONE** del 22.09.2021 Reg. Part. 7344 Reg. Gen. 8662, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 3083/2021 del 06.08.2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **TRASCRIZIONE** del 09.12.2021 Reg. Part. 9788 Reg. Gen. 11448, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 64/2021 del 26.11.2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

## **QUESITO N. 7**

*“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”.*

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comune di Poggio Imperiale (FG) è risultato che l'impianto di itticoltura intensivo oggetto del presente fallimento è stato edificato in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 21 del 27.03.1981 (cfr. C.E. 21/1981 in all. 27);

- Concessione Edilizia n. 25 del 26.05.1982 (cfr. C.E. 25/1982 in all. 28)
- Concessione Edilizia n. 26 del 27.05.1982 (cfr. C.E. 26/1982 in all. 29);
- Concessione Edilizia n. 27 del 27.05.1982 (cfr. Autorizzazione di Abitabilità in all. 30);
- Concessione Edilizia n. 63 del 13.11.1982 (cfr. C.E. 63/1982 in all. 31);
- Autorizzazione n. 8 del 14.06.1995 (cfr. Autorizzazione 8/1995 in all. 32), a seguito della quale è stato effettuato l'ammodernamento dell'impianto di itticoltura intensiva, consistente nella manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici, nonché nel consolidamento e rifacimento dei divisori delle vasche a cielo aperto.

Il Comune di Poggio Imperiale (FG) in data 18.07.1983 ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità relativamente ai lavori eseguiti con le sopraelencate Concessioni Edilizie (cfr. Autorizzazione di Abitabilità in all. 30).

## **QUESITO N. 8**

***“Verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione”.***

Riporto in all.ti 33 e 34 i due Attestati di Prestazione Energetica redatti dal tecnico certificatore di mia fiducia, da me incaricato, Geom. Stefano Pio Palumbo, con studio professionale in Foggia alla Via Isonzo n. 30 (C.F.: PLM SFN 86B26 D643R; P.I.: 03996890715), relativi all'ufficio con annessi servizi (corpo M p.lla 271 sub. 1 cat. D/10) e all'abitazione del custode (corpo M2 p.lla 271 sub. 2 cat. A/4).

A tal riguardo, preciso che nella redazione dei predetti attestati, il tecnico incaricato, al fine di evitare l'esecuzione di saggi invasivi all'interno degli immobili interessati, volti ad accertare la stratigrafia dei materiali costituenti i solai e le partizioni verticali interne ed esterne, si è limitato ad effettuare una valutazione qualitativa a seguito di una loro accurata ispezione.

## **QUESITO N. 8a)**

***“Per gli immobili urbani accertare se essi risultino regolarmente accatastati”***

Tutte le unità immobiliari costituenti il l'unico lotto formato, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 1, 3, 5, 7, 8, 9, e 10 e planimetrie catastali in all.ti 2 e 4).

Si evidenzia, inoltre, che le planimetrie catastali agli atti del catasto risultano conformi allo stato attuale dell'impianto di acquacoltura oggetto del presente fallimento.

**QUESITO N. 8b)**

***“Per gli immobili urbani 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”***

L'impianto di acquacoltura oggetto del presente fallimento è stato edificato dopo l'01.09.1967, a seguito del rilascio da parte del Comune di Poggio Imperiale (FG) dei titoli abilitativi elencati nella risposta al quesito n. 7.

**QUESITO N. 8c)**

***“Per gli immobili urbani 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 a 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”.***

L'impianto di acquacoltura oggetto del presente fallimento è stato edificato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua realizzazione giusta Autorizzazione di Abitabilità

rilasciata dal Comune di Poggio Imperiale (FG) in data 18.07.1983 relativamente ai lavori eseguiti di cui alle Concessioni Edilizie elencate nella risposta al quesito n. 7 (cfr. Autorizzazione di Abitabilità in all. 30).

Poiché l'immobile pignorato è un immobile a uso industriale, v'è da riferire che in virtù della predetta Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Poggio Imperiale (FG) in data 18.07.1983 gli impianti tecnologici devono ritenersi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca del suo rilascio.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 18 maggio 2022

*Il C.T.U.*

*Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo*