

VERBALE DI DEPOSITO E GIURAMENTO.

N. Cron.

L'anno 2015 il giorno 14 del mese di LUGLIO

in Foggia nei locali del Tribunale, avanti al Giudice delegato dott. Francesco Murgò assistito dal sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il C.T.U. per agr. Giovanni Paolo De Capua, il quale, nominato C.T.U. nella procedura fallimentare a carico di [REDACTED] chiede di depositare la relazione scritta delle operazioni peritali da lui compiute.

Il comparente presta il giuramento di rite pronunciando le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Del che è verbale. L.C.S.

Il C.T.U. *Giovanni Paolo De Capua*

IL CANCELLIERE
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Giuseppe Quirito

IL GIUDICE DELEGATO

[Signature]

Studio tecnico
per agr. Giovanni Paolo De Capua

Fallimento n. 20/2010 R.G. Fall

del valore di mercato
terreni in agro di San Severo



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

Premessa.

Nella procedura di cui alla presente perizia, il curatore fallimentare nella procedura n. 20/2010 R. Fall. "fallimento società [REDACTED] [REDACTED] pendente presso il Tribunale di Foggia ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua.

L'incarico è riferito alla stima del terreno in contrada Guardia Mortore.

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, l'esperto redige relazione di stima:

I beni oggetto di stima.

- 1/1 della proprietà del terreno di ha. 2.50.71, sito in agro di San Severo, riportato in Catasto al Foglio 97 p.lla 30 di ha. 1.32.60, p.lla 43 di ha. 0.02.63; p.lla 44 di ha. 0.00.44; p.lla 45 di ha. 0.00.84; p.lla 82 di ha. 1.14.20.

Le operazioni peritali.

Lo scrivente il giorno 3.6.2015 coadiuvato dalla collega di studio dott. Nunzia Narducci, ha dato inizio alle operazioni peritali, ha effettuato riscontro con le planimetrie e stralci di mappa con rilievi fotografici.

RISCONTRO DELLA PROPRIETA'

I beni sono pervenuti alla società con atto per notar Lops del 29.11.2004, repertorio n. 83363, trascritto al n. 22269 R.P. del 2004.

Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Il compendio è costituito da un terreno in agro di San severo, alla contrada Guardia Mortore, della estensione totale di ha. 2.50.71, censito al Foglio 97 p.lla 30 di ha. 1.32.60, p.lla 43 di ha. 0.02.63; p.lla 44 di ha. 0.00.44; p.lla 45 di ha. 0.00.84; p.lla 82 di ha. 1.14.20.

Si fa presente che i terreni sono coltivati a seminativo con filare di olivi di circa 180 piante che corre lungo il perimetro dell'intero appezzamento e lungo il confine tra le particelle 30 e 82.

Confinante a nord con particelle 83 e 129; a est con particella 37; a sud con particelle 46 e 47; ad ovest con p.lle 67 e 29.

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

E' costituito da terreno agricolo, di forma rettangolare, pianeggiante a seminativo, con presenza di circa 180 piante di ulivo distribuite sul perimetro e sulla dividente delle p.lle 30 e 82. Il fondo è comodamente raggiungibile tramite la strada statale 16, dalla quale si diparte una strada interna che conduce verso il fondo.

Il terreno è facilmente lavorabile, con assenza di scheletro, nel fondo è presente una bocchetta per l'irrigazione, del Consorzio di Bonifica.

Tra le particelle 30 e 82 uno stradone in terra battuta permette di percorrere comodamente tutta la profondità del compendio agricolo.

Stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della 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.

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

I valori.

Il fondo costituito da terreno agricolo, di forma rettangolare, pianeggiante coltivato a seminativo con circa 180 piante di ulivo. nel fondo è presente una bocchetta per l'irrigazione, del Consorzio di Bonifica.

Il fondo è comodamente raggiungibile, facilmente coltivabile a poca distanza da San Severo ed è posizionato all'interno della circonvallazione (strada statale), verso il paese.

