

TRIBUNALE DI LUCERA

Lot. 26.9.97

Perizia di Stima
nella procedura esecutiva immobiliare
promossa dalla
Banca Popolare di Torremaggiore
contro
Fiore Nicola ■ [REDACTED]
(R.E. n° 172/93)

G.E.: dott.ssa Lucia Navazio
ESPERTO: dott. agr. Gabriele Scalfarotto



SOMMARIO

Premessa.....	1
L'atto di pignoramento immobiliare.....	2
Si mette in evidenza che.....	4
I Lotti.....	5
Lotto 1.....	9
Quesito n. 1.....	10
Quesito n. 2.....	11
Quesito n. 3.....	11
Quesito n. 4.....	11
Quesito n. 5.....	11
Quesito n. 6.....	12
Quesito n. 7.....	12
Quesito n. 8.....	13
Quesito n. 9.....	13
Quesito n. 10.....	18
Quesito n. 11.....	19
Quesito n. 12.....	20
Quesito n. 13.....	20
Lotto 2.....	21
Quesito n. 1.....	21
Quesito n. 2.....	22
Quesito n. 3.....	22
Quesito n. 4.....	22
Quesito n. 5.....	22
Quesito n. 6.....	23
Quesito n. 7.....	23
Quesito n. 8.....	23
Quesito n. 9.....	24
Quesito n. 10.....	29
Quesito n. 11.....	29
Quesito n. 12.....	29
Quesito n. 13.....	29
Lotto 3.....	30
Quesito n. 1.....	30
Quesito n. 2.....	31
Quesito n. 3.....	31
Quesito n. 4.....	31
Quesito n. 5.....	31

Quesito n. 6.....	32
Quesito n. 7.....	32
Quesito n. 8.....	32
Quesito n. 9.....	33
Quesito n. 10.....	38
Quesito n. 11.....	38
Quesito n. 12.....	39
Quesito n. 13.....	39
Lotto 4.....	40
Quesito n. 1.....	40
Quesito n. 2.....	40
Quesito n. 3.....	41
Quesito n. 4.....	41
Quesito n. 5.....	41
Quesito n. 6.....	41
Quesito n. 7.....	42
Quesito n. 8.....	42
Quesito n. 9.....	43
Quesito n. 10.....	47
Quesito n. 11.....	48
Quesito n. 12.....	48
Quesito n. 13.....	49
Lotto 5.....	49
Quesito n. 1.....	50
Quesito n. 2.....	50
Quesito n. 3.....	50
Quesito n. 4.....	51
Quesito n. 5.....	51
Quesito n. 6.....	51
Quesito n. 7.....	52
Quesito n. 8.....	52
Quesito n. 9.....	52
Quesito n. 10.....	57
Quesito n. 11.....	58
Quesito n. 12.....	58
Quesito n. 13.....	59
Lotto 6.....	59
Quesito n. 1.....	60
Quesito n. 2.....	61

Quesito n. 3.....	61
Quesito n. 4.....	61
Quesito n. 5.....	61
Quesito n. 6.....	62
Quesito n. 7.....	62
Quesito n. 8.....	63
Quesito n. 9.....	63
Quesito n. 10.....	68
Quesito n. 11.....	69
Quesito n. 12.....	69
Quesito n. 13.....	69
Lotto 7.....	70
Quesito n. 1.....	70
Quesito n. 2.....	71
Quesito n. 3.....	71
Quesito n. 4.....	71
Quesito n. 5.....	71
Quesito n. 6.....	72
Quesito n. 7.....	72
Quesito n. 8.....	73
Quesito n. 9.....	74
Quesito n. 10.....	79
Quesito n. 11.....	79
Quesito n. 12.....	80
Quesito n. 13.....	80
Lotto 8.....	81
Quesito n. 1.....	82
Quesito n. 2.....	83
Quesito n. 3.....	83
Quesito n. 4.....	83
Quesito n. 5.....	83
Quesito n. 6.....	85
Quesito n. 7.....	85
Quesito n. 8.....	86
Quesito n. 9.....	87
Quesito n. 10.....	93
Quesito n. 11.....	93
Quesito n. 12.....	96
Quesito n. 13.....	96

Lotto 9.....	97
Quesito n. 1.....	98
Quesito n. 2.....	98
Quesito n. 3.....	98
Quesito n. 4.....	99
Quesito n. 5.....	99
Quesito n. 6.....	99
Quesito n. 7.....	100
Quesito n. 8.....	100
Quesito n. 9.....	100
Quesito n. 10.....	105
Quesito n. 11.....	106
Quesito n. 12.....	106
Quesito n. 13.....	107
Lotto 10.....	107
Quesito n. 1.....	107
Quesito n. 2.....	108
Quesito n. 3.....	108
Quesito n. 4.....	108
Quesito n. 5.....	108
Quesito n. 6.....	109
Quesito n. 7.....	109
Quesito n. 8.....	110
Quesito n. 9.....	110
Quesito n. 10.....	115
Quesito n. 11.....	116
Quesito n. 12.....	116
Quesito n. 13.....	117
Lotto 11.....	117
Quesito n. 1.....	118
Quesito n. 2.....	118
Quesito n. 3.....	118
Quesito n. 4.....	119
Quesito n. 5.....	119
Quesito n. 6.....	119
Quesito n. 7.....	120
Quesito n. 8.....	120
Quesito n. 9.....	121
Quesito n. 10.....	126



Quesito n. 11.....	126
Quesito n. 12.....	127
Quesito n. 13.....	127
Lotto 12.....	128
Quesito n. 1.....	128
Quesito n. 2.....	129
Quesito n. 3.....	129
Quesito n. 4.....	129
Quesito n. 5.....	129
Quesito n. 6.....	130
Quesito n. 7.....	130
Quesito n. 8.....	131
Quesito n. 9.....	131
Quesito n. 10.....	136
Quesito n. 11.....	136
Quesito n. 12.....	137
Quesito n. 13.....	137
Lotto 13.....	137
Quesito n. 1.....	138
Quesito n. 2.....	138
Quesito n. 3.....	138
Quesito n. 4.....	139
Quesito n. 5.....	139
Quesito n. 6.....	139
Quesito n. 7.....	139
Quesito n. 8.....	140
Quesito n. 9.....	141
Quesito n. 10.....	146
Quesito n. 11.....	146
Quesito n. 12.....	147
Quesito n. 13.....	147
Conclusioni.....	148

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 29 marzo 1996, ricevuto il giuramento di rito, ha disposto che l'Esperto nominato:

- 1 - *preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni prodotta dal creditore precedente ed accerti - ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera - se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate;*
- 2 - *ispezioni il compendio pignorato;*
- 3 - *ne rediga le planimetrie;*
- 4 - *proceda ai rilievi fotografici (non più di 4 foto per ogni lotto);*
- 5 - *accerti se la proprietà appartenga al debitore e per quale quota, e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote spettanti a ciascuno, indicando i nomi degli eventuali comproprietari;*
- 6 - *accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative;*

- 7 - accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto;
- 8 - determini la consistenza dei beni;
- 9 - proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali;
- 10 - verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare, verifichi la regolarità di eventuali volture non evase; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni al nome del debitore;
- 11 - determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM;
- 12 - accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente;
- 13 - a conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo a base d'asta.

L'atto di pignoramento immobiliare.

In data 28 luglio 93, per avv. Vincenzo Camporeale, contempla:

1) Proprietà di [REDACTED]:

a) terreno in agro di Casalvecchio di Puglia di ha. 0,5088, in catasto al foglio 24, p.lla 302;

- b) terreno in agro di Casalvecchio di Puglia in contrada S. Lucia di ha. 0,6430 e relativo fabbricato rurale. In catasto al foglio 26, p.lle 22/a, 138/a, 139/a, 139/b, 137/a e 137/b;
- c) terreno in agro di Casalvecchio di Puglia in contrada Coda Lepore di ha. 0,6475. In catasto al foglio 16, p.lle 19, 20 e 65;
- d) casa di mq. 29 di vani 1 in via Maroncelli n. 9 del Comune di Casalvecchio di Puglia. In catasto al foglio 29, p.lla 779/2;
- e) terreno in agro di Casalvecchio di Puglia in contrada S. Lucia di ha. 0,3942. In catasto al foglio 26, p.lla 20;
- f) terreno in agro di Casalvecchio di Puglia in contrada Porcini di ha. 1,2358. In catasto al foglio 10, p.lla 19; foglio 16, p.lle 67 e 74;
- g) terreno in agro di Casalvecchio di Puglia in contrada Mezzana di ha. 1,1939 e relativo fabbricato. In catasto al foglio 20, p.lle 2, 3, 124 e 151;
- h) terreno in agro di Casalvecchio di Puglia in contrada Montelaro a Caprareccia di ha. 0,1028. In catasto al foglio 24, p.lla 304;
- i) 1/3 del terreno in agro di Casalvecchio di Puglia in contrada Porcini di ha. 1,4665. In catasto al foglio 10, p.lle 13 e 83;
- l) 1/18 del terreno in agro di Casalvecchio di Puglia in contrada Montelaro a Caprareccia di ha. 1,8347. In catasto al foglio 24, p.lla 45;
- m) 1/2 del terreno in agro di Casalvecchio di Puglia in contrada S. Lucia di ha. 0,0242. In catasto al foglio 26, p.lle 22/b e 137/e;



n) 1/2 del fabbricato in Casalvecchio di Puglia alla via Roma ed in via Maroncelli, pianterreno, 1° piano e cantina, di 4 vani. In catasto al foglio 29 P.lle 360/1, 360/2 e 361/3;

o) 1/4 del terreno in agro di Casalvecchio di Puglia in contrada S. Lucia di ha. 0,5632. In catasto al foglio 26, p.lla 21;

2) Proprietà di [REDACTED]:

casa in via Piave n. 6 del comune di Casalvecchio di Puglia al 1° piano di vani 2. In catasto al foglio 29 p.lla 410/2.

3) Proprietà di [REDACTED]:

a) terreno in agro di Casalvecchio di Puglia in contrada S. Lucia di ha. 0,0812. In catasto al foglio 26, p.lla 15;

b) terreno in agro di Casalvecchio di Puglia in contrada S. Lucia di ha. 0,4216. In catasto al foglio 26, p.lla 19;

c) terreno in agro di Casalvecchio di Puglia in contrada dietro la Madonna di ha. 0,1028. In catasto al foglio 24, p.lla 305;

d) terreno in agro di Casalvecchio di Puglia in contrada Sculgola di ha. 0,5500. In catasto al foglio 1, p.lla 283;

Si mette in evidenza che:

- il terreno in agro di **Casalvecchio di Puglia**, alla contrada Coda Lepore, in catasto al foglio 16, p.lle 19, 20 e 65, è in realtà in agro di Castelnuovo della Daunia. E' evidente che trattasi di errore di trascrizione: la documentazione ipocatastale allegata agli atti è corretta.

- Nel pignoramento sono comprese le particelle 45 e 302 del foglio 24 del comune di Casavecchio di Puglia. Le particelle 45 e 302, non appartengono al debitore.

La particella 45, è stata pignorata per una superficie di ha. 1.83.47. Nel 1979 la particella 45 è stata frazionata nelle particelle 45, 302, 303, 304, 305 e 306. Con atto del 14.11.79 per notar Sabuzi Giuliani, al debitore Fiore Nicola, nato il 12.2.39, fu attribuita la p.lla 304 ex 45/d. La p.lla 45 ex 45/a, fu attribuita a ██████████; la p.lla 302 ex 45/b, fu attribuita a ██████████, che a sua volta la trasmise ad altro Fiore Nicola, nato il 27.3.57.

- Nel pignoramento è indicata la p.lla 139/a del foglio 26. Con atto del 14.11.79 per notar Sabuzi Giuliani la p.lla 139/a del foglio 26 è stata attribuita a ██████████. La particella 139/a non appartiene al debitore.

I Lotti.

