

udienza del 22 giugno 2009

TRIBUNALE DI LUCERA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Integrazione

DEPOSITATA IN CANCELLERIA

11 GIU. 2009



OPERATORE B2
(Stefania Aquilino)

Integrazione alla Perizia di Stima
nella procedura esecutiva immobiliare
promossa dalla

Banca Popolare di Puglia e Basilicata
(avv. Salvatore Ferrazzano)

ai danni di

(R. Es. n. 127/2006)

G.E.: dott. Michele De Palma
ESPERTO: dott. agr. Gabriele Scalfarotto

Premessa

Nella procedura di cui alla presente perizia, il debitore esecutato
 con istanza del 3.3.2009 per l'avv.

Mario Palumbo,

premessi

- che i crediti da recuperare ammontano a € 110.000,00, così ripartiti:

<i>creditore</i>	<i>importo, €</i>
Banca Popolare di Puglia e Basilicata	30.000,00
Equitalia	70.000,00
Consorzio Agrario Provinciale di Foggia	10.000,00
totale crediti da recuperare, €	110.000,00

- che l'esperto incaricato della stima dei beni all'uopo pignorati ha valutato l'intero appezzamento in € 543.000,00;

- che il CTU ha raccolto in un unico lotto tutto il compendio pignorato da porre in vendita e che è evidente che, ove tale determinazione dovesse essere tenuta ferma, il debitore si vedrebbe espropriato di un bene, il cui valore va ben al di là del doppio dell'ammontare del debito per cui si procede nei suoi confronti;

- che se, per converso, il compendio pignorato si dividesse in due lotti di pari estensione e del valore di circa € 270.000,00

ciascuno, egli non subirebbe penalizzazioni più gravi del dovuto,

premessò quanto innanzi, prospetta che il fondo pignorato possa essere articolato in due lotti, dei quali il primo costituito dalle p.lle 373 e 374, esteso complessivamente Ha. 5.68.62, ed il secondo costituito dalle p.lle 27 e 321 dello stesso foglio 27.

Potrebbe essere posto in vendita il primo lotto mentre il secondo comprendente la p.lla 321 su cui insiste il fabbricato, costituente peraltro la abitazione del _____, potrebbe restare nella disponibilità di quest'ultimo senza alcun pregiudizio per i creditori.

Si aggiunga che, come risulta dal foglio di mappa n. 27, allegato alla perizia di stima - e riprodotto per comodità del Lettore alla istanza -, entrambi i lotti sono comodamente serviti da un tratturo già esistente, che parte dalla strada comunale San Paolo di Civitate-Apricena e raggiunge le p.lle 27 e 373.

Tutto ciò premesso, _____ come sopra rappresentato e difeso, chiede che il Signor G.E. voglia disporre la comparizione delle parti e del CTU per sentire così provvedere:

1. ridurre il pignoramento, ai sensi dell'art. 496 c.p.c., svincolando dallo stesso il fondo rustico riportato in catasto al fol. 27, p.la 27, esteso ettari 3.74.29 e fol. 27, p.la 321 esteso Ha. 2.64.49, compreso il fabbricato insistente su detta ultima particella;
2. disporre che il CTU provveda alla riformulazione dei lotti.

Alla udienza del 6 aprile 2009, il G.E., ritenuto necessario che il ctu verifichi la possibilità di suddividere il lotto unico in due o più lotti, valutando l'incidenza della suddivisione sul valore dei lotti, dispone che il ctu provveda a quanto richiesto, depositando relazione integrativa entro il 15.6.2009; le spese di tale consulenza vanno poste a carico del debitore istante; inizio delle operazioni peritali il 15.4.2009, ore 10:00 sul fondo pignorato. Rinvia alla udienza del 22.6.2009.

La precedente perizia di stima.

Il fondo pignorato è quello qui di seguito descritto:

Terreno agricolo, di natura parte seminativo e parte vigneto, sito in agro di San Paolo di Civitate, alla c.da "Fontanelle" della estensione catastale di Ha. 12.07.40, confinante con strada provinciale San Paolo Civitate-Apricena, proprietà Petrucci Ottavio, proprietà Celeste e proprietà Meola salvo altri; in catasto come segue:

<i>fol</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl</i>	<i>R.D. €</i>	<i>R.A. €</i>
27	27	3,7429	seminativo	3	164,31	96,65
27	321	2,6449	vigneto	1	382,47	177,58
27	373	3,8311	seminativo	3	168,18	98,93
27	374	1,8551	vigneto	1	268,26	124,55
		12,0740			983,22	497,71

Confina con Strada Provinciale San Paolo di Civitate-Apricena, Meola Giovanna, Celeste Vincenzo, Cordisco Pier Paolo, salvo altri.

I valori.