Considerando la possibilità prevista dal PUG di trasferire l'impianto della cantina sulle particelle oggetto di valutazione, ma, il vincolo urbanistico con l'impianto vinicolo, *"qualora l'intervento riguardi la sola dismissione, senza trasferimento*

dell'attività è richiesta la formazione di un PUE analogamente a quanto richiesto per le aree D1.1, D1.3, D1.4, D1.5, D1.7

In tale caso l'approvazione del PUE fa decadere la destinazione urbanistica per l'area di nuova edificazione dell'impianto che riassume la destinazione agricola delle aree adiacenti".

Pertanto il valore del terreno "collegato" all'impianto, con i *presupposti edificatori (limitati al trasferimento della cantina)*, vale 60.000 €/ha. che moltiplicati per 2.50.71, danno il valore di € 150.000,00.

Qualora il terreno venga venduto *separatamente dall'impianto vinicolo*, quindi come terreno agricolo, il seminativo compreso le piante di olivo vale € 26.000/ha., pari ad € 65.180,00;

La consistenza totale dei terreni è di ha. 2.50.71.

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.

I fabbricati risultanti sulla mappa non esistono, infatti nella visura catastale sono qualificati come seminativo ed in parte oliveto.

a) accertamento della regolarità catastale;

b) eventuale destinazione edificatoria.

I terreni, ricadono in zona verde agricolo se valutati autonomamente, ma, variano la loro destinazione se venduti unitamente alla cantina Torretta Zamarra.

La destinazione urbanistica prevede due aspetti, il **P.R.G.** ed il **P.U.G.**

1) nell'ambito delle *previsioni del P.R.G.* vigente, approvato con Decreto Ministeriale LL.PP. n.4824 del 27-09-1971 e deliberazione del Consiglio Comunale di San Severo n. 88 del 27-02-1972, approvata con D.P.G.R n. 321 del 17-11-1972, l'area contraddistinta in catasto terreni al foglio 97 p.lle 30, 43, 44, 45 e 82 ricade in zona destinata a "VERDE AGRICOLO.

2) Il certificato di destinazione urbanistica specifica che:
in base alle *previsioni del P.U.G.* - Piano Urbanistico Generale - con rielaborazione in recepimento della DGR n. 2160/2011 e DGP n. 282/2011, l'area contraddistinta in catasto terreni al foglio 97 p.lle 30, 43, 44, 45 e 82 individuata

come area di nuova edificazione dell'impianto ricade in Zona SUB area D1.6 "cantina Torretta Zamarra".

Sub-area D1.6 - Cantina Torretta Zamarra.

L'intervento riguarda sia l'area in dismissione che l'area di trasferimento dell'impianto, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

I. per l'area di dismissione:

• Ut = 0,715 mq/mq.

• H = 13 m.

• Sf = 50% St. La Sul realizzabile va collocata all'interno della Sf liberamente a cura dell'operatore e deve essere prevista la sistemazione e la cessione gratuita al Comune della parte di St non costituente Sf. In mancanza di specifiche prescrizioni riportate nelle seguenti schede la quota di St non edificabile (25%) s'intende da sistemare a verde e/o a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

II per l'area di nuova edificazione dell'impianto:

• Ut = 0,6 mq/mq.

• H = 10 m.

Q = 60% St. La parte di St non necessaria all'edificazione deve essere sistemata a verde di protezione perimetrale e parcheggio pubblico in ragione di una superficie non inferiore al 15% della St.

Qualora l'intervento riguardi la sola dismissione, senza trasferimento dell'attività è richiesta la formazione di un PUE analogamente a quanto richiesto per le aree D1.1, D1.3, D1.4, D1.5, D1.7. Nel PUE si applicano i seguenti parametri edificatori:

Ut = 0,7 mq/mq.

H = 13 m.

Sf = 50% St. La Sf va allocata liberamente all'interno della St e al suo interno viene disposta la Sul realizzabile.

In tale caso l'approvazione del PUE fa decadere la destinazione urbanistica per l'area di nuova edificazione dell'impianto che riassume la destinazione agricola delle aree adiacenti.

Per quanto esposto, si rimarca che il terreno venduto separatamente dalla cantina, perde la possibilità edificatoria (anche se limitata alla cantina).