L'intero esecuto è composto da 13 lotti, 9 fondi rustici e 4 immobili urbani. Come segue:

Lotto 1.

Terreno di Ha. 0.64.75, in agro di Castelnuovo della Daunia, alla c.da Coda Lepore. In catasto:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
16	19	0,1072	semin. arb.	3	9.112	5.896
	20	0,3297	semin. arb.	3	28.024	18.133
	65	0,2106	uliv. vign.	1	28.431	20.007
totale	ha.	0,6475			65.567	44.036

Lotto 2.

Terreno di Ha. 0.55.00, in agro di Casalvecchio di Puglia,
alla c.da Sculgola. In catasto:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
1	283	0,5500	seminativo	1	60.500	33.000

Lotto 3.

Terreno di Ha. 0.30.49, in agro di Casalvecchio di Puglia,
alla c.da Porcini. In catasto:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
10	19	0,3049	seminativo	1	33.539	18.294

Lotto 4.

Terreno di Ha. 0.93.09, in agro di Casalvecchio di Puglia,
alla c.da Porcini. In catasto:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
16	67	0,3939	seminativo	1	43.329	23.634
	74	0,5370	seminativo	2	51.015	29.535
totale ha.		0,9309			94.344	53.169

Lotto 5.

Terreno di Ha. 1.19.39, con fabbricato rurale, in agro di Ca-
salvecchio di Puglia, alla c.da Mezzana. In catasto:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
20	2	0,0200	fabb. rur.	#	0.000	0.000
	3	0,0169	fabb. rur.	#	0.000	0.000
	124	0,1930	uliv. vign.	2	14.475	17.370
	151	0,9640	seminativo	3	77.120	47.200
totale ha.		1,1939			91.595	64.570

Lotto 6.

Terreno di Ha. 0.20.56, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da "Montelaro a Caprareccia" o "Dietro la Madonna".

In catasto:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>Ha.</i>	<i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
24	304	0,1028	seminativo	2	9.766	5.654
	304 305	0,1028	seminativo	2	9.766	5.654
totale ha.		0,2056			19.532	11.308

Lotto 7.

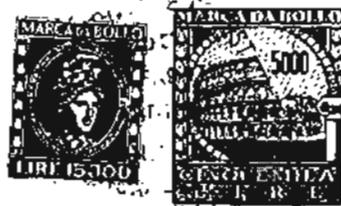
1/3 dei diritti indivisi della proprietà di un terreno di Ha. 1.46.65, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da Porcini.

In catasto:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
10	13	0,9680	seminativo	1	106.480	58.080
	83	0,4985	uliv. vign.	1	74.775	52.342
totale ha.		1,4665			181.255	110.422

A seguito di frazionamento del 6.8.88, in atti dal 7.3.90, prima del pignoramento (28.7.93), è adesso in catasto:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
10	13	0,4291	seminativo	1	47.201	25.746
	108	0,2684	seminativo	1	29.524	16.104
	109	0,2705	seminativo	1	29.755	16.230
	83	0,0598	uliv. vign.	1	8.970	6.279
	110	0,2204	uliv. vign.	1	33.060	23.142
	111	0,2183	uliv. vign.	1	32.745	22.921
totale ha.		1,4665			181.255	110.422

Lotto 8.

Terreno di Ha. 1.54.00, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da "Santa Lucia", in catasto:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
26	15	0,0812	seminativo	4	3.248	3.654
26	19	0,4216	seminativo	3	33.728	21.080
26	20	0,3942	seminativo	3	31.536	19.710
26	22	0,5286	seminativo	1	58.146	31.716
26	137	0,0112	fabb. rur.		0.000	0.000
26	138	0,0295	semin. arb.	2	2.950	1.770
26	157	0,0050	fabb. rur.		0.000	0.000
26	162	0,0687	ulv. vign.	2	5.152	6.183
totale ha.		1,5400			134.760	84.113

con diritti sulla metà indivisa dell'aia comune e del fabbricato rurale che vi insiste, in catasto:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
26	155	0,0152	seminativo	1	1.672	0.912
26	160	0,0090	fabb. rur.		0.000	0.000

Lotto 9.

1/4 dei diritti indivisi della proprietà di un terreno di Ha. 0.56.32, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da "Santa Lucia", in catasto:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
26	21	0,5632	seminativo	3	45.056	28.160

Lotto 10.

1/2 dei diritti indivisi della proprietà di un vano, del fabbricato in Casalvecchio di Puglia, alla via Roma, 6, p.t. In catasto urbano:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>vani</i>	<i>R.C. £.</i>
29	360	1	via Roma, 6 - p.t.	A/4	2	1	115.000

Lotto 11.

1/2 dei diritti indivisi della proprietà di una abitazione in Casalvecchio di Puglia, alla via Roma, 8, p.1°, con annesso al piano terra piccolo vano a uso ripostiglio, ricavato dal sottoscala. In catasto urbano:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>vani</i>	<i>R.C. £.</i>
29	360	2	via Roma, 8 - p.1°	A/4	1	2	196.000
29	361	3	porzione di fabbricato rurale				0

Lotto 12.

Casa per abitazione di vani 3,5 in Casalvecchio di Puglia, alla via Piave, 6, piano 1°. In catasto urbano:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>vani</i>	<i>R.C. £.</i>
29	410	2	via Piave, 6 - p.1°	A/4	1	3,5	343.000

Lotto 13.

Immobile di vani 1 in Casalvecchio di Puglia, alla via Maroncelli (ex via La Serpe), 9, piano 1°. In catasto urbano:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>mq.</i>	<i>R.C. £.</i>
29	779	2	via la Serpe, 7 - p. s. 1	C/2	u	29	0

In dettaglio:

Lotto 1.

Terreno di Ha. 0.64.75, in agro di Castelnuovo della Daunia, alla c.da Coda Lepore. In catasto:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
16	19	0,1072	semin. arb.	3	9.112	5.896
	20	0,3297	semin. arb.	3	28.024	18.133
	65	0,2106	uliv. vign.	1	28.431	20.007
totale ha.		0,6475			65.567	44.036

Quesito n. 1. del lotto 1

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni prodotta dal creditore procedente ed accerti - ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera - se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

La situazione ipotecaria prodotta dal creditore procedente è completa.

La documentazione ipotecaria prodotta dal creditore procedente, comprende:

- la Nota dell'atto di donazione del 31.1.68, trascritto a Lucera il 19.2.68 al numero 174810 R.P., con il quale [REDACTED] dona a [REDACTED], la proprietà di 1/2 del fondo in agro di Castelnuovo della Daunia, al foglio 16, p.lle 19, 20 e 65.
- la Nota di Trascrizione dell'atto di compravendita per notar Renato Di Biase in Torremaggiore, del 10.6.91, trascritto a Lucera il 3.7.91 al numero 4009 R.P., con il quale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] vende a [REDACTED] [REDACTED], la

proprietà di 1/2 del fondo in agro di Castelnuovo della Daunia, al foglio 16, p.lle 19, 20 e 65.

Quesito n. 2. *del lotto 1*

Ispezioni il compendio pignorato.

L'immobile al Lotto 1 è stato ispezionato il 16.12.96.-

Quesito n. 3. *del lotto 1*

Ne rediga le planimetrie.

Il Lotto 1 è descritto in planimetria 1.

Quesito n. 4. *del lotto 1*

Proceda ai rilievi fotografici.

Non si allegano rilievi fotografici del Lotto, in applicazione delle più recenti disposizioni del G.E. del Tribunale di Lucera.

Quesito n. 5. *del lotto 1*

Accerti se la proprietà appartenga al debitore e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote spettanti a ciascuno.

Il 100% della proprietà del 100% delle particelle 19, 20 e 65, facenti parte del Lotto 1, appartiene a ██████████.

- con atto di donazione per notar Francesco Di Bitonto in Biccari, del 31.1.68, trascritto a Lucera il 19.2.68 al numero 174810 R.P., ██████████ dona a ██████████, la proprietà di 1/2 del fondo in agro di Castelnuovo della Daunia, al foglio 16, p.lle 19, 20 e 65.



- con atto di compravendita per notar Renato Di Biase in Torremaggiore, del 10.6.91, trascritto a Lucera il 3.7.91 al numero 4009 R.P., [REDACTED] vende a [REDACTED] [REDACTED] a, la proprietà di 1/2 del fondo in agro di Castelnuovo della Daunia, al foglio 16, p.lle 19, 20 e 65.

Quesito n. 6. del lotto 1

Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Non è un caso di edilizia convenzionata.

Quesito n. 7. del lotto 1

Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto.

L'immobile non è gravato da usufrutto.

- con atto di donazione del 31.1.68, trascritto a Lucera il 19.2.68 al numero 174810 R.P., [REDACTED] [REDACTED] dona a [REDACTED] [REDACTED], la proprietà di 1/2 del fondo in agro di Castelnuovo della Daunia, al foglio 16, p.lle 19, 20 e 65.
- con atto di compravendita per notar Renato Di Biase in Torremaggiore, del 10.6.91, trascritto a Lucera il 3.7.91 al numero 4009 R.P., [REDACTED] vende a [REDACTED]

■, la proprietà di 1/2 del fondo in agro di Castelnuovo della Daunia, al foglio 16, p.lle 19, 20 e 65.

Nessun diritto di usufrutto, a favore di chicchessia, è stato comunque costituito.

Quesito n. 8. *del lotto 1*

Determini la consistenza dei beni.

La consistenza catastale del Lotto 1 è aderente alla realtà.

Ed è:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
16	19	0,1072	semin. arb.	3	9.112	5.896
	20	0,3297	semin. arb.	3	28.024	18.133
	65	0,2106	uliv. vign.	1	28.431	20.007
totale ha.		0,6475			65.567	44.036

Quesito n. 9. *del lotto 1*

Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali.

Valore del Lotto 1: £. 15.000.000.-

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:

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

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:

$$V_m = R_n : r$$

¹ Cfr. Fanularo 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".

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:

$$\sum_n V : \sum_n P = V_x : P_x$$

da cui:

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.

$$V_x = \sum_n V \cdot P_x : \sum_n P$$

dove:

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

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

$\sum_n P$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

I valori.

Considerata la natura dei beni pignorati, il contesto geografico e socioeconomico in cui sono inseriti, 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 seminativo arborato a giacitura moderatamente acclive, dai contorni a forma molto regolare. Un lungo trapezio rettangolo, il cui lato verticale è lambito dalla strada comunale Coda di Lepore (*planimetria 1*).

Così com'è, in considerazione della piccola dimensione, che ne esalta il valore unitario per ettaro, e tenuto conto del fatto che è ben servito dalla strada comunale che lo

lambisce, sia pur soltanto per un lato breve, l'immobile vale £/Ha. 23.000.000.

Per la superficie di Ha. 0.64.75, il fondo vale £. 15.000.000.-

La consistenza catastale del Lotto 1 è aderente alla realtà.

Ed è:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
16	19	0,1072	semin. arb.	3	9.112	5.896
	20	0,3297	semin. arb.	3	28.024	18.133
	65	0,2106	uliv. vign.	1	28.431	20.007
totale ha.		0,6475			65.567	44.036

Confina con [REDACTED], con strada comunale e con [REDACTED]

In catasto terreni al comune di Castelnuovo della Daunia:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
16	19	0,1072	semin. arb.	3	9.112	5.896
	20	0,3297	semin. arb.	3	28.024	18.133
	65	0,2106	uliv. vign.	1	28.431	20.007
totale ha.		0,6475			65.567	44.036

Quesito n. 10. *del lotto 1*

Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare, verifichi la regolarità di eventuali volture non evase; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni al nome del debitore.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento non sono esatti.

Nel pignoramento è stato indicato il Comune di *Casalvecchio di Puglia*. Si tratta invece del Comune di *Castelnuovo Della Daunia*.

Quesito n. 11. *del lotto 1*

Determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM.

Ai fini INVIM, il valore iniziale al 31.1.68 della metà del Lotto 1 è di £. 288.107; il valore iniziale al 10.6.91 della metà del Lotto 1 è di £. 2.485.763

Ai fini INVIM, il valore iniziale al 31.1.68 della metà del Lotto 1 è calcolato tabellarmente.