Considerata la natura del bene pignorato, il contesto geografico e socioeconomico in cui è inserito, e il mercato fondiario corrente, è opportuno procedere mediante **valutazione sintetica per confronto**. Il parametro comune su cui si incerniera la valutazione è la superficie.

In particolare, trattasi di un fondo rustico raccolto in un solo corpo di terra, dalla forma molto regolare e piana, facilmente riportabile ad un quadrato con orientamento NW-SE. Insiste nel Comprensorio Irriguo Nord Fortore del Consorzio per la Bonifica della Capitanata, ed è ben servito dalla Strada Provinciale San Paolo Civitate-Apricena, che lo lambisce per l'intero lato SE.

Per quanto attiene alle fonti di informazione utilizzate per conoscere il mercato fondiario della zona, si enfatizza in via preliminare che la personale esperienza del CTU, che vanta 46 anni di laurea e 39 anni di professione in Capitanata, potrebbe da sola far fede. A conforto delle proprie conoscenze tuttavia il sottoscritto ha consultato, separatamente e riservatamente, alcuni professionisti operanti in zona, ed ha avuto conferma che il mercato fondiario qui non è molto attivo, non perché non ci sia interesse per i terreni, ma perché ridotta è la propensione alla vendita.

Qualche trattativa è andata di recente a buon fine per quanto attiene ad ex poderi della Riforma Fondiaria.

Sono poderi di circa 6 ettari, a prevalente destinazione sativa, raccolti in un solo corpo, dotati di un fabbricato rurale, che versa ordinariamente in condizioni di conservazione e di manutenzione molto critiche. Talché, per la confortevole utilizzazione, occorrerebbe in pratica ricostruirlo ex novo. Cosa che difficilmente verrebbe attuata, considerato che in loco l'insediamento umano è essenzialmente accentrato, con elevato grado di urbanizzazione: per radicata consuetudine, incoraggiata dalla vicinanza con il centro urbano, e dalla bontà delle strade,

anche secondarie, di collegamento, gli operatori agricoli abitano ordinariamente in paese.

In tali condizioni, in questo contesto, un podere si vende al prezzo di € 120.000,00.- In ragione di €/Ha. 20.000,00.-

Il fondo rustico in San Paolo di Civitate, in catasto

<i>fol</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl</i>	<i>R.D. €</i>	<i>R.A. €</i>
27	27	3,7429	seminativo	3	164,31	96,65
27	321	2,6449	vigneto	1	382,47	177,58
27	373	3,8311	seminativo	3	168,18	98,93
27	374	1,8551	vigneto	1	268,26	124,55
		12,0740			983,22	497,71

che costituisce il Lotto 1, risponde bene alle caratteristiche **oggettive** innanzi esposte per descrivere un podere della Riforma Fondiaria.

Sono però le caratteristiche **soggettive** a esibire sostanziale differenza dai poderi della ex Riforma: qui di seminativo praticamente non ce n'è.

In dettaglio:

la **p.lla 27** è investita da un vigneto a tendone, in parte a Sangiovese e in parte a Montepulciano e, per Ha. 1 circa, da un vigneto a spalliera a Trebbiano D.O.C.;

la **p.lla 321**, sulla quale insiste il fabbricato di cui si dirà di seguito, è investita da un vigneto a tendone, in parte a Bombino e in parte a Trebbiano;

la **p.lla 373** è investita da un vigneto a tendone, in parte a Sangiovese e in parte a Montepulciano;

la **p.lla 374** è investita da un vigneto a tendone, in parte a Bombino e in parte a Trebbiano.

Tutti i corpi sono fiancheggiati da filari di ulivo, e sono irrigui per ali gocciolanti sistemate in chioma, ma alimentate con tubazione sotterranea, collegata all'invaso della Bonifica, e dotata di filtri per il miglior funzionamento dell'impianto a goccia.

Sulla **p.lla 321** insiste il fabbricato, nelle immediate prossimità della Strada Provinciale San Paolo Civitate-Apricena.

Trattasi di un vecchio fabbricato in corso di ristrutturazione, e il cui accatastamento non è ancora perfezionato.

Distribuito su due livelli, piano terra e 1° piano, è soggetto ad integrale rifacimento.

L'abitazione, al 1° piano, è attentamente rifinita: pavimenti, soffitti, riscaldamento autonomo e con camino, attrezzatura a

incasso e rivestimento delle pareti, sono di ottima fattura e molto buon gusto.

A piano terra, oltre al magazzino, insiste - con ingresso frontale rispetto al fabbricato - una bella cantinola, con numerosi serbatoi in acciaio inox, e angolo laboratorio per l'esame dei vini in lavorazione.

Per tutti questi motivi si deve ragionevolmente ritenere un maggior valore, rispetto ai terreni sativi, di almeno il 50%, che porta il valore dei terreni ad **€/Ha. 30.000,00**.