Conclusioni

Il compendio è costituito da un terreno in agro di San severo, alla contrada Guardia Mortore, della estensione totale di ha. 2.50.71, censito al Foglio 97 p.lla 30 di ha. 1.32.60, p.lla 43 di ha. 0.02.63; p.lla 44 di ha. 0.00.44; p.lla 45 di ha. 0.00.84; p.lla 82 di ha. 1.14.20.

Il terreno è coltivati a seminativo con filare di olivi di circa 180 piante che corre lungo il perimetro dell'intero appezzamento e lungo il confine tra le particelle 30 e 82.

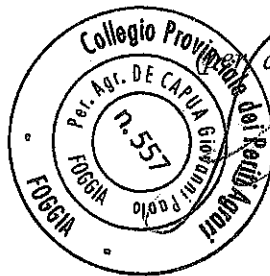
Confinante a nord con particelle 83 e 129; a est con particella 37; a sud con particelle 46 e 47; ad ovest con p.lle 67 e 29.

Il valore del terreno "collegato" all'impianto, con i *presupposti edificatori (limitati al trasferimento della cantina)*, vale 60.000 €/ha. che moltiplicati per 2.50.71, danno il valore di € 150.000,00.

Qualora il terreno venga venduto *separatamente dall'impianto vinicolo*, quindi come terreno agricolo, il seminativo compreso le piante di olivo vale € 26.000/ha., pari ad € 65.180,00;

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

Foggia 10.6.2015



L'ESPERTO

Giovanni Paolo De Capua

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giovanni Paolo De Capua', written over the typed name.

Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2015

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]	
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN SEVERO (Codice: I158) Provincia di FOGGIA [REDACTED]	

1. Immobili siti nel Comune di SAN SEVERO(Codice I158) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Porz.	Sub	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	97	30	AA		SEMIN IRRIG	1 01 24		Agrario Euro 57,51	Tabella di variazione del 15/12/2011 n. 42545.1/2011 in atti dal 15/12/2011 (protocollo n. FG0386790) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262	Annotazione
2	97	43	AA		SEMIN IRRIG	02 39		Euro 1,85	Variazione del 24/04/2014 n. 22897.1/2014 in atti dal 10/12/2014 (protocollo n. FG0328895) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262	Annotazione
3	97	44	-		SEMINAT IVO	00 44		Euro 0,25	Tabella di variazione del 17/06/2010 n. 4910.1/2010 in atti dal 17/06/2010 (protocollo n. FG0141080)	Annotazione
4	97	45	-		SEMINAT IVO	00 84		Euro 0,48	Tabella di variazione del 17/06/2010 n. 4910.1/2010 in atti dal 17/06/2010 (protocollo n. FG0141080)	Annotazione
5	97	82	AA		SEMIN IRRIG	1 00 68		Euro 78,00	Tabella di variazione del 15/12/2011 n. 42549.1/2011 in atti dal 15/12/2011 (protocollo n. FG0386794) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262	Annotazione



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2015

	AB	VIGNETTO	2	13	52	Euro 13,96	Euro 7,33
--	----	----------	---	----	----	------------	-----------

Immobile 1: Annotazione: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011) porzione aa: classamento per parificazione con la qualita' 43 - uliv vignet, classe 02

Immobile 2: Annotazione: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 24/04/2014 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2014.0211673 (scheda validazione/fascicolo prof. n. agea. caa5761.2014.0000414) - porzione aa: classamento per parificazione con la qualita' 43 - uliv vignet, classe 02; di immobile: con diritto alla corte num 46 del foglio 97 - variazione colturale ex d. l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 3: Annotazione: di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte; di immobile: con diritto alla corte num 46 del foglio 97 - variazione colturale ex d. l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 4: Annotazione: di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte; di immobile: con diritto alla corte num 46 del foglio 97 - variazione colturale ex d. l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 5: Annotazione: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011) porzione aa: classamento per parificazione con la qualita' 43 - uliv vignet, classe 02