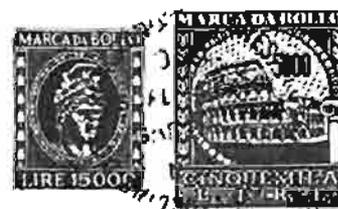
A tal fine sono calcolati i vecchi redditi catastali, che sono:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
16	19	0,1072	semin. arb.	3	50,38	9,11
	20	0,3297	semin. arb.	3	154,96	28,02
	65	0,2106	uliv. vign.	1	194,81	30,54
totale ha.		0,6475			400,15	67,67

Il valore tabellare al 1968 della metà del Lotto 1 è calcolato moltiplicando la metà del reddito dominicale, per il coefficiente 24 e poi per il moltiplicatore 60. Si ha che il valore tabellare di 1/2 del Lotto 1 al 1968 è di

$$\text{£. } 200,07 \times 24 \times 60 = \text{£. } 288.107$$

Ai fini INVIM, il valore iniziale al 10.6.91 dell'altra metà del Lotto 1 è calcolato tabellarmente, moltiplicando la metà del nuovo reddito dominicale per 75.



Tenuto conto che si ha

$$\text{R.D.} = \text{£. } 65.567$$

e che

$$1/2 \text{ di R.D.} = 32.784$$

il valore tabellare di 1/2 del Lotto 1 al 1991 è di

$$\text{£. } 32.784 \times 75 = \text{£. } 2.485.763$$

Quesito n. 12. *del lotto 1*

Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente.

Sul fondo non insistono fabbricati.

Quesito n. 13. *del lotto 2*

A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo a base d'asta.

Un seminativo arborato a giacitura moderatamente acclive, dai contorni a forma molto regolare. Un lungo trapezio rettangolo, il cui lato verticale è lambito dalla strada comunale Coda di Lepore (*planimetria 1*).

Confina con [REDACTED], con strada comunale e con [REDACTED]

In catasto terreni al comune di Castelnuovo della Daunia:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
16	19	0,1072	semin. arb.	3	9.112	5.896
	20	0,3297	semin. arb.	3	28.024	18.133
	65	0,2106	uliv. vign.	1	28.431	20.007
totale ha.		0,6475			65.567	44.036

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 15.000.000.-

Lotto 2.

Terreno di Ha. 0.55.00, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da Sculgola. In catasto:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
1	283	0,5500	seminativo	1	60.500	33.000

Quesito n. 1. *del lotto 2*

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni prodotta dal creditore precedente ed accerti - ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera - se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

La situazione ipotecaria prodotta dal creditore precedente è completa.

La documentazione ipotecaria prodotta dal creditore precedente, comprende la Nota di Trascrizione dell'atto di compravendita per notar Sabuzi Giuliani in Troia, del 14.11.79, trascritto a Lucera il 10.12.79 al numero 362582 R.P., con il

quale [redacted] vende a [redacted],
la proprietà del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al
foglio 1, p.lla 283.

Quesito n. 2. *del lotto 2*

Ispezioni il compendio pignorato.

L'immobile al Lotto 2 è stato ispezionato il 16.12.96.-

Quesito n. 3. *del lotto 2*

Ne rediga le planimetrie.

Il Lotto 2 è descritto in planimetria 2.

Quesito n. 4. *del lotto 2*

Proceda ai rilievi fotografici.

Non si allegano rilievi fotografici del Lotto, in applicazione
delle più recenti disposizioni del G.E. del Tribunale di Lu-
cera.

Quesito n. 5. *del lotto 2*

*Accerti se la proprietà appartenga al debitore e, nel caso di
pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni,
e quali siano eventualmente le quote spettanti a ciascuno.*

***Il 100% della proprietà del 100% della particella 283, costi-
tuenta il Lotto 2, appartiene a [redacted]***

Con atto di compravendita per notar Sabuzi Giuliani in
Troia, del 14.11.79, trascritto a Lucera il 10.12.79 al nu-
mero 362582 R.P., [redacted] [redacted] vende a [redacted]-

██████████, la proprietà del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 1, p.lla 283.

Quesito n. 6. *del lotto 2*

Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Non è un caso di edilizia convenzionata.

Quesito n. 7. *del lotto 2*

Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto

L'immobile non è gravato da usufrutto.

Con atto di compravendita per notar Sabuzi Giuliani in Troia, del 14.11.79, trascritto a Lucera il 10.12.79 al numero 362582 R.P., ██████████ vende a ██████████ ██████████, la proprietà del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 1, p.lla 283.

Nessun diritto di usufrutto, a favore di chicchessia, è stato comunque costituito.

Quesito n. 8. *del lotto 2*

Determini la consistenza dei beni.



La consistenza catastale del Lotto 2 è aderente alla realtà.

Ed è:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
1	283	0,5500	seminativo	1	60.500	33.000

Quesito n. 9. *del lotto 2*

Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali.

Valore del Lotto 2: £. 9.000.000.-

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 reddito³.

³ Cfr. Famularo N., *Teoria e pratica delle stime*, Torino 1969, pag. 58: "L'elemento che offre la possibilità di sintetizzare le mutevoli e

In questo caso, dunque, si ha:

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

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 sti-

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".

mare, 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 econo-

mico⁴, 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:

$$\sum_n V : \sum_n P = V_x : P_x$$

da cui:

$$V_x = \sum_n V \cdot P_x : \sum_n P$$

dove:

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

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

⁴ 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.



$\sum_n P$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

I valori.

Considerata la natura dei beni pignorati, il contesto geografico e socioeconomico in cui sono inseriti, 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 piccolo terreno, moderatamente acclive, dai contorni a forma piuttosto regolare (*planimetria 1*).

In condizione di "ordinarietà" l'immobile varrebbe non meno di £/Ha. 20.000.000. Così com'è, in considerazione della piccola dimensione, troppo piccola perché costituisca unità produttiva autonoma, il che circoscrive ai confinanti la rosa dei potenziali acquirenti, per il fondo si individua il valore venale di £/Ha. 16.000.000.

Per la superficie di Ha. 0.5500, il Lotto vale £. 9.000.000.-

La consistenza catastale del Lotto 2 è aderente alla realtà.

Ed è:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
1	283	0,5500	seminativo	1	60.500	33.000

Confina con proprietà Orsogna, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]

In catasto terreni al comune di Casalvecchio di Puglia:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
1	283	0,5500	seminativo	1	60.500	33.000

Quesito n. 10. *del lotto 2*

Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare, verifichi la regolarità di eventuali volture non evase; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni al nome del debitore.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono esatti.

Quesito n. 11. *del lotto 2*

Determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM.

Ai fini INVIM, il valore iniziale al 14.11.79 del Lotto 2 è di £. 3.096.546, pari al valore della compravendita del fondo, alla data dell'atto.

Quesito n. 12. *del lotto 2*

Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente.

Sul fondo non insistono fabbricati.

Quesito n. 13. *del lotto 2*

A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso ed alla indicazione dei con-

fini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo a base d'asta.

In particolare trattasi di un piccolo terreno, moderatamente acclive, dai contorni a forma piuttosto regolare (*planimetria 1*).

Confina con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED]

In catasto terreni al comune di Casalvecchio di Puglia:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
1	283	0,5500	seminativo	1	60.500	33.000

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 9.000.000.-

Lotto 3.

Terreno di Ha. 0.30.49, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da Porcini. In catasto:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
10	19	0,3049	seminativo	1	33.539	18.294

Quesito n. 1. del lotto 3

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni prodotta dal creditore precedente ed accerti - ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera - se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

La situazione ipotecaria prodotta dal creditore precedente è completa.

La documentazione ipotecaria prodotta dal creditore precedente, comprende la Nota di Trascrizione della successione del 15.8.75, trascritta a Lucera il 5.4.76 al numero 334943 R.P., con la quale [REDACTED] lascia a [REDACTED] la proprietà di 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 10, p.lla 19.

Quesito n. 2. del lotto 3.

Ispezioni il compendio pignorato.

L'immobile al Lotto 3 è stato ispezionato il 16.12.96.-

Quesito n. 3. del lotto 3.

Ne rediga le planimetrie

Il Lotto 3 è descritto in planimetria 3.

Quesito n. 4. del lotto 3.

Proceda ai rilievi fotografici.

Non si allegano rilievi fotografici del Lotto, in applicazione delle più recenti disposizioni del G.E. del Tribunale di Lucera.

Quesito n. 5. del lotto 3.

Accerti se la proprietà appartenga al debitore e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote spettanti a ciascuno.

Il 100% della proprietà del 100% del Lotto 3 appartiene a

[REDACTED]



Con successione apertasi il 15.8.75, trascritta a Lucera il 5.4.76 al numero 334943 R.P., [REDACTED] lascia a [REDACTED], la proprietà di 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 10, p.lla 19.

Quesito n. 6. del lotto 3

Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Non è un caso di edilizia convenzionata.

Quesito n. 7. del lotto 3

Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto.

L'immobile non è gravato da usufrutto.

Con successione apertasi il 15.8.75, trascritta a Lucera il 5.4.76 al numero 334943 R.P., [REDACTED] lascia a [REDACTED] a, la proprietà di 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 10, p.lla 19.

Nessun diritto di usufrutto, a favore di chicchessia, è stato comunque costituito.

Quesito n. 8. del lotto 3

Determini la consistenza dei beni.

La consistenza catastale del Lotto 3 è aderente alla realtà.

Ed è:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
10	19	0,3049	seminativo	1	33.539	18.294

Quesito n. 9. del lotto 3

Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali.

Valore del Lotto 3: £. 6.000.000.-

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 reddito⁵.

In questo caso, dunque, si ha:

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

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.

⁵ 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".

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 economico⁶, 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:

$$\sum_n V : \sum_n P = V_x : P_x$$

da cui:

$$V_x = \sum_n V \cdot P_x : \sum_n P$$

dove:

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

⁶ 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.

P_x = grandezza del parametro relativo al bene da stimare

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

$\sum_n P$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

I valori.

Considerata la natura dei beni pignorati, il contesto geografico e socioeconomico in cui sono inseriti, 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 terreno moderatamente acclive, dai contorni molto regolari. Un rettangolo (*planimetria 3*). Molto mal servito dal sistema viario interpodereale, e di conseguenza mal collegato alla rete stradale pubblica.

In condizione di "ordinarietà" l'immobile varrebbe non meno di £/Ha. 25.000.000. Così com'è, in considerazione della piccola dimensione, troppo piccola per consentirne autonoma gestione, e che pertanto restringe ai confinanti la rosa dei potenziali acquirenti, il valore venale è individuato con una riduzione del 20% in £/Ha. 20.000.000.

Per la superficie di Ha. 0.30.49, il fondo vale £. 6.000.000.-

La consistenza catastale del Lotto 3 è aderente alla realtà.

Ed è:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
10	19	0,3049	seminativo	I	33.539	18.294

Confina con proprietà [REDACTED], tratturo Porcini e proprietà [REDACTED]

In catasto terreni al Comune di Casalvecchio di Puglia:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
10	19	0,3049	seminativo	I	33.539	18.294

Quesito n. 10. *del lotto 3*

Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare, verifichi la regolarità di eventuali volture non evase; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni al nome del debitore.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono esatti.

Quesito n. 11. *del lotto 3*

Determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM.

Ai fini INVIM, il valore iniziale al 15.8.75 del Lotto 3, calcolato tabellarmente, è di £. 482.962.

A tal fine sono calcolati i vecchi redditi catastali, che sono:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
10	19	0,3049	seminativo	I	167,70	30,49

Il valore tabellare al 1975 è calcolato moltiplicando il reddito dominicale, per il coefficiente 48 e poi per il moltiplicatore 60. Si ha che il valore tabellare del Lotto al 1975 è di

$$£. 167,70 \times 48 \times 60 = £. 482.962$$

Quesito n. 12. del lotto 3

Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente.