La presenza e la qualità del fabbricato incrementa il valore di un ulteriore 50%, sicché per i terreni, considerato pari a Ø il valore del fabbricato ivi insistente, ed incluso nel fondo, si individua in **€/Ha. 45.000,00** il più probabile valore di mercato.

E quindi all'intero fondo, nello stato in cui trovasi, e con le dotazioni di cui gode, può ragionevolmente attribuirsi il valore venale di

€ 543.000,00 (= Ha. 12.07.40 x €/Ha. 45.000,00)

Prezzo base d'asta proposto per il compendio: € 543.000,00.-

La articolazione del valore.

In dottrina, nella stima del valore venale di una azienda agricola, al fabbricato che costituisce il centro aziendale, “la masseria”, non può attribuirsi un proprio autonomo valore venale, essenzialmente perché esso non può economicamente essere oggetto di autonoma trattativa di compravendita. È una pertinenza del terreno su cui insiste e, per la funzionalità del quale, esiste.

E la stima del valore venale, o valore di mercato, è appunto la individuazione del più probabile valore al quale un bene possa essere compravenduto.

Nondimeno il valore intrinseco del fabbricato-masseria può essere ricavato per differenza tra il valore della intera azienda, dotata della masseria, meno il valore della medesima azienda, priva di detto fabbricato.

Ed è ben questo il motivo che aveva indotto il sottoscritto CTU a circoscrivere l'intero esecuto in un unico lotto: la presenza di un grosso e importante fabbricato, capace di incrementare il valore venale di tutti i terreni, di cui è fondamentale pertinenza e, di contro la dimensione del fabbricato, esuberante la econo-

mica necessità, là dove la superficie del terreno di pertinenza fosse stata ridotta.

Criterio rigorosamente economico, ma non privo di alternative tecnicamente possibili, ancorché deprimenti il valore globale del compendio.

Nella fattispecie per l'intero compendio è stato individuato il valore venale di € 540.000,00, in ragione di €/Ha. 45.000,00, per la superficie di Ha. 12.07.40.-

Il valore venale del fondo, privo del fabbricato è stato valutato in €/Ha. 30.000,00, pari a € 360.000,00.-

Il valore venale "intrinseco" del fabbricato è di

$$€ 180.000,00 = € 540.000,00 - € 360.000,00.-$$

Prive del grosso e prestigioso fabbricato-masseria, per le p.lle 373 e 374 del fol. 27 si individua il più probabile valore venale di €/Ha. 30.000,00, come segue:

<i>fol</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>/Ha.</i>	<i>valore,</i>
27	373	3,8311	seminativo cl. 3	30.000,00	114.933,00
27	374	1,8551	vigneto cl. 1	30.000,00	55.653,00
		5,6862			170.586,00

Pari a € 170.000,00.-

Ben lontano dagli € 270.000,00, pari alla metà di € 540.000,00, proposti in sede di istanza.

Sufficienti tuttavia a garantire il credito di € 110.000,00, origine della presente procedura immobiliare.

Per conseguire invece la somma di € 270.000,00, adombrata nella istanza, e lasciare al signor _____ la proprietà del fabbricato, è necessario assegnare al nuovo lotto anche la p.lla 27, di Ha. 3.74.29.-

Come segue:

<i>fol</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>/Ha.</i>	<i>valore,</i>
27	27	3,7429	seminativo cl. 3	30.000,00	112.287,00
27	373	3,8311	seminativo cl. 3	30.000,00	114.933,00
27	374	1,8551	vigneto cl. 1	30.000,00	55.653,00
		9,4291			282.873,00

Pari a € 280.000,00.-

#####

Si propongono a questo punto due soluzioni alternative, in relazione alla entità della somma necessaria a garantire il debito di € 110.000,00, ascritto al

Il lotto da mettere in vendita. Alternativa 1.-

Terreno agricolo, tutto investito a vigneto a tendone, sito in agro di San Paolo di Civitate, alla c.da "Fontanelle" della estensione catastale di Ha. 5.68.62, in catasto come segue:

fol	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl	R.D.	R.A.
27	373	3,8311	seminativo	3	168,18	98,93
27	374	1,8551	vigneto	1	268,26	124,55
		5,6862				

Confina con strada provinciale San Paolo Civitate-Apricena, Meola Giovanna, Celeste Vincenzo e , salvo altri.