Totale: Superficie 02.50.71 Redditi: Dominicale Euro 190,93 Agrario Euro 133,59

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

	DIRTTI E ONERI REALI	
PAOLO Sede: SAN SEVERO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	[REDACTED]	

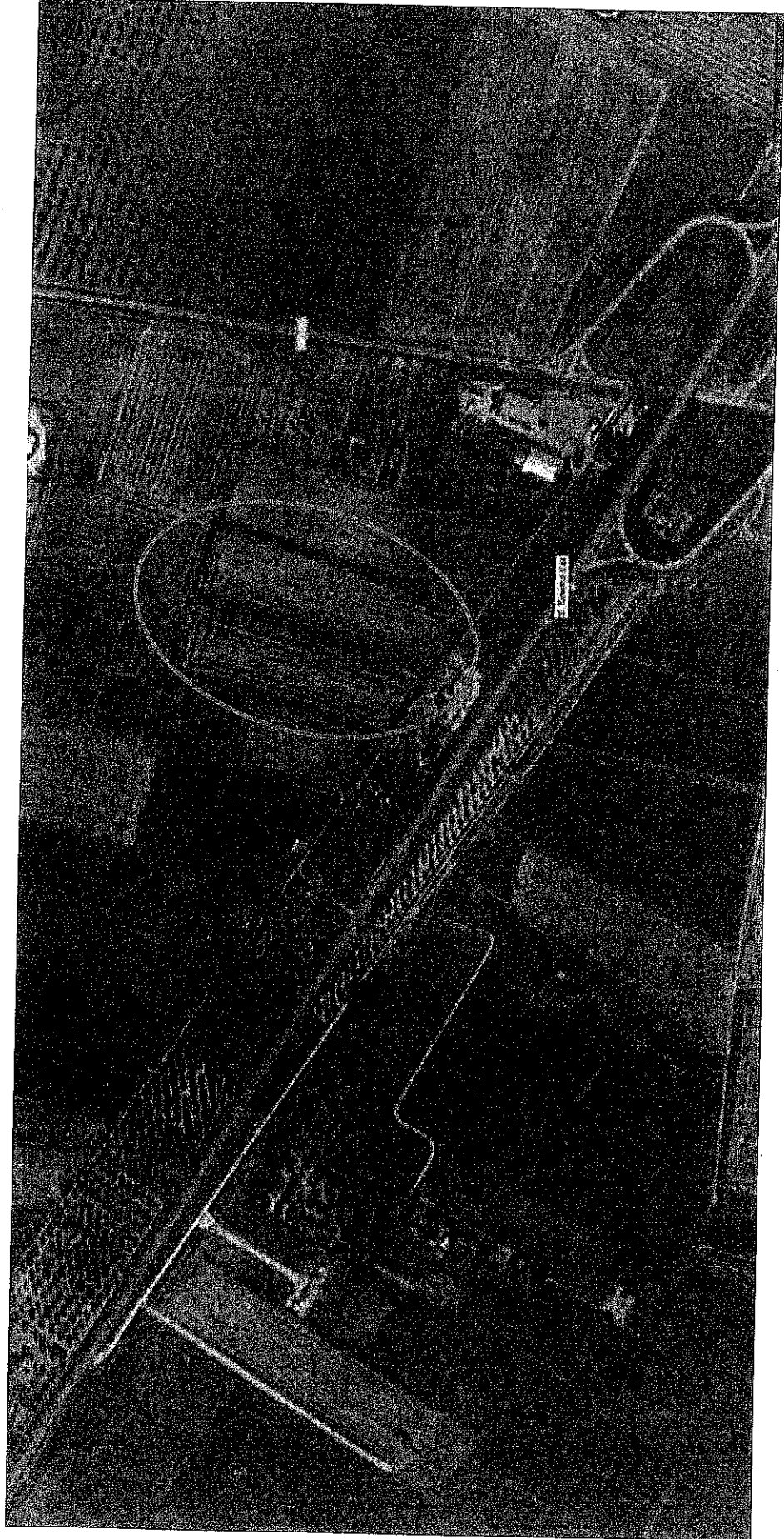
Unità immobiliari n. 5 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