Sul fondo non insistono fabbricati.

Quesito n. 13. del lotto 2

*A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla **descrizione** dello stesso ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della **somma** proposta come prezzo a base d'asta.*

Un terreno moderatamente acclive, dai contorni molto regolari. Un rettangolo (*planimetria 3*). Molto mal servito dal sistema viario interpoderale, e di conseguenza mal collegato alla rete stradale pubblica.

Confina con proprietà ████████, tratturo Porcini e proprietà ████████

In catasto terreni al Comune di Casalvecchio di Puglia:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
10	19	0,3049	seminativo	I	33.539	18.294



Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 6.000.000.-

Lotto 4.

Terreno di Ha. 0.93.09, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da Porcini. In catasto:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
16	67	0,3939	seminativo	1	43.329	23.634
	74	<u>0,5370</u>	seminativo	2	<u>51.015</u>	<u>29.535</u>
totale ha.		0,9309			94.344	53.169

Quesito n. 1. del lotto 4

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni prodotta dal creditore procedente ed accerti - ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera - se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

La situazione ipotecaria prodotta dal creditore procedente è completa.

La documentazione ipotecaria prodotta dal creditore procedente, comprende la Nota di Trascrizione della successione apertasi 15.8.75, trascritta a Lucera il 5.4.76 al numero 334943 R.P., con la quale [REDACTED] lascia a [REDACTED], la proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 16, p.lle 67 e 64.

Quesito n. 2. del lotto 4

Ispezioni il compendio pignorato.

L'immobile al Lotto 4 è stato ispezionato il 16.12.96.-

Quesito n. 3. *del lotto 4*

Ne rediga le planimetrie.

Il Lotto 4 è descritto in planimetria 4.

Quesito n. 4. *del lotto 4*

Proceda ai rilievi fotografici.

Non si allegano rilievi fotografici del Lotto, in applicazione delle più recenti disposizioni del G.E. del Tribunale di Lucera.

Quesito n. 5. *del lotto 4*

Accerti se la proprietà appartenga al debitore e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote spettanti a ciascuno.

Il 100% della proprietà del 100% delle particelle 67 e 74 costituenti il Lotto 4, appartiene a [REDACTED]

Con successione del 15.8.75, trascritta a Lucera il 5.4.76 al numero 334943 R.P., [REDACTED] [REDACTED] lascia a [REDACTED] [REDACTED] la proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 16, p.lle 67 e 64.

Quesito n. 6. *del lotto 4*

Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente

concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Non è un caso di edilizia convenzionata.

Quesito n. 7. del lotto 4

Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto.

L'immobile non è gravato da usufrutto.

Con successione del 15.8.75, trascritta a Lucera il 5.4.76 al numero 334943 R.P., [REDACTED] [REDACTED] lascia a [REDACTED] [REDACTED], la proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 16, p.lle 67 e 64.

Nessun diritto di usufrutto, a favore di chicchessia, è stato comunque costituito.

Quesito n. 8. del lotto 4

Determini la consistenza dei beni.

La consistenza catastale del Lotto 4 è aderente alla realtà.

Ed è:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
16	67	0,3939	seminativo	1	43.329	23.634
	74	0,5370	seminativo	2	51.015	29.535
	totale ha.	0,9309			94.344	53.169

Quesito n. 9. *del lotto 4*

Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali.

Valore del Lotto 4: £. 20.000.000.-

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 reddito⁷.

In questo caso, dunque, si ha:

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

⁷ 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".



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 é 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 economico⁸, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

⁸ 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.

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

$$\sum_n V : \sum_n P = V_x : P_x$$

da cui:

$$V_x = \sum_n V \cdot P_x : \sum_n P$$

dove:

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

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

$\sum_n P$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

I valori.

Considerata la natura dei beni pignorati, il contesto geografico e socioeconomico in cui sono inseriti, e il mercato fondiario corrente, è opportuno procedere mediante **valutazio-**

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.

ne sintetica per confronto. Il parametro comune su cui si incerniera la valutazione è la superficie.

In particolare trattasi di un terreno a giacitura moderatamente acclive, distinto in due corpi, entrambi con i contorni dalla forma piuttosto regolare. Due quadrilateri, entrambi riportabili al trapezio (*planimetria 4*).

In condizione di "ordinarietà" l'immobile varrebbe non meno di £/Ha. 25.000.000. Così com'è, in considerazione della forma stretta e lunga del corpo settentrionale, che ne complica il collegamento con la rete viaria principale, per il Lotto 4 si individua il valore unitario di £/Ha. 22.000.000.-

Per la superficie di Ha. 0.93.09, il Lotto vale £. 20.000.000.-

La consistenza catastale del Lotto 4 è aderente alla realtà.

Ed è:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
16	67	0,3939	seminativo	1	43.329	23.634
	74	0,5370	seminativo	2	51.015	29.535
totale ha.		0,9309			94.344	53.169

Confina con [redacted], [redacted] e strada comunale [redacted]

In catasto terreni al Comune di Casalvecchio di Puglia:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
16	67	0,3939	seminativo	1	43.329	23.634
	74	0,5370	seminativo	2	51.015	29.535
totale ha.		0,9309			94.344	53.169

Quesito n. 10. *del lotto 4*



Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare, verifichi la regolarità di eventuali volture non evase; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni al nome del debitore.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono esatti.

Quesito n. 11. *del lotto 4*

Determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM.

Ai fini INVIM, il valore iniziale al 15.8.75 del Lotto 4, calcolato tabellarmente, è di £. 1.273.493.

A tal fine sono calcolati i vecchi redditi catastali, che sono:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
16	67	0,3939	seminativo	1	216,65	39,39
	74	0,5370	seminativo	2	225,54	48,33
totale ha.		0,9309			442,19	87,72

Il valore tabellare al 1975 è calcolato moltiplicando il reddito dominicale, per il coefficiente 48 e poi per il moltiplicatore 60. Si ha che il valore tabellare del Lotto al 1975 è di

$$£. 442,19 \times 48 \times 60 = £. 1.273.493$$

Quesito n. 12. *del lotto 4*

Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente.

Sul fondo non insistono fabbricati.

Quesito n. 13. *del lotto 4*

A conclusione dell'elaborato peritale, e per **ogni lotto**, provveda alla **descrizione** dello stesso ed alla indicazione dei **confini**, dei **dati catastali** e della **somma** proposta come prezzo a base d'asta.

Un terreno a giacitura moderatamente acclive, distinto in due corpi, entrambi con i contorni dalla forma piuttosto regolare. Due quadrilateri, entrambi riportabili al trapezio (*planimetria 1*).

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
16	67	0,3939	seminativo	1	43.329	23.634
	74	0,5370	seminativo	2	51.015	29.535
totale ha.		0,9309			94.344	53.169

Confina con [REDACTED], [REDACTED], e strada comunale Zuppetta.

In catasto terreni al Comune di Casalvecchio di Puglia:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
16	67	0,3939	seminativo	1	43.329	23.634
	74	0,5370	seminativo	2	51.015	29.535
totale ha.		0,9309			94.344	53.169

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 20.000.000.-

Lotto 5.

Terreno di Ha. 1.19.39, con fabbricato rurale, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da Mezzana. In catasto:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
20	2	0,0200	fabb. rur.	#	0.000	0.000
	3	0,0169	fabb. rur.	#	0.000	0.000
	124	0,1930	uliv. vign.	2	14.475	17.370
	151	<u>0,9640</u>	seminativo	3	<u>77.120</u>	<u>47.200</u>
totale ha.		1,1939			91.595	64.570

Quesito n. 1. *del lotto 5*

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni prodotta dal creditore precedente ed accerti - ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera - se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

La situazione ipotecaria prodotta dal creditore precedente è completa.

La documentazione ipotecaria prodotta dal creditore precedente, comprende la Nota di Trascrizione dell'atto di successione del 15.8.75, trascritta a Lucera il 5.4.76 al numero 334943 R.P., con la quale Fiore Maria Pasquala lascia a Fiore Nicola, la proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 20, p.lle 2, 3, 124 e 151.

Quesito n. 2. *del lotto 5*

Ispezioni il compendio pignorato.

L'immobile al Lotto 5 è stato ispezionato il 16.12.96.-

Quesito n. 3. *del lotto 5*

Ne rediga le planimetrie.

Il Lotto 5 è descritto in planimetria 5.

Quesito n. 4. *del lotto 5*

Proceda ai rilievi fotografici.

Non si allegano rilievi fotografici del Lotto, in applicazione delle più recenti disposizioni del G.E. del Tribunale di Lucera.

Quesito n. 5. *del lotto 5*

Accerti se la proprietà appartenga al debitore e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote spettanti a ciascuno.

Il 100% della proprietà del 100% delle particelle 2, 3, 124 e 151 costituenti il Lotto 5, appartiene a [REDACTED].

Con successione del 15.8.75, trascritta a Lucera il 5.4.76 al numero 334943 R.P., [REDACTED] lascia a [REDACTED], la proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 20, p.lle 2, 3, 124 e 151.

Quesito n. 6. *del lotto 5*

Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Non è un caso di edilizia convenzionata.



Quesito n. 7. del lotto 5

Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto.

L'immobile non è gravato da usufrutto.

Con successione del 15.8.75, trascritta a Lucera il 5.4.76 al numero 334943 R.P., Fiore Maria Pasquala lascia a Fiore Nicola, la proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 20, p.lle 2, 3, 124 e 151.

Nessun diritto di usufrutto, a favore di chicchessia, è stato comunque costituito.

Quesito n. 8. del lotto 5

Determini la consistenza dei beni.

La consistenza catastale del Lotto 5 è aderente alla realtà.

Ed è:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
20	2	0,0200	fabb. rur.	#	0.000	0.000
	3	0,0169	fabb. rur.	#	0.000	0.000
	124	0,1930	uliv. vign.	2	14.475	17.370
	151	0,9640	seminativo	3	77.120	47.200
	totale ha.	1,1939			91.595	64.570

Quesito n. 9. del lotto 5

Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali.

Valore del Lotto 5: £. 35.000.000.-

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 reddito⁹.

In questo caso, dunque, si ha:

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

dove:

⁹ 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".

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 **sommatoria**), 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 é 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. É 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 economico¹⁰, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

¹⁰ 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



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

$$\sum_n V : \sum_n P = V_x : P_x$$

da cui:

$$V_x = \sum_n V \cdot P_x : \sum_n P$$

dove:

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

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

$\sum_n P$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

I valori.

Considerata la natura dei beni pignorati, il contesto geografico e socioeconomico in cui sono inseriti, 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.

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.

In particolare trattasi di un terreno moderatamente acclive, con i contorni a forma molto regolare. Un rettangolo (*planimetria 5*), servito sul lato breve dalla Strada Vicinale Mezzana dei Marchi. Vi insistono due fabbricati rurali, ubicati a confine settentrionale della particella 151.

Così com'è, in considerazione della forma molto regolare, della presenza della strada vicinale, e soprattutto dei due fabbricati, l'immobile vale £/Ha. 30.000.000.

Per la superficie di Ha. 1.19.39, il Lotto vale £. 35.000.000.-

La consistenza catastale del Lotto 5 è aderente alla realtà.

Ed è:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
20	2	0,0200	fabb. rur.	#	0.000	0.000
	3	0,0169	fabb. rur.	#	0.000	0.000
	124	0,1930	uliv. vign.	2	14.475	17.370
	151	<u>0,9640</u>	seminativo	3	<u>77.120</u>	<u>47.200</u>
	totale ha.	1,1939			91.595	64.570

Confina con Pannichella Donato, strada vicinale Mezzana dei Marchi, e De Luca Luigi.

In catasto terreni al Comune di Casalvecchio di Puglia:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
20	2	0,0200	fabb. rur.	#	0.000	0.000
	3	0,0169	fabb. rur.	#	0.000	0.000
	124	0,1930	uliv. vign.	2	14.475	17.370
	151	<u>0,9640</u>	seminativo	3	<u>77.120</u>	<u>47.200</u>
	totale ha.	1,1939			91.595	64.570

Quesito n. 10. *del lotto 5*

Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare, verifichi la regolarità di eventuali volture non evase; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni al nome del debitore.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono esatti.