Prezzo proposto a base d'asta, € 170.000,00.-

#####

Il lotto da mettere in vendita. Alternativa 2.-

Terreno agricolo, tutto investito a vigneto a tendone, sito in agro di San Paolo di Civitate, alla c.da "Fontanelle" della estensione catastale di Ha. 9.42.91, in catasto come segue:

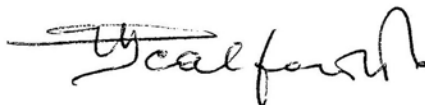
fol	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl	R.D.	R.A.
27	27	3,7429	seminativo	3	164,31	96,65
27	373	3,8311	seminativo	3	168,18	98,93
27	374	1,8551	vigneto	1	268,26	124,55
		9,4291				

Confina con strada provinciale San Paolo Civitate-Apricena,
Meola Giovanna, Celeste Vincenzo, Cordisco Pier Paolo e
, salvo altri.

Prezzo proposto a base d'asta, € 280.000,00.-

Lucera, 11 giugno 2009

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(dott. agr. Gabriele Scalfarotto)

Handwritten signature of Gabriele Scalfarotto in black ink, written in a cursive style.

Premessa

Nella procedura di cui alla presente perizia, il Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Lucera ha nominato Esperto il sottoscritto dott. agr. Gabriele Scalfarotto. Nell'udienza del 2 luglio 2007, ricevuto il giuramento di rito, ha disposto che l'Esperto nominato:

1. CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/ai debitore/i esecutato/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle i-scrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa, anteriore ai suddetti 20 anni, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;

2. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento, ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore precedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, e previo altresì accesso all'immobile:

a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/li inserire nell'avviso di vendita [in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i

confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito] e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione e-stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. alla elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all' immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sana-bilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per la eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fosse-ro necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda, ovvero predisponendola, ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

3. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:

l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione

(città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, la esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, il costo necessario al loro adeguamento);

indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es.: posti auto comuni, giardino, ecc.)

lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per la eventuale disdetta, la eventuale data

di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilesco; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione di perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es.: oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

iscrizioni (ad esempio quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente

in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);

per eventuali difformità urbanistico-catastali;

difformità urbanistico-edilizie;

difformità Catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

eventuali spese straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali cause in corso;

la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente, e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazioni utilizzate per la stima, del valore a mq. e del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i voncoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri e pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. Trattandosi di immobile abusivo non sanabile stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo base utilizzando motivatamente altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo

suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);

nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;

4. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali);

5. DEPOSITI l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;

6. DEPOSITI altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:

a. File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con la epurazione dell'intero testo delle generalità del debitore (indicaz.: Perizia);

b. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: Planim);

c. File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicaz.: Foto)

7. Fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dalla assunzione dell'incarico, avvisando i creditori e il debitore e, ove possibile,

il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata A.R., depositando unitamente alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione.

8. DEPOSITI in Cancelleria la perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata con il provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore.

9. INVII, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori precedenti e intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito), a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

10. INTERVENGA eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali, ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.

11. Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal ditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria del RR.II., l'Ufficio del Territorio) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

12. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina del custode giudiziario;

13. Riferisca immediatamente al Giudice ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

14. Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga, in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso ex art. 8 della legge n. 319/1980.

15. Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio.

16. Autorizza fin d'ora il c.t.u. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e della assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante (con o senza titolo opponibile) ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il c.t.u. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che, al momento dell'accesso, verrà forzata la porta di ingresso.

L'atto di pignoramento immobiliare.

In data 1.12.2006, per l'avv. Salvatore Ferrazzano, contempla:

Terreno agricolo, di natura parte seminativo e parte vigneto, sito in agro di San Paolo di Civitate, alla c.da "Fontanelle" della estensione catastale di Ha.

12.07.40, confinante con strada provinciale San Paolo Civitate-Apricena, proprietà Petrucci Ottavio, proprietà Celeste e proprietà Meola salvo altri; in catasto come segue:

fol	p.lla	superf. Ha.	qualità di coltura	cl	R.D. €	R.A. €
27	27	3,7429	seminativo	3	164,31	96,65
27	321	2,6449	vigneto	1	382,47	177,58
27	373	3,8311	seminativo	3	168,18	98,93
27	374	<u>1,8551</u>	vigneto	1	<u>268,26</u>	<u>124,55</u>
		12,0740			983,22	497,71

#####

Premesso quanto innanzi si passa a rispondere ai quesiti, nell'ordine in cui sono stati posti:

Quesito n. 1

CONTROLLI la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa, anteriore ai suddetti 20 anni, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

La documentazione ipotecaria prodotta dal creditore precedente è completa.

fol	p.lla	superf. Ha.	qualità di coltura	cl	R.D. €	R.A. €
-----	-------	----------------	-----------------------	----	--------	--------

27	27	3,7429	seminativo	3	164,31	96,65
27	321	2,6449	vigneto	1	382,47	177,58
27	373	3,8311	seminativo	3	168,18	98,93
27	374	<u>1,8551</u>	vigneto	1	<u>268,26</u>	<u>124,55</u>
		12,0740			983,22	497,71

Il ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento dell'1.12.06, trascritto a Lucera il 22.12.2006 risale al 22.12.1986.

