

Premessa.

Nella procedura n. 120/2015 "xxxxxxx" di cui alla presente relazione, il Giudice delegato del Tribunale di Foggia con ordinanza del 12.1.2016 ha nominato Esperto il sottoscritto p.a. Giovanni Paolo De Capua per la stima dei beni immobili oggetto di fallimento.

Gli immobili sono ubicati in agro di Cerignola xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Le operazioni peritali.

Il giorno 29 dicembre 2015 e 26.1 e 6.4.2016, lo scrivente ha effettuato sopralluoghi sui beni oggetto di valutazione, presso i quali si scattavano diverse fotografie e si effettuavano riscontri con le mappe e planimetrie catastali.

xx

Il corpo secondario con i terreni prossimi all'invaso Capacciotti.

Foglio	P.lla	ha.
413	5	1,5474
413	53	9,1322
	totale ha.	10,6796

I terreni ubicati a ridosso dell'invaso Capacciotti, distano circa 20 km. da Cerignola, sono due appezzamenti poco distanti tra loro, con giacitura pianeggiante o leggermente acclive, di forma irregolare.

Sono raggiungibili tramite viabilità interpodereale di discreta fattura e comodità.

I Lotti.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

- xxxxxxxxxxxxxxxx.

lotto 4- terreno agricolo in agro di Cerignola, alla contrada Barone Grella, in prossimità dell'invaso Capacciotti. Sviluppa la superficie complessiva di ha. 10.67.96, censito al foglio 413 p.la 5 e 53.

Descrizione dei lotti. -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il Lotto 4.-

Il Lotto è costituito da:

terreno agricolo in agro di Cerignola, alla contrada Barone Grella, in prossimità dell'invaso Capacciotti.

Sviluppa la superficie complessiva di ha. 10.67.96.

Raggiungibili tramite la strada provinciale 82, verso la contrada San Leonardo per poi imboccare la strada interna "circumlacuale" asfaltata.

Si tratta di un fondo composto da due corpi di forma quasi irregolare, poco distanti tra loro.

Terreno tendente all'argilloso, con poca presenza di scheletro, giacitura pianeggiante o leggermente acclive, di facile coltivabilità.

Si tratta di terreni seminativi, con buon potenziale orticolo che permette la doppia produzione annuale.

Confinante:

- la particella 5 con: particella terreni 63; con particella terreni 673; con particella terreni 23 e con strada asfaltata.
- la particella 53 con: particella terreni 10; con particella terreni 69, con tratturo interpoderale in particella 11.

Stima dei beni.

L'intero compendio è calato in un contesto socioeconomico, nel quale raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima per valutazione analitica.

Si utilizzerà pertanto la **valutazione sintetica**: per confronto, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

I valori.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il Lotto 4.-

Il Lotto è costituito da:

terreno agricolo in agro di Cerignola, alla contrada Barone Grella, in prossimità dell'invaso Capacciotti.

Sviluppa la superficie complessiva di ha. 10.67.96.

Raggiungibili tramite la strada provinciale 82, verso la contrada San Leonardo per poi imboccare la strada interna "circumlacuale" asfaltata.

Si tratta di un fondo composto da due corpi di forma irregolare, poco distanti tra loro.

Terreno tendente all'argilloso, con poca presenza di scheletro, giacitura pianeggiante o leggermente acclive, di facile coltivabilità.

Si tratta di terreni seminativi, con buon potenziale orticolo che permette la doppia produzione annuale.

Terreni con queste caratteristiche, comodamente coltivabili ma distanti dai centri urbani, valgono 18.000 €/ha che per ha. 10.67.96 danno un valore di € 192.233,00.

I beni sono pervenuti alla società con atto notar Specchio del 9.12.2011, repertorio n. 168958, trascritto il 15.12.2011 al n. 19368 R.P.

La quota di proprietà dell'intero appartiene alla "XXXXXXX" ed ha il valore di € 192.233,00.

Individuazione dello stato di possesso dei beni, dei singoli lotti.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

GRAVAMI

a) . XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

b) Sugli immobili è stato trascritto un decreto di ammissione concordato preventivo del 14.6.2010, trascritto il 3.8.2010 al n. 2109 R.P.

- c) Sugli immobili è stato trascritto un decreto di ammissione concordato preventivo del 19.1.2011, trascritto il 18.10.2011 al n. 15429 R.P.
- d) Sugli immobili grava pignoramento del 11.12.2015, trascritto il 19.1.2016 al n. 872 R.P., in favore di "xxxxxxx"per le Imprese spa.
- e) Sugli immobili grava sentenza di fallimento del 28.12.2015, trascritta il 28.1.2016 al n. 1369 R.P.

Altre formalità:

- f) Sugli immobili è stata istituita costituzione di vincolo di indivisibilità per compendio unico del 29.7.2004, trascritto il 3.8.2004 al n. 14816 R.P.
- g) Sugli immobili è stata istituita costituzione di vincolo di indivisibilità per compendio unico del 10.2.2005, trascritto il 17.2.2005 al n. 2936 R.P.
- h) Sugli immobili è stata istituita costituzione di vincolo di indivisibilità per compendio unico del 21.2.2005, trascritto il 24.2.2005 al n. 3376 R.P.

Conclusioni.-

A conclusione dell'elaborato estimativo, si riportano i lotti e il valore di ognuno:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il Lotto 4.-

Il Lotto è costituito da:

terreno agricolo in agro di Cerignola, alla contrada Barone Grella, in prossimità dell'invaso Capacciotti. Sviluppa la superficie complessiva di ha. 10.67.96. Si tratta di un fondo composto da due corpi di forma irregolare, poco distanti tra loro. Terreni con queste caratteristiche, comodamente coltivabili ma distanti dai centri urbani, valgono 18.000 €/ha che per ha. 10.67.96 danno un valore di € 192.233,00.

Confinante:

- la particella 5 con: particella terreni 63; con particella terreni 673; con particella terreni 23 e con strada asfaltata.
- la particella 53 con: particella terreni 10; con particella terreni 69, con tratturo interpoderale in particella 11.

La quota di proprietà dell'intero appartiene alla "XXXXXXXXXX" ed ha il valore di € 192.233,00.

Il compendio Unico

Negli anni 2004 e 2005, sono stati costituiti vincoli di indivisibilità per compendio unico, che per 10 anni dalla stipula, vietano il frazionamento e la divisione dei beni.

I dieci anni sono scaduti, pertanto i beni possono essere alienati in più lotti.

XXXXXXXXXXXXXX

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

Foggia 16.5.2016

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