Quesito n. 11. *del lotto 5*

Determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM.

Ai fini INVIM, il valore iniziale al 15.8.75 del Lotto 4, calcolato tabellarmente, è di £. 1.273.493.

A tal fine sono calcolati i vecchi redditi catastali, che sono:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
16	67	0,3939	seminativo	1	216,65	39,39
	74	0,5370	seminativo	2	225,54	48,33
totale ha.		0,9309			442,19	87,72

Il valore tabellare al 1975 è calcolato moltiplicando il reddito dominicale, per il coefficiente 48 e poi per il moltiplicatore 60. Si ha che il valore tabellare del Lotto al 1975 è di

$$£. 442,19 \times 48 \times 60 = £. 1.273.493$$

Quesito n. 12. *del lotto 5*

Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente.

Sul fondo insistono alcuni antichi fabbricati rurali, per la cui edificazione era certamente non richiesta concessione.

Quesito n. 13. *del lotto 2*

A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo a base d'asta.

È un terreno moderatamente acclive, con i contorni a forma molto regolare. Un rettangolo (*planimetria 5*), servito sul lato breve dalla Strada Vicinale Mezzana dei Marchi. Vi insistono due fabbricati rurali, ubicati a confine settentrionale della particella 151.

Confina con Pannichella Donato, strada vicinale Mezzana dei Marchi, e De Luca Luigi.

In catasto terreni al Comune di Casalvecchio di Puglia:

N.C.T.: Comune Censuario di Casalvecchio di Puglia-

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
20	2	0,0200	fabb. rur.			
20	3	0,0169	fabb. rur.			
20	124	0,1930	ulv. vign.	2	14.475	17.370
20	151	0,9640	seminativo	3	77.120	47.200
totale ha.		1,1939			91.595	64.570

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 35.000.000.-

Lotto 6.



Terreno di Ha. 0.20.56, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da "Montelaro a Caprareccia" o "Dietro la Madonna".

In catasto:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>Ha.</i>	<i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
24	304	0,1028	seminativo	2	9.766	5.654
	305	0,1028	seminativo	2	9.766	5.654
totale ha.		0,2056			19.532	11.308

Quesito n. 1. *del lotto 6*

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni prodotta dal creditore precedente ed accerti - ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera - se esso riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

La situazione ipotecaria prodotta dal creditore precedente è completa.

La documentazione ipotecaria prodotta dal creditore precedente, comprende la Nota di Trascrizione dell'atto di divisione del 14.11.79, trascritta a Lucera il 10.12.79 al numero 362582 R.P., con la quale [REDACTED], si dividono alcune particelle, a [REDACTED], viene attribuita, la proprietà di 1/1 del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 24, p.lla 304 ex 45/d.

Con lo stesso atto per notar Sabuzi Giuliani, contro I [REDACTED], il primo dona, la

seconda vende ognuno per i propri diritti, a [REDACTED] [REDACTED], la proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 24, p.lla 305 ex 45/e.

Quesito n. 2. *del lotto 6*

Ispezioni il compendio pignorato.

L'immobile al Lotto 6 è stato ispezionato il 16.12.96.-

Quesito n. 3. *del lotto 6*

Ne rediga le planimetrie.

Il Lotto 6 è descritto in planimetria 6.

Quesito n. 4. *del lotto 6*

Proceda ai rilievi fotografici.

Non si allegano rilievi fotografici del Lotto, in applicazione delle più recenti disposizioni del G.E. del Tribunale di Lucera.

Quesito n. 5. *del lotto 6*

Accerti se la proprietà appartenga al debitore e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote spettanti a ciascuno.

Il 100% della proprietà del 100% della particella 304, facente parte del Lotto 6, appartiene a [REDACTED]

Con divisione del 14.11.79, trascritta a Lucera il 10.12.79 al numero 362582 R.P. [REDACTED], si dividono alcune particelle, a [REDACTED]ola, viene attribuita,

la proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 24, p.lla 304 ex 45/d.

Il 100% della proprietà del 100% della particella 305, facente parte del Lotto 6, appartiene a [REDACTED]

Con atto per notar Sabuzi Giuliani, contro [REDACTED] e [REDACTED], il primo dona, la seconda vende ognuno per i propri diritti, a [REDACTED] E [REDACTED], la proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 24, p.lla 305 ex 45/e.

Quesito n. 6. del lotto 6

Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Non è un caso di edilizia convenzionata.

Quesito n. 7. del lotto 6

Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto.

L'immobile non è gravato da usufrutto.

Con divisione del 14.11.79, trascritta a Lucera il 10.12.79 al numero 362582 R.P., [REDACTED], si dividono alcune particelle, a [REDACTED], viene attribuita,

la proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 24, p.lla 304 ex 45/d.

Con lo stesso atto per notar Sabuzi Giuliani, contro I [REDACTED]
[REDACTED], il primo dona, la seconda vende ognuno per i propri diritti, a [REDACTED]-
[REDACTED], la proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 24, p.lla 305 ex 45/e.

Nessun diritto di usufrutto, a favore di chicchessia, è stato comunque costituito.

Quesito n. 8. del lotto 6

Determini la consistenza dei beni.

La consistenza catastale del Lotto 6 è aderente alla realtà.

Ed è:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
24	304	0,1028	seminativo	2	9.766	5.654
	305	0,1028	seminativo	2	9.766	5.654
totale ha.		0,2056			19.532	11.308

Quesito n. 9. del lotto 6

Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali.

Valore del Lotto 6: £. 3.000.000.-



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 reddito¹¹.

In questo caso, dunque, si ha:

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

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

¹¹ 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".

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 **sommatoria**), 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 economico¹², la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

¹² 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.

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

$$\sum_n V : \sum_n P = V_x : P_x$$

da cui:

$$V_x = \sum_n V \cdot P_x : \sum_n P$$

dove:

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

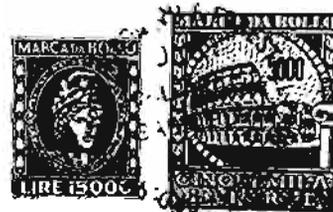
$\sum_n V$ = sommatoria dei valori (di mercato, di costo, di trasformazione ecc.) degli n beni simili messi a confronto

$\sum_n P$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

I valori.

Considerata la natura dei beni pignorati, il contesto geografico e socioeconomico in cui sono inseriti, 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.

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



In particolare trattasi di un piccolo fondo moderatamente acclive, dai contorni a forma irregolare (*planimetria 6*).

Così com'è, in considerazione della forma molto irregolare, della dimensione troppo piccola, che circoscrive la rosa dei potenziali acquirenti ai confinanti, della presenza di contro della strada vicinale, l'immobile vale £/Ha. 15.000.000.

Per la superficie di Ha. 0.20.56, il Lotto vale £. 3.000.000.-

La consistenza catastale del Lotto 6 è aderente alla realtà.

Ed è:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
24	304	0,1028	seminativo	2	9.766	5.654
	305	0,1028	seminativo	2	9.766	5.654
totale ha.		0,2056			19.532	11.308

Confina con strada vicinale Beccia, con XXXXXXXXXX

In catasto terreni al Comune di Casalvecchio di Puglia:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
24	304	0,1028	seminativo	2	9.766	5.654
	305	0,1028	seminativo	2	9.766	5.654
totale ha.		0,2056			19.532	11.308

Quesito n. 10. *del lotto 6*

Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare, verifichi la regolarità di eventuali volture non evase; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni al nome del debitore.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono esatti.

Quesito n. 11. *del lotto 6*

Defermini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM.

Il valore iniziale del Lotto 6 al 14.11.79 è di £. 847.218, pari al valore della donazione e della vendita delle particelle 304 e 305, alla data dell'atto.

Quesito n. 12. *del lotto 6*

Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente.

Sul fondo non insistono fabbricati.

Quesito n. 13. *del lotto 2*

A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo a base d'asta.

In particolare trattasi di un piccolo fondo moderatamente acclive, dai contorni a forma irregolare (*planimetria 6*).

Confina con strada vicinale Beccia, con [REDACTED]
[REDACTED].

In catasto terreni al Comune di Casalvecchio di Puglia:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
24	304	0,1028	seminativo	2	9.766	5.654
	305	0,1028	seminativo	2	9.766	5.654
totale ha.		0,2056			19.532	11.308

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 3.000.000.-

Lotto 7.

1/3 dei diritti indivisi della proprietà di un terreno di Ha. 1.46.65, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da Porcini.

In catasto:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
10	13	0,9680	seminativo	1	106.480	58.080
	83	0,4985	uliv. vign.	1	74.775	52.342
totale ha.		1,4665			181.255	110.422

A seguito di frazionamento del 6.8.88, in atti dal 7.3.90, prima del pignoramento (28.7.93), è adesso in catasto:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
10	13	0,4291	seminativo	1	47.201	25.746
	108	0,2684	seminativo	1	29.524	16.104
	109	0,2705	seminativo	1	29.755	16.230
	83	0,0598	uliv. vign.	1	8.970	6.279
	110	0,2204	uliv. vign.	1	33.060	23.142
	111	0,2183	uliv. vign.	1	32.745	22.921
totale ha.		1,4665			181.255	110.422

Quesito n. 1. del lotto 7

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni prodotta dal creditore precedente ed accerti - ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Con-

servatoria dei RR.II. di Lucera - se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

La situazione ipotecaria prodotta dal creditore procedente è completa.

La documentazione ipotecaria prodotta dal creditore procedente, comprende la Nota di Trascrizione dell'atto di donazione del 31.1.68, trascritto a Lucera il 19.2.68 al numero 174810 R.P., con la quale [REDACTED] dona a [REDACTED] - [REDACTED] la proprietà di 1/3 del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 10, p.lle 13 e 83.

Quesito n. 2. del lotto 7

Ispezioni il compendio pignorato.

L'immobile al Lotto 7 è stato ispezionato il 16.12.96.-

Quesito n. 3. del lotto 7

Ne rediga le planimetrie

Il Lotto 7 è descritto in planimetria 7.

Quesito n. 4. del lotto 7

Proceda ai rilievi fotografici.

Non si allegano rilievi fotografici del Lotto, in applicazione delle più recenti disposizioni del G.E. del Tribunale di Lucera.

Quesito n. 5. del lotto 7



Accerti se la proprietà appartenga al debitore e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote spettanti a ciascuno, indicando i nomi degli eventuali proprietari.

Il 100% di 1/3 della proprietà delle particelle 13 e 83 costituenti il Lotto 7, appartiene a [REDACTED].

Con atto di donazione del 31.1.68, trascritto a Lucera il 19.2.68 al numero 174810 R.P., [REDACTED] dona a [REDACTED], la proprietà di 1/3 del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 10, p.lle 13 e 83.

I comproprietari sono :

- [REDACTED], proprietaria di 1/3;
- [REDACTED] nato il 27.3.57, proprietario di 1/3.

Quesito n. 6. del lotto 7

Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Non è un caso di edilizia convenzionata.

Quesito n. 7. del lotto 7

Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto.

L'immobile non è gravato da usufrutto.

Con atto di donazione del 31.1.68, trascritto a Lucera il 19.2.68 al numero 174810 R.P., [REDACTED] dona a [REDACTED] la proprietà di 1/3 del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 10, p.lle 13 e 83.

Nessun diritto di usufrutto, a favore di chicchessia, è stato comunque costituito.

Quesito n. 8. del lotto 7

Determini la consistenza dei beni.

La consistenza catastale del Lotto 7 è aderente alla realtà.

La particella 13 è stata frazionata in 13, 108 e 109; la particella 83 è stata frazionata in 83, 110 e 111.

Il frazionamento è avvenuto il 6.8.88 e riportato in atti il 7.3.90, prima del pignoramento, che è del 29.7.93.