Sulla scorta di relazione notarile in data 30.4.07 per notar Antonella Di Ruberto, si accerta che il bene pignorato pervenne al debitore XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a San Severo il 17.4.1949, unico possessore della intera proprietà, con atto di compravendita a rogito del notaio Lorenzo Cassano di San Severo del 4.3.1999, rep. n. 87336, trascritto a Lucera il 17.3.1999 ai nn. 2118/1693, contro Antonio XXXXXXXX, nato a San Marco in Lamis il 15.3.1908.-

A costui il bene pervenne con atto di compravendita in data 20 gennaio 1995 per notar Emma La Monaca, registrato a San Severo l'8.2.1995 e trascritto a Lucera il 16.2.1995 ai nn. 1242 e 1042, contro Assunta Razionale [quanto alle particelle 27 di Ha. 3.74.29 e 321 di Ha. 2.64.49], e Luciano Stefano Petrucci [quanto alle p.lle 373 di Ha. 3.83.11 e 374 di Ha. 1.85.51].

A costoro quei beni pervennero per successione apertasi il 21 luglio 1986 [registrata a San Severo l'1.12.1989 al n. 722, vol. 175 e trascritta a Lucera il 23.11.90 ai nn. 9300/8017] a seguito della morte di Consalvo Petrucci, nato a San Paolo di Civitate l'11.5.1909, e per il successivo atto di divisione del 7 aprile '88 per notar Enrico Cassano, rep. 179274, racc. 24040, registrato a San Severo il 27.4.1988 e trascritto a Lucera il 2 maggio 1988, ai nn. 3817/27526.

Quesito n. 2

PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento, ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo

raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, e previo altresì accesso all'immobile:

a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/li inserire nell'avviso di vendita [in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito] e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. alla elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per la eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla

legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda, ovvero predisponendola, ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Esaminati gli atti, il sottoscritto CTU ha convocato le parti a sopralluogo per il giorno 2 agosto 2007.

La convocazione per l'inizio delle operazioni peritali è stata trasmessa alla creditrice procedente con fax del 19.7.2007, ore 08:38, diretto al suo procuratore, l'avv. Salvatore Ferrazzano, al fax n. 0881 66 45 56 (all. rapporto verifica trasmissione); al debitore esecutato, XXXXXXXX XXXXXXXX, con raccomandata A.R. n. 11882554102-0 del 19.7.07, ritornata al sottoscritto per trasferimento del destinatario (allegata).

Avviato autarchicamente [in forza della propria conoscenza dei luoghi e con il conforto di informazioni assunte in zona] sul luogo, il sottoscritto è stato ingannato dalla discordanza tra la segnaletica stradale e la descrizione in mappa catastale. Qui infatti il fondo pignorato confina a Sud con la "Strada Comunale San Paolo Civitate Apricena" (stralcio di mappa 1).

Da San Paolo di Civitate, ci si dirige verso Apricena (foto 1), fino al bivio che in quella direzione conduce (foto 2). In quel punto si innesta la Strada Provinciale n. 36 "Apricena-San Paolo di Civitate" (foto 3). Strada "Provinciale" e non "Comunale", come scritto in mappa catastale. Ragion per cui il sottoscritto si è portato sulla contigua, e parallela, Strada Comunale "Apricena-San Paolo di Civitate" e ha raggiunto un luogo che, alla luce dei fatti, si è rivelato essere errato.

La ricerca, più fortunata, condotta dell'avv. Giuseppe Corroccoli, professionista delegato alla vendita dell'esecuto, ha portato il sottoscritto sul luogo effettivamente pignorato.

L'esecuto è naturalmente rappresentato in un unico lotto. È infatti tutto raccolto in un solo corpo di

terra, dalla forma molto regolare e piana, facilmente riportabile ad un quadrato con orientamento NW-SE (stralcio di mappa 1). Insiste nel Comprensorio Irriguo Nord Fortore del Consorzio per la Bonifica della Capita-nata (foto 4), ed è ben servito dalla Strada Provinciale n. 36 "San Paolo Civitate-Apricena", che lo lambisce per il lato SE (corografia 1:150.000).

Si ha quindi:

Lotto 1.-

Terreno agricolo, di natura parte seminativo e parte vigneto, sito in agro di San Paolo di Civitate, alla c.da "Fontanelle" della estensione catastale di Ha. 12.07.40; in catasto come segue:

fol	p.lla	superf. Ha.	qualità di coltura	cl	R.D. €	R.A. €
27	27	3,7429	seminativo	3	164,31	96,65
27	321	2,6449	vigneto	1	382,47	177,58
27	373	3,8311	seminativo	3	168,18	98,93
27	374	1,8551	vigneto	1	268,26	124,55
		12,0740			983,22	497,71

Confina con strada Provinciale San Paolo di Civitate-Apricena, Meola Giovanna, Celeste Vincenzo, Cordisco Pier Paolo, salvo altri (stralcio di mappa 1).