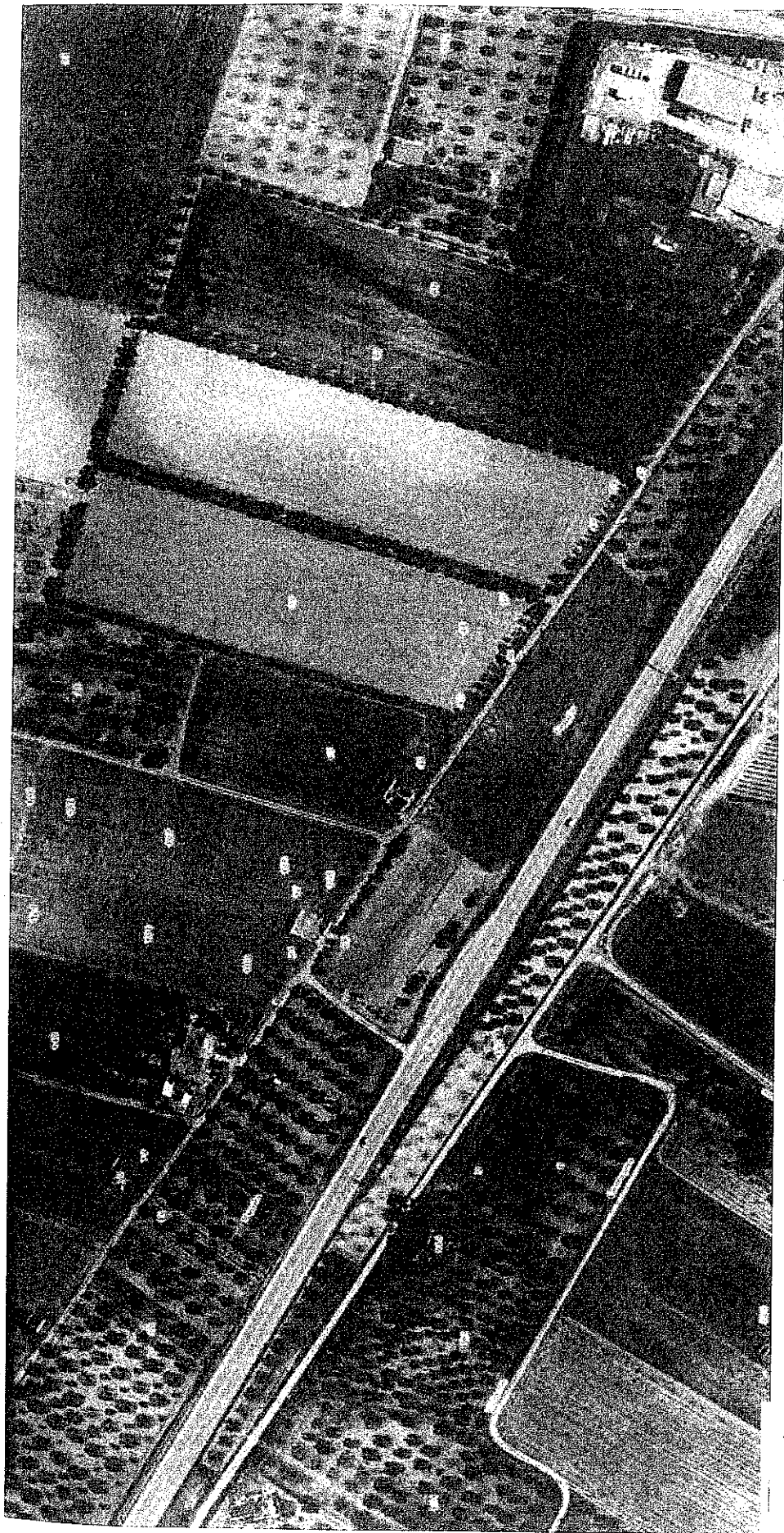
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



San Severo foglio 97 p.IIe 30, 43, 44, 45, 82



San Severo foglio 97 p.lle 30, 43, 44, 45, 82



San Severo foglio 97 p.lle 30, 43, 44, 45, 82