Questo frazionamento è stato evidentemente effettuato per dividere materialmente in via bonaria la quota spettante, di 1/3 ciascuno, tra i comproprietari. Il che pare sia di fatto avvenuto. Nessun atto di divisione risulta però trascritto.

Ai fini della esecuzione si procede su di 1/3 della proprietà indivisa, individuata dai numeri delle nuove particelle, come segue:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
10	13	0,4291	seminativo	1	47.201	25.746
	108	0,2684	seminativo	1	29.524	16.104
	109	0,2705	seminativo	1	29.755	16.230
	83	0,0598	uliv. vign.	1	8.970	6.279
	110	0,2204	uliv. vign.	1	33.060	23.142
	111	0,2183	uliv. vign.	1	32.745	22.921
totale ha.		1,4665			181.255	110.422

Quesito n. 9. *dal lotto 7*

Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali.

Valore del Lotto 7: £. 15.000.000.-

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 reddito¹³.

In questo caso, dunque, si ha:

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

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.

¹³ 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".



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

per confronto, la cui attendibilità é 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. É 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. É 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 economico¹⁴, 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:

$$\sum_n V : \sum_n P = V_x : P_x$$

da cui:

$$V_x = \sum_n V \cdot P_x : \sum_n P$$

dove:

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

¹⁴ 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.

P_x = grandezza del parametro relativo al bene da stimare

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

$\sum_n P$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

I valori.

Considerata la natura dei beni pignorati, il contesto geografico e socioeconomico in cui sono inseriti, 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 terreno dolcemente acclive, dai contorni molto regolari. Un largo rettangolo (*planimetria 7*), lambito a Nord dal tratturo Celano-Foggia, al di là del quale si individua la strada asfaltata.

In condizione di "ordinarietà" il fondo varrebbe 25 milioni l'ettaro. Così com'è, in considerazione della dimensione, piccola ma sufficiente a conduzione autonoma, che ne esalta il valore unitario, l'immobile merita un 20% in più. Vale a dire £/Ha. 30.000.000.

Per la superficie di Ha. 1.46.65, il fondo vale £. 45.000.000.-

Il **Lotto 7**, pari a 1/3 dei diritti indivisi della proprietà del fondo, vale £. 15.000.000.-

La consistenza catastale del Lotto 7 è aderente alla realtà.

Ed è:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
10	13	0,4291	seminativo	1	47.201	25.746
	108	0,2684	seminativo	1	29.524	16.104
	109	0,2705	seminativo	1	29.755	16.230
	83	0,0598	uliv. vign.	1	8.970	6.279
	110	0,2204	uliv. vign.	1	33.060	23.142
	111	0,2183	uliv. vign.	1	32.745	22.921
totale ha.		1,4665			181.255	110.422

Confina con proprietà [redacted] i, tratturo Porcini e proprietà [redacted]

In catasto, come segue:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
10	13	0,4291	seminativo	1	47.201	25.746
	108	0,2684	seminativo	1	29.524	16.104
	109	0,2705	seminativo	1	29.755	16.230
	83	0,0598	uliv. vign.	1	8.970	6.279
	110	0,2204	uliv. vign.	1	33.060	23.142
	111	0,2183	uliv. vign.	1	32.745	22.921
totale ha.		1,4665			181.255	110.422

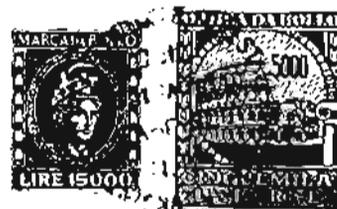
Quesito n. 10. *del lotto 7*

Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare, verifichi la regolarità di eventuali volture non evase; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni al nome del debitore.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono esatti.

Quesito n. 11. *del lotto 7*

Determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM.



Ai fini INVIM, il valore iniziale al 31.1.68 del Lotto 7 è calcolato tabellarmente.

A tal fine sono calcolati i vecchi redditi catastali, che sono:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
10	13	0,9680	seminativo	1	532,40	96,80
	83	0,4985	uliv. vign.	1	523,43	84,75
totale ha.		1,4665			1.055,83	181,55

Il valore tabellare al 1961 è calcolato moltiplicando il reddito dominicale, per il coefficiente 24 e poi per il moltiplicatore 60. Si ha che il valore tabellare dell'intero fondo al 1961 è di

$$\text{£. } 1.055,83 \times 24 \times 60 = \text{£. } 1.520.388$$

Il valore tabellare al 1961 del Lotto 7, pari a 1/3 dei diritti della proprietà del fondo, è di £. 506.796 (= £. 1.520.388/3).

Quesito n. 12. del lotto 7

Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente.

Sul fondo non insistono fabbricati.

Quesito n. 13. del lotto 7

A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo a base d'asta.

Un terreno dolcemente acclive, dai contorni molto regolari. Un largo rettangolo (*planimetria 7*), lambito a Nord dal tratturo Celano-Foggia, al di là del quale si individua la strada asfaltata.

Confina con proprietà C [REDACTED] tratturo Porcini e proprietà [REDACTED]

In catasto terreni al Comune di Casalvecchio di Puglia:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
10	13	0,4291	seminativo	1	47.201	25.746
	108	0,2684	seminativo	1	29.524	16.104
	109	0,2705	seminativo	1	29.755	16.230
	83	0,0598	uliv. vign.	1	8.970	6.279
	110	0,2204	uliv. vign.	1	33.060	23.142
	111	0,2183	uliv. vign.	1	32.745	22.921
totale ha.		1,4665			181.255	110.422

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 15.000.000.-

Lotto 8.

Terreno di Ha. 1.54.00, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da "Santa Lucia", in catasto:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
26	15	0,0812	seminativo	4	3.248	3.654
26	19	0,4216	seminativo	3	33.728	21.080
26	20	0,3942	seminativo	3	31.536	19.710
26	22	0,5286	seminativo	1	58.146	31.716
26	137	0,0112	fabb. rur.		0.000	0.000
26	138	0,0295	semin. arb.	2	2.950	1.770
26	157	0,0050	fabb. rur.		0.000	0.000
26	162	0,0687	ulv. vign.	2	5.152	6.183
totale ha.		1,5400			134.760	84.113

con diritti sulla metà indivisa dell'aia comune e del fabbricato rurale che vi insiste, in catasto:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
26	155	0,0152	seminativo	1	1.672	0.912
26	160	0,0090	fabb. rur.		0.000	0.000

Quesito n. 1. del lotto 8

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni prodotta dal creditore precedente ed accerti - ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera - se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

La situazione ipotecaria prodotta dal creditore precedente è completa.

La documentazione ipotecaria prodotta dal creditore precedente, comprende:

- la Nota di Trascrizione dell'atto di compravendita del 7.1.74, trascritto a Lucera il 4.2.74 al numero 319611 R.P., con la quale [REDACTED] vende a [REDACTED] la proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, p.lle 15 e 19.
- la Nota di Trascrizione dell'atto di compravendita del 20.3.72, trascritto a Lucera il 17.4.72 al numero 278083 R.P., con la quale [REDACTED] vende a [REDACTED] [REDACTED], la

proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, p.lla 20.

- la Nota di Trascrizione dell'atto di donazione del 13.5.63, trascritto a Lucera il 27.6.63 al numero 58777 R.P., con la quale [REDACTED] dona a [REDACTED], la proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, p.lle 22/a, 138/a, 139/b, 137/a e 137/b, oltre ad 1/2 delle particelle 22/b e 137/e.

Quesito n. 2. *del lotto 8*

Ispezioni il compendio pignorato.

L'immobile al Lotto 8 è stato ispezionato il 16.12.96.-

Quesito n. 3. *del lotto 8*

Ne rediga le planimetrie.

Il Lotto 8 è descritto in planimetria 8.

Quesito n. 4. *del lotto 8*

Proceda ai rilievi fotografici.

Non si allegano rilievi fotografici del Lotto, in applicazione delle più recenti disposizioni del G.E. del Tribunale di Lucera.

Quesito n. 5. *del lotto 8*

Accerti se la proprietà appartenga al debitore e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote spettanti a ciascuno.



Il 100% della proprietà del 100% delle particelle 15 e 19 facenti parte del Lotto 8, appartiene a [REDACTED].

Con atto di compravendita del 7.1.74, trascritto a Lucera il 4.2.74 al numero 319611 R.P., Fratta Rosa vende a Iacovelli Eleonora, la proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, p.lle 15 e 19.

Il 100% della proprietà del 100% della particella 20 facente parte del Lotto 8, appartiene a [REDACTED].

Con atto di compravendita del 20.3.72, trascritto a Lucera il 17.4.72 al numero 278083 R.P., [REDACTED] vende a [REDACTED], la proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, p.lla 20.

Il 100% della proprietà del 100% delle particelle 22, 137, 138, 157 (ex 137/b) e 162 (ex 139/b) facenti parte del Lotto 8, appartengono a [REDACTED].

Con atto di donazione del 13.5.63, trascritto a Lucera il 27.6.63 al numero 58777 R.P., con la quale Fiore Maria Pasquala dona a [REDACTED], la proprietà di 1/1 del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, p.lle 22/a, 138/a, 139/b, 137/a e 137/b,

Il 100% della proprietà del 50% delle particelle 155 (ex 22/b) e 160 (ex 137/e), facenti parte del Lotto 8, appartiene a Fiore Nicola (nato il 12.2.39).

Con atto di donazione del 13.5.63, trascritto a Lucera il 27.6.63 al numero 58777 R.P., con la quale [REDACTED] [REDACTED] dona a [REDACTED]), la proprietà di 1/2 del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, particelle 22/b e 137/e.

Il 100% della proprietà del rimanente 50% della proprietà delle p.lle 155 e 160 del foglio 26, appartiene a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), proprietario per 1/2.

Quesito n. 6. del lotto 8

Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Non è un caso di edilizia convenzionata.

Quesito n. 7. del lotto 8

Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto.

L'immobile non è gravato da usufrutto.

- Con atto di compravendita del 7.1.74, trascritto a Lucera il 4.2.74 al numero 319611 R.P., [REDACTED] vende a [REDACTED], la proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, p.lle 15 e 19.
- Con atto di compravendita del 20.3.72, trascritto a Lucera il 17.4.72 al numero 278083 R.P., [REDACTED]

vende a [REDACTED], la proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, p.lla 20.

- Con atto di donazione del 13.5.63, trascritto a Lucera il 27.6.63 al numero 58777 R.P., [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dona a [REDACTED], la proprietà del 100% del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, p.lle 22/a, 138/a, 139/b, 137/a e 137/b, oltre al 50% delle particelle 22/b e 137/e.

Per questa ultima donazione, l'usufrutto in favore di [REDACTED] [REDACTED], si è consolidato alla morte di costei.

Nessun altro diritto di usufrutto, a favore di chicchessia, è stato comunque costituito.

Quesito n. 8. del lotto 8

Determini la consistenza dei beni.

La consistenza catastale del Lotto 8 è aderente alla realtà.

Ed è, per l'intero:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
26	15	0,0812	seminativo	4	3.248	3.654
26	19	0,4216	seminativo	3	33.728	21.080
26	20	0,3942	seminativo	3	31.536	19.710
26	22	0,5286	seminativo	1	58.146	31.716
26	137	0,0112	fabb. rur.		0.000	0.000
26	138	0,0295	semin. arb.	2	2.950	1.770
26	157	0,0050	fabb. rur.		0.000	0.000
26	162	0,0687	ulv. vign.	2	5.152	6.183
totale ha.		1,5400			134.760	84.113

Per il solo 50% dei diritti, è invece:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
26	155	0,0152	seminativo	1	1.672	0.912
26	160	0,0090	fabb. rur.		0.000	0.000

Quesito n. 9. *del lotto 8*

Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali.

Valore del Lotto 8: £. 31.000.000.-

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 reddito¹⁵.