Quesito n. 3

3. REDIGA, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:

l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori,

degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, la esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, il costo necessario al loro adeguamento);

indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es.: posti auto comuni, giardino, ecc.)

lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per la eventuale disdetta, la eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione

di perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es.: oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

iscrizioni;

pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

per eventuali difformità urbanistico-catastali;

difformità urbanistico-edilizie;

difformità catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

eventuali spese straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali cause in corso;

la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente, e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazioni utilizzate per la stima, del valore a mq. e del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, pre-cisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri e pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. Trattandosi di immobile abusivo non sanabile stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo base utilizzando motivatamente altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);

nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Il Lotto, da quanto emerge dagli atti di causa, è nel possesso, esclusivo e indiviso, del proprietario medesimo.

Non si evidenziano vincoli o oneri giuridici gravanti sul Lotto.

Agli atti non risultano pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Non si evidenziano cause in corso.

#####

Per la determinazione del valore si sono tenuti presenti

I metodi di stima.

In dottrina la valutazione può essere analitica o sintetica.

La valutazione analitica è quella per la quale un immobile vale per quello che rende, e si calcola individuando due parametri di base: il reddito da capitalizzare ed il saggio di capitalizzazione. Questo dipende da una serie di caratteristiche oggettive e soggettive del bene in esame.

A tale procedimento si ricorre di norma quando non si hanno a disposizione dati reali per costruire la scala dei prezzi noti da confrontare e, quindi l'unico parametro che si può utilizzare per risalire al valore reale del bene è il reddito¹.

In questo caso, dunque, si ha:

¹ Cfr. Famularo N., Teoria e pratica delle stime, Torino 1969, pag. 58: "L'elemento che offre la possibilità di sintetizzare le mutevoli e discordanti influenze dei singoli fattori produttivi con un dato che mantenga col il prezzo, se non un rapporto fisso, almeno un rapporto variabile entro limiti non troppo ampi, è proprio il reddito, ossia il prezzo d'uso di quei fattori dai quali vuol determinarsi il più probabile valore di mercato".

$$V_m = R_n \cdot (q^n - 1) : r q^n$$

dove:

R_n = reddito netto futuro prevedibile negli n anni;
 $(q^n - 1) : r q^n$ = coefficiente di accumulazione iniziale di annualità costanti posticipate e limitate (si trova direttamente nelle tavole finanziarie) ad un saggio di sconto r costante rilevabile dal mercato.

Per $n \rightarrow \infty$ si ha:

$$V_m = R_n : r$$

Il procedimento analitico può comunque adottarsi per la determinazione di un qualsiasi aspetto economico del bene.

La valutazione sintetica può essere:

ad impressione (detta anche: a vista o sommaria), alla quale si può ricorrere soltanto nei casi di beni di modesta entità.

per valori storici, adatta a risolvere i casi particolari delle espropriazioni molteplici;

per confronto, la cui attendibilità è condizionata dalla conoscenza dei dati relativi alle aziende simili a quella da stimare, già oggetto di normali compravendite, e dalla indicazione del parametro comune, con il quale sia stata costruita la scala di valori.

Nella stima a vista il giudizio viene formulato attraverso un confronto mentale immediato del bene da stimare con beni analoghi di valore già noto. È evidente quindi che tale procedimento può essere utilizzato soltanto nel caso in cui il tecnico conosca profondamente il mercato cui appartiene il bene da valutare ed è la stima pertanto più ricorrente nel caso di beni mobili oggetto di continuo scambio (ad esempio, automobili).

Il procedimento per valori storici si utilizza per determinare il più probabile valore di mercato di un bene qualora se ne conoscano i prezzi di compravendite realizzate in passate contrattazioni. È pertanto un metodo in linea di massima poco attendibile, in quanto presuppone che i prezzi delle compravendite siano reali (il che accade raramente, per ragioni fiscali) e che le condizioni del mercato non siano mutate (solo in tal caso risulterà sufficientemente attendibile la necessaria operazione di rivalutazione dei prezzi).

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico², la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il bene oggetto di stima si valuterà, pertanto, in base ad una semplice proporzione:

$$\bullet V_n : P_n = V_x : P_x$$

da cui:

$$V_x = V_n \cdot P_x : P_n$$

dove:

² I parametri che più frequentemente vengono utilizzati sono qui di seguito elencati in via esemplificativa.

Per la stima dei fondi rustici si considerano la superficie il canone di fitto, la produzione lorda vendibile o il reddito netto, il reddito imponibile catastale: la scelta ovviamente andrà fatta caso per caso in relazione alla facilità di reperimento dei dati e alla maggiore o minore garanzia di esattezza.

Per i fabbricati si considera normalmente l'elemento superficie e, meno frequentemente il parametro del numero dei vani o quello del canone di fitto. Nel caso particolare poi di fabbricati da demolire, si utilizza il parametro del volume a metro cubo, vuoto per pieno.

Per le aree fabbricabili si utilizza il parametro della superficie o, anche, quello del numero dei vani realizzabili.

V_x = probabile valore del bene in esame secondo l'aspetto economico prescelto (di mercato, di costo, di trasformazione ecc.)

P_x = grandezza del parametro relativo al bene da stimare

V_n = sommatoria dei valori (di mercato, di costo, di trasformazione ecc.) degli n beni simili messi a confronto

P_n = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

I valori.

Considerata la natura del bene pignorato, il contesto geografico e socioeconomico in cui è inserito, e il mercato fondiario corrente, è opportuno procedere mediante valutazione sintetica per confronto. Il parametro comune su cui si incerniera la valutazione è la superficie.

In particolare:

Lotto 1.-

Terreno agricolo, di natura parte seminativo e parte vigneto, sito in agro di San Paolo di Civitate, alla c.da "Fontanelle" della estensione catastale di Ha. 12.07.40; in catasto come segue:

fol	p.lla	superf. Ha.	qualità di coltura	cl	R.D. €	R.A. €
27	27	3,7429	seminativo	3	164,31	96,65
27	321	2,6449	vigneto	1	382,47	177,58
27	373	3,8311	seminativo	3	168,18	98,93
27	374	<u>1,8551</u>	vigneto	1	<u>268,26</u>	<u>124,55</u>
		12,0740			983,22	497,71

Confina con strada Provinciale San Paolo di Civitate-Apricena, Meola Giovanna, Celeste Vincenzo, Cordisco Pier Paolo, salvo altri (stralcio di mappa 1).

Trattasi di un fondo rustico raccolto in un solo corpo di terra, dalla forma molto regolare e piana (foto 5), facilmente riportabile ad un quadrato con orientamento NW-SE. Insiste nel Comprensorio Irriguo Nord Fortore del Consorzio per la Bonifica della Capitanata (foto 4), ed è ben servito dalla Strada Provinciale San Paolo Civitate-Apricena (foto 6), che lo lambisce (foto 7) per l'intero lato SE (corografia 1:150.000).

Per quanto attiene alle fonti di informazione utilizzate per conoscere il mercato fondiario della zona, si enfatizza in via preliminare che la personale esperienza del CTU, che vanta 46 anni di laurea e 39 anni di professione in Capitanata, potrebbe da sola far fede. A conforto delle proprie conoscenze tuttavia il sottoscritto ha consultato, separatamente e riservatamente, alcuni professionisti operanti in zona, ed ha avuto conferma che il mercato fondiario qui non è molto attivo, non perché non ci sia interesse per i terreni, ma perché ridotta è la propensione alla vendita.

Qualche trattativa è andata di recente a buon fine per quanto attiene ad ex poderi della Riforma Fondiaria.

Sono poderi di circa 6 ettari, a prevalente destinazione sativa, raccolti in un solo corpo, dotati di un fabbricato rurale, che versa ordinariamente in condizioni di conservazione e di manutenzione molto critiche. Talché, per la confortevole utilizzazione, occorrerebbe in pratica ricostruirlo ex novo. Cosa che difficilmente verrebbe attuata, considerato che in loco l'insediamento umano è essenzialmente accentrato, con elevato grado di urbanizzazione: per radicata consuetudine, incoraggiata dalla vicinanza con il centro urbano, e dalla bontà delle strade, anche secondarie, di collegamento, gli operatori agricoli abitano ordinariamente in paese.

In tali condizioni, in questo contesto, un podere si vende al prezzo di € 120.000,00.- In ragione di €/Ha. 20.000,00.-

Il fondo rustico in San Paolo di Civitate, in catasto

fol p.lla		superf. Ha.	qualità di coltura	cl	R.D. €	R.A. €
27	27	3,7429	seminativo	3	164,31	96,65
27	321	2,6449	vigneto	1	382,47	177,58
27	373	3,8311	seminativo	3	168,18	98,93
27	374	<u>1,8551</u>	vigneto	1	<u>268,26</u>	<u>124,55</u>
		12,0740			983,22	497,71

che costituisce il Lotto 1, risponde bene alle caratteristiche oggettive innanzi esposte per descrivere un podere della Riforma Fondiaria.

Sono però le caratteristiche soggettive a esibire sostanziale differenza dai poderi della ex Riforma: qui di seminativo praticamente non ce n'è.