¹⁵ 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



In questo caso, dunque, si ha:

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

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 indica-

ampi, è proprio il reddito, ossia il prezzo d'uso di quei fattori dai quali vuol determinarsi il più probabile valore di mercato".

zione 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 econo-

mico¹⁶, 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:

$$\sum_n V : \sum_n P = V_x : P_x$$

da cui:

$$V_x = \sum_n V \cdot P_x : \sum_n P$$

dove:

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

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

¹⁶ 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.

$\sum_n P$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

I valori.

Considerata la natura dei beni pignorati, il contesto geografico e socioeconomico in cui sono inseriti, 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 acclive, talora molto acclive, dai contorni assolutamente irregolari (*planimetria 8*), non riferibile ad alcuna figura geometrica. La p.lla 15, costituisce corpo separato, ancorché poco distante dal resto del fondo. L'intero fondo è peraltro molto ben servito dalla S.P. 10 Torremaggiore-Casalvecchio, ed è ubicato poco distante dal centro abitato di Casalvecchio. Un comoda casa colonica, per metà a servizio del fondo, ne costituisce valido comodo attivo.

In condizione di "ordinarietà" il terreno varrebbe non più di £/Ha. 15.000.000. Così com'è, in considerazione della giusta dimensione, che ne esalta il valore unitario per metro quadro, della presenza della casa, della ridotta distanza dal paese, e della aderenza alla strada provinciale, esso vale certamente £/Ha. 20.000.000.

Per la superficie di Ha. 1.54.00, il Lotto vale £. 31.000.000.-

La consistenza catastale del Lotto 8 è aderente alla realtà.



Ed è, per l'intero:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. L.</i>	<i>R.A. L.</i>
26	15	0,0812	seminativo	4	3.248	3.654
26	19	0,4216	seminativo	3	33.728	21.080
26	20	0,3942	seminativo	3	31.536	19.710
26	22	0,5286	seminativo	1	58.146	31.716
26	137	0,0112	fabb. rur.		0.000	0.000
26	138	0,0295	semin. arb.	2	2.950	1.770
26	157	0,0050	fabb. rur.		0.000	0.000
26	162	0,0687	ulv. vign.	2	5.152	6.183
totale ha.		1,5400			134.760	84.113

Per il solo 50% dei diritti, è invece:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. L.</i>	<i>R.A. L.</i>
26	155	0,0152	seminativo	1	1.672	0.912
26	160	0,0090	fabb. rur.		0.000	0.000

Confina con [REDACTED], S.P. 10 Casalvecchio-Torremaggiore. strada vicinale Passo del Bue e Tosches.

In catasto, per l'intero:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. L.</i>	<i>R.A. L.</i>
26	15	0,0812	seminativo	4	3.248	3.654
26	19	0,4216	seminativo	3	33.728	21.080
26	20	0,3942	seminativo	3	31.536	19.710
26	22	0,5286	seminativo	1	58.146	31.716
26	137	0,0112	fabb. rur.		0.000	0.000
26	138	0,0295	semin. arb.	2	2.950	1.770
26	157	0,0050	fabb. rur.		0.000	0.000
26	162	0,0687	ulv. vign.	2	5.152	6.183
totale ha.		1,5400			134.760	84.113

Per il solo 50% dei diritti, invece:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
26	155	0,0152	seminativo	1	1.672	0.912
26	160	0,0090	fabb. rur.		0.000	0.000

Quesito n. 10. *del lotto 8*

Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare, verifichi la regolarità di eventuali volture non evase; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni al nome del debitore.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono esatti.

Quesito n. 11. *del lotto 8*

Determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM.

Ai fini INVIM, il valore iniziale, calcolato tabellarmente, è

foglio 26, particelle numero	superficie Ha.	quota di competenza %	inizio diritto di proprietà data	valore iniziale £.
15, 19	0,5028	100%	07-01-74	360.576
20	0,3942	100%	20-03-72	153.265
22, 137, 138, 157, 162	0,6430	100%	13-05-63	576.469
155, 160	0,0242	50%	13-05-63	7.524

Il valore iniziale al 7.1.74 del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, p.lle 15 e 19, calcolato tabellarmente, è di £. 360.576.

A tal fine sono calcolati i vecchi redditi catastali, che sono:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
26	15	0,0812	seminativo	4	11,37	5,28
26	19	0,4216	seminativo	3	113,83	33,73
totale ha.		0,5028			125,20	39,01

Il valore tabellare al 1974 è calcolato moltiplicando il reddito dominicale, per il coefficiente 48 e poi per il moltiplicatore 60. Si ha che il valore tabellare dell'intero fondo al 1974 è di

$$£. 125,20 \times 48 \times 60 = £. 360.576$$

Il valore tabellare al 1974 del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, p.lle 15 e 19, è di **£. 360.576.**

Il valore iniziale al 20.3.72 del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, p.lla 20, calcolato tabellarmente, è di **£. 153.265.**

A tal fine sono calcolati i vecchi redditi catastali, che sono:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
26	20	0,3942	seminativo	3	106,43	31,54

Il valore tabellare al 1972 è calcolato moltiplicando il reddito dominicale, per il coefficiente 24 e poi per il moltiplicatore 60. Si ha che il valore tabellare dell'intero fondo al 1972 è di

$$£. 106,43 \times 24 \times 60 = £. 153.265$$

Il valore tabellare al 1972 del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, p.lla 20, è di **£. 153.265.**

Il valore iniziale al 13.5.63 del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, p.lle 22 (ex 22/a), 137 (ex 137/a), 138 (ex 138/a), 157 (ex 137/b), e 162 (ex 139/b), calcolato tabellarmente, è di £. 576.469.

A tal fine sono calcolati i vecchi redditi catastali, che sono:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
26	22	0,5286	seminativo	1	290,73	52,86
26	137	0,0112	fabb. rur.		0,00	0,00
26	138	0,0295	semin. arb.	2	19,91	2,80
26	157	0,0050	fabb. rur.		0,00	0,00
26	162	0,0687	ulv. vign.	2	9,62	4,47
totale ha.		0,6430			320,26	60,13

Il valore tabellare al 1963 è calcolato moltiplicando il reddito dominicale, per il coefficiente 30 e poi per il moltiplicatore 60. Si ha che il valore tabellare dell'intero fondo al 1963 è di

$$£. 320,26 \times 30 \times 60 = £. 576.469$$

Il valore tabellare al 1963 del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, p.lle 22 (ex 22/a), 137 (ex 137/a), 138 (ex 138/a), 157 (ex 137/b), e 162 (ex 139/b), è di £. 576.469.

Il valore iniziale al 13.5.63 del 50% delle particelle 155 (ex 22/b) e 160 (ex 137/e), calcolato tabellarmente è di £. 7.524.

A tal fine sono calcolati i vecchi redditi catastali, che sono:



<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di</i> <i>coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
26	155	0,0152	seminativo	1	8,36	1,52
26	160	0,0090	fabb. rur.		0,00	0,00
totale ha.		0,0242			8,36	1,52

Il valore tabellare al 1963 è calcolato moltiplicando il reddito dominicale, per il coefficiente 30 e poi per il moltiplicatore 60. Si ha che il valore tabellare dell'intero fondo al 1963 è di

$$£. 8,36 \times 30 \times 60 = £. 15.048$$

Il valore tabellare al 1961 del 50% delle particelle 155 (ex 22/b) e 160 (ex 137/e), è di £. 7.524 (= £. 15.048/2).

Quesito n. 12. *del lotto 8*

Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente.

Sul fondo insistono alcuni antichi fabbricati rurali, per la cui edificazione era certamente non richiesta concessione.

Quesito n. 13. *del lotto 8*

A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo a base d'asta.

È un fondo rustico acclive, talora molto acclive, dai contorni assolutamente irregolari (*planimetria 8*), non riferibile ad al-

cuna figura geometrica. La p.lla 15, costituisce corpo separato, ancorché poco distante dal resto del fondo. L'intero fondo è peraltro molto ben servito dalla S.P. 10 Torremaggiore-Casalvecchio, ed è ubicato poco distante dal centro abitato di Casalvecchio. Un comoda casa colonica, per metà a servizio del fondo, ne costituisce valido comodo attivo.

Confina con [REDACTED], S.P. 10 Casalvecchio-Torremaggiore, strada vicinale Passo del Bue e [REDACTED].

I dati catastali sono

per l'intero:

fol.	p.lla	superficie	qualità di	cl.	R.D. £.	R.A. £.
		Ha.	coltura			
26	15	0,0812	seminativo	4	3.248	3.654
26	19	0,4216	seminativo	3	33.728	21.080
26	20	0,3942	seminativo	3	31.536	19.710
26	22	0,5286	seminativo	1	58.146	31.716
26	137	0,0112	fabb. rur.		0.000	0.000
26	138	0,0295	semin. arb.	2	2.950	1.770
26	157	0,0050	fabb. rur.		0.000	0.000
26	162	0,0687	ulv. vign.	2	5.152	6.183
totale ha.		1,5400			134.760	84.113

per il solo 50% dei diritti:

fol.	p.lla	superficie	qualità di	cl.	R.D. £.	R.A. £.
		Ha.	coltura			
26	155	0,0152	seminativo	1	1.672	0.912
26	160	0,0090	fabb. rur.		0.000	0.000

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 31.000.000.-

Lotto 9.

1/4 dei diritti indivisi della proprietà di un terreno di Ha. 0.56.32, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da "Santa Lucia", in catasto:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. E.</i>	<i>R.A. E.</i>
26	21	0,5632	seminativo	3	45.056	28.160

Quesito n. 1. *del lotto 9*

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni prodotta dal creditore precedente ed accerti - ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera - se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

La situazione ipotecaria prodotta dal creditore precedente è completa.

La documentazione ipotecaria prodotta dal creditore precedente, comprende la Nota di Trascrizione dell'atto di donazione del 31.1.68, trascritto a Lucera il 19.2.68 al numero 174810 R.P., con la quale [REDACTED] dona a [REDACTED] (nato il 12.2.1939), la proprietà di 1/4 del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, p.lla 21.

Quesito n. 2. *del lotto 9*

Ispezioni il compendio pignorato.

L'immobile al Lotto 9 è stato ispezionato il 16.12.96.-

Quesito n. 3. *del lotto 9*

Ne rediga le planimetrie.

Il Lotto 9 è descritto in planimetria 9.

Quesito n. 4. del lotto 9

Proceda ai rilievi fotografici.

Non si allegano rilievi fotografici del Lotto, in applicazione delle più recenti disposizioni del G.E. del Tribunale di Lucera.

Quesito n. 5. del lotto 8

Accerti se la proprietà appartenga al debitore e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote spettanti a ciascuno.

Il 100% della proprietà di 1/4 della particella 21, costituente il Lotto 9, appartiene a [REDACTED].

Con atto di donazione del 31.1.68, trascritto a Lucera il 19.2.68 al numero 174810 R.P., [REDACTED] dona a [REDACTED] la proprietà di 1/4 del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, p.lla 21.

I comproprietari della p.lla 21 del foglio 26, sono:

- [REDACTED] proprietaria di 1/4,
- [REDACTED] proprietaria di 1/4,
- [REDACTED] proprietario di 1/4.

Quesito n. 6. del lotto 9

Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente



concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Non è un caso di edilizia convenzionata.

Quesito n. 7. del lotto 9

Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto.

L'immobile non è gravato da usufrutto.

Con atto di donazione del 31.1.68, trascritto a Lucera il 19.2.68 al numero 174810 R.P., [REDACTED] dona a [REDACTED], la proprietà di 1/4 del fondo in agro di Casalvecchio di Puglia, al foglio 26, p.lla 21.

Nessun diritto di usufrutto, a favore di chicchessia, è stato comunque costituito.

Quesito n. 8. del lotto 9

Determini la consistenza dei beni.

La consistenza catastale del Lotto 9 è aderente alla realtà.

Ed è:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
26	21	0,5632	seminativo	3	45.056	28.160

Quesito n. 9. del lotto 9

Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali.

Valore del Lotto 9: £. 3.000.000.-

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 reddito¹⁷.

In questo caso, dunque, si ha:

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

dove:

¹⁷ 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".