In dettaglio:

la p.lla 27 è investita da un vigneto a tendone (foto 8), in parte a Sangiovese e in parte a Montepulciano e, per Ha. 1 circa, da un vigneto a spalliera (foto 9) a Trebbiano D.O.C.;

la p.lla 321, sulla quale insiste il fabbricato di cui si dirà di seguito, è investita da un vigneto a tendone (foto 10), in parte a Bombino e in parte a Trebbiano;

la p.lla 373 è investita da un vigneto a tendone (foto 11), in parte a Sangiovese e in parte a Montepulciano;

la p.lla 374 è investita da un vigneto a tendone (foto 12), in parte a Bombino e in parte a Trebbiano.

Tutti i corpi sono fiancheggiati da filari di ulivo (foto 13), e sono irrigui per ali gocciolanti sistemate in chioma (foto 14), ma alimentate con tubazione sotterranea (foto 15), collegata all'invaso della Bonifica, e dotata di filtri (foto 16) per il miglior funziona-mento dell'impianto a goccia.

Sulla p.lla 321 insiste il fabbricato, nelle immediate prossimità della Strada Provinciale San Paolo Civitate-Apricena (foto 7).

Trattasi di un vecchio fabbricato in corso di ristrutturazione, e il cui accatastamento è non è ancora perfezionato.

Distribuito su due livelli, piano terra e 1° piano (foto 17), è soggetto ad integrale rifacimento.

L'abitazione, al 1° piano, è attentamente rifinita: pavimenti (foto 18), soffitti (foto 19), riscaldamento autonomo (foto 20) e con camino (foto 21), attrezzatura ad incasso (foto 22) e rivestimento laterale (foto 23), sono di ottima fattura e molto buon gusto.

A piano terra, oltre al magazzino, insiste - con ingresso frontale rispetto al fabbricato (foto 24) - una bella cantina, con numerosi serbatoi in acciaio inox (foto 25), e angolo laboratorio per l'esame dei vini in lavorazione (foto 26).

Per tutti questi motivi si deve ragionevolmente ritenere un maggior valore, rispetto ai terreni sativi, di almeno il 50%, che porta il valore dei terreni ad €/Ha. 30.000,00.

La presenza e la qualità del fabbricato incrementa il valore di un ulteriore 50%, sicché per i terreni, considerato pari a Ø il valore del fabbricato ivi insistente, ed incluso nel fondo, si individua in €/Ha. 45.000,00 il più probabile valore di mercato.

E quindi all'intero fondo, nello stato in cui trovasi, e con le dotazioni di cui gode, può ragionevolmente attribuirsi il valore venale di

€ 543.000,00 (= Ha. 12.07.40 x €/Ha. 45.000,00)

Prezzo base d'asta proposto per il Lotto 1: € 543.000,00.-

Quesito n. 4

ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e

atti di sanatoria, e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).

Del Lotto sono qui allegate n. 26 fotografie, nonché lo stralcio planimetrico.

La convocazione per l'inizio delle operazioni peritali per l'inizio delle operazioni peritali è stata trasmessa alla creditrice procedente con fax del 19 luglio 2007, ore 08:38, diretto al suo procuratore, l'avv. Salvatore Ferrazzano, al fax n. 0881 66 45 56 (all. rapporto verifica trasmissione); al debitore esecutato, XXXXXXXX XXXXXXXX, con raccomandata A.R. n. 11882554102-0 del 19.7.07 (avviso allegato), ritornata al sottoscritto trasferimento del destinatario (allegata).

Contestualmente al deposito della presente perizia in Cancelleria, il sottoscritto attesta di averne trasmesso copia alla creditrice procedente e, per lei, all'avv. Salvatore Ferrazzano, a mezzo posta elettronica all'e-mail s.ferrazzano@tiscali.it.- Copia ne ha trasmesso all'avv. Giuseppe Corroppoli, professionista delegato alla vendita, a mezzo posta elettronica all'e-mail giuseppecorroppoli@alice.it.- Il debitore esecutato non è costi-tuito mediante avvocato, né personalmente, e non è rintracciabile all'indirizzo postale agli atti. Non risulta agli atti esistenza di comproprietari.

Quesito n. 5

11. Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei

certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria del RR.II., l'Ufficio del Territorio) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

Il certificato di destinazione urbanistica, è stato, a richiesta del sottoscritto, emesso dall' Ufficio Tecnico Comunale di San Paolo di Civitate in data 17.8.2007, ed è allegato agli atti.

Quesito n. 6

12. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.

Nessun ostacolo è stato opposto al CTU, che anzi ha avuto facile accesso all'esecuto, che ha potuto confortevolmente sottoporre a rilievo fotografico.

Quesito n. 7

13. Riferisca immediatamente al Giudice ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

Nulla del genere si è verificato.

Lucera, 19 maggio 2008

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(dott. agr. Gabriele Scalfarotto)