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 **sommatoria**), 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 economico¹⁸, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

¹⁸ 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



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

$$\sum_n V : \sum_n P = V_x : P_x$$

da cui:

$$V_x = \sum_n V \cdot P_x : \sum_n P$$

dove:

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

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

$\sum_n P$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

I valori.

Considerata la natura dei beni pignorati, il contesto geografico e socioeconomico in cui sono inseriti, 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.

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.

In particolare trattasi di un piccolo corpo di terra, a giacitura acclive, e con contorni a forma abbastanza regolare, riportabile al trapezio (*planimetria 9*).

In condizione di "ordinarietà" il terreno varrebbe non più di £/Ha. 15.000.000. Così com'è, in considerazione della giusta dimensione, che ne esalta il valore unitario per metro quadro, della ridotta distanza dal paese, e della vicinanza alla strada provinciale, esso vale £/Ha. 22.000.000.

Per la superficie di Ha. 0.56.32, il fondo vale £. 12.000.000.

Il Lotto 9, pari a 1/4 dei diritti indivisi della proprietà del fondo, vale £. 3.000.000.-

La consistenza catastale del Lotto 9 è aderente alla realtà.

Ed è:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
26	21	0,5632	seminativo	3	45.056	28.160

Confina con XXXXXXXXXX

In catasto terreni al comune di Casalvecchio di Puglia:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D. £.</i>	<i>R.A. £.</i>
26	21	0,5632	seminativo	3	45.056	28.160

Quesito n. 10. del lotto 9

Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare, verifichi la regolarità di eventuali

volture non evase; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni al nome del debitore.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono esatti.

Quesito n. 11. del lotto 9

Determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM.

Ai fini INVIM, il valore iniziale al **31.1.68** del Lotto 9, calcolato tabellarmente, è di **£. 54.743**.

A tal fine sono calcolati i vecchi redditi catastali, che sono:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
26	21	0,5632	seminativo	3	152,06	45,06

Il valore tabellare al 1968 è calcolato moltiplicando il reddito dominicale, per il coefficiente 24 e poi per il moltiplicatore 60. Si ha che il valore tabellare dell'intero fondo al 1968 è di

$$£. 152,06 \times 24 \times 60 = £. 218.972$$

Il valore tabellare al **1968** del Lotto 9, è di

$$£. 54.743 (= 218.972/4).$$

Quesito n. 12. del lotto 9

Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente.

Sul fondo non insistono edifici.

Quesito n. 13. del lotto 9

A conclusione dell'elaborato peritale, e per **ogni lotto**, provveda alla **descrizione** dello stesso ed alla indicazione dei **confini**, dei **dati catastali** e della **somma** proposta come prezzo a base d'asta.

È un piccolo corpo di terra, a giacitura acclive, e con contorni a forma abbastanza regolare, riportabile al trapezio.

Confina con [REDACTED]

In catasto terreni al comune di Casalvecchio di Puglia:

fol.	p.lla	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D. £.	R.A. £.
26	21	0,5632	seminativo	3	45.056	28.160

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 3.000.000.-

Lotto 10.

1/2 dei diritti indivisi della proprietà di un vano, del fabbricato in Casalvecchio di Puglia, alla via Roma, 6, p.t. In catasto urbano:

fol.	p.lla	sub	ubicazione	cat.	cl.	vani	R.C. £.
29	360	1	via Roma, 6 - p.t.	A/4	2	1	115.000

Quesito n. 1. del lotto 10

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni prodotta dal creditore procedente ed accerti - ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera - se essa riguardi tutti i beni pi-



gnorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

La situazione ipotecaria prodotta dal creditore precedente è completa.

La documentazione ipotecaria prodotta dal creditore precedente, comprende la Nota di Trascrizione dell'atto di donazione per notar Francesco Di Bitonto in Biccari, del 31.1.68, trascritto a Lucera il 19.2.68 al numero 174810 R.P., con il quale [REDACTED] dona a [REDACTED], la proprietà di 1/2 del fabbricato in Casalvecchio di Puglia, al foglio 29, p.lla 360 sub 1.

Quesito n. 2. *del lotto 10*

Ispezioni il compendio pignorato.

L'immobile al Lotto 10 è stato ispezionato il 16.12.96.-

Quesito n. 3. *del lotto 10*

Ne rediga le planimetrie.

Il Lotto 10 è descritto in planimetria 10.

Quesito n. 4. *del lotto 10*

Proceda ai rilievi fotografici.

Non si allegano rilievi fotografici del Lotto, in applicazione delle più recenti disposizioni del G.E. del Tribunale di Lucera.

Quesito n. 5. *del lotto 10*

Accerti se la proprietà appartenga al debitore e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote spettanti a ciascuno.

Il 100% della proprietà del 50% della particella 360 sub 1, costituente il Lotto 10, appartiene a [REDACTED] del 12.2.39.

Con atto di donazione per notar Francesco Di Bitonto in Biccari, del 31.1.68, trascritto a Lucera il 19.2.68 al numero 174810 R.P., Fiore Giovanni dona a [REDACTED], la proprietà di 1/2 del fabbricato in Casalvecchio di Puglia, al foglio 29, p.lla 360 sub 1.

Il proprietario dell'altro 50% della p.lla 360 sub 1 è [REDACTED]

Quesito n. 6. *del lotto 10*

Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Non è un caso di edilizia convenzionata.

Quesito n. 7. *del lotto 10*

Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto.

L'immobile non è gravato da usufrutto.

Con atto di donazione per notar Francesco Di Bitonto in Biccari, del 31.1.68, trascritto a Lucera il 19.2.68 al numero 174810 R.P., ■■■■■ ■■■■■ dona a ■■■■■ ■■■■■ la, la proprietà di 1/2 del fabbricato in Casalvecchio di Puglia, al foglio 29, p.lla 360 sub 1.

Nessun diritto di usufrutto, a favore di chicchessia, è stato comunque costituito.

Quesito n. 8. *del lotto 10*

Determini la consistenza dei beni.

La consistenza catastale del Lotto 10 è aderente alla realtà.

Ed è:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>vani</i>	<i>R.C. £.</i>
29	360	1	via Roma, 6 - p.t.	A/4	2	1	115.000

Ai fini della stima comunque, la consistenza è più utile, se espressa in termini di superficie. In tal senso la consistenza dell'immobile è di mq. 42.

Quesito n. 9. *del lotto 10*

Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali.

Valore del Lotto 10: £. 17.000.000.-

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 reddito¹⁹.

In questo caso, dunque, si ha:

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

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.

¹⁹ 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".



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 **sommatoria**), 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 economico²⁰, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

²⁰ 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.

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

$$\sum_n V : \sum_n P = V_x : P_x$$

da cui:

$$V_x = \sum_n V \cdot P_x : \sum_n P$$

dove:

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

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

$\sum_n P$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

I valori.

Considerata la natura dei beni pignorati, il contesto geografico e socioeconomico in cui sono inseriti, 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 vecchio fabbricato nel centro storico di Casalvecchio. Un solo vano, di forma rettangolare (*planimetria 10*), con due ingressi, da via Roma e da via Ma-

roncelli (già via La Serpe), ben conservato, ma con livello di manutenzione molto ridotto. Privo di servizi igienici, e pertanto non indipendente.

Così com'è, in considerazione della piccola dimensione, che ne esalta il valore unitario per metro quadro, del grado di finitura decisamente insoddisfacente, della posizione a piano terra che, in paese, è privilegiata dal mercato immobiliare, l'immobile vale £/mq. 400.000. Per una superficie di mq. 42, l'immobile vale £. 16.000.000.

Il Lotto 10, pari a 1/2 dei diritti di proprietà sul fabbricato, vale £. 8.000.000.-

La consistenza catastale del Lotto 10 è aderente alla realtà.

Ed è:

fol.	p.lla	sub	ubicazione	cat.	cl.	vani	R.C. £.
29	360	1	via Roma, 6 - p.t.	A/4	2	1	115.000

Ai fini della stima comunque, la consistenza è più utile, se espressa in termini di superficie. In tal senso la consistenza dell'immobile è di mq. 42.

Confina con via Roma, via Maroncelli, proprietà XXXXXXXXXX

In catasto urbano al comune di Casalvecchio di Puglia:

fol.	p.lla	sub	ubicazione	cat.	cl.	vani	R.C. £.
29	360	1	via Roma, 6 - p.t.	A/4	2	1	115.000

Quesito n. 10. *del lotto 10*



Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare, verifichi la regolarità di eventuali volture non evase; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni al nome del debitore.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono esatti.

Quesito n. 11. del lotto 10

Determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM.

Ai fini INVIM, il valore iniziale al 31.1.68 del Lotto 10, calcolato tabellarmente, è di £. 194.400.

A tal fine è calcolata la vecchia rendita catastale, che è:

fol.	p.lla	sub	ubicazione	cat.	cl.	vani	R.C. £.
29	360	1	via Roma, 6 - p.t.	A/4	2	1	162,00

Per la categoria A/4 il valore tabellare al 1968 è calcolato moltiplicando il reddito dominicale, per il coefficiente 30 e poi per il moltiplicatore 80. Si ha che il valore tabellare dell'intero immobile al 1968 è di

$$£. 162,00 \times 30 \times 80 = £. 388.800$$

Il valore tabellare al 1968 del Lotto 10, è di

$$£. 194.400 (= 388.800/2).$$

Quesito n. 12. del lotto 10

Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente.

Il fabbricato non è stato realizzato abusivamente. All'epoca in cui fu edificato non era richiesta concessione edilizia.

Quesito n. 13. *del lotto 10*

A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo a base d'asta.

In particolare trattasi di un vecchio fabbricato nel centro storico di Casalvecchio. Un solo vano, di forma rettangolare (*planimetria 10*), con due ingressi, da via Roma e da via Maroncelli (già via La Serpe), ben conservato, ma con livello di manutenzione molto ridotto. Privo di servizi igienici, e pertanto non indipendente.

Confina con via Roma, via Maroncelli, proprietà XXXXXXXXXX

In catasto urbano al comune di Casalvecchio di Puglia:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>vani</i>	<i>R.C. £.</i>
29	360	1	via Roma, 6 - p.l.	A/4	2	1	115.000

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 8.000.000.-

Lotto 11.

1/2 dei diritti indivisi della proprietà di una abitazione in Casalvecchio di Puglia, alla via Roma, 8, p.1°, con annesso al piano terra piccolo vano a uso ripostiglio, ricavato dal sottoscala. In catasto urbano:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>vani</i>	<i>R.C. £.</i>
29	360	2	via Roma, 8 - p.1°	A/4	1	2	196.000
29	361	3	porzione di fabbricato rurale				0

Quesito n. 1. del lotto 11

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni prodotta dal creditore procedente ed accerti - ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera - se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

La situazione ipotecaria prodotta dal creditore procedente è completa.

La documentazione ipotecaria prodotta dal creditore procedente, comprende la Nota di Trascrizione dell'atto di donazione per notar Francesco Di Bitonto in Biccari, del 31.1.68, trascritto a Lucera il 19.2.68 al numero 174810 R.P., con il quale [REDACTED] dona a [REDACTED], la proprietà di 1/2 del fabbricato in Casalvecchio di Puglia, al foglio 29, p.lle 360 sub 2 e 361 sub 3.

Quesito n. 2. del lotto 11

Ispezioni il compendio pignorato.

L'immobile al Lotto 11 è stato ispezionato il 16.12.96.-

Quesito n. 3. del lotto 11

Ne rediga le planimetrie.

Il Lotto 11 è descritto in planimetria 11.

Quesito n. 4. *del lotto 11*

Proceda ai rilievi fotografici.

Non si allegano rilievi fotografici del Lotto, in applicazione delle più recenti disposizioni del G.E. del Tribunale di Lucera.

Quesito n. 5. *del lotto 11*

Accerti se la proprietà appartenga al debitore e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote spettanti a ciascuno.

Il 100% della proprietà del 50% delle particelle 360 sub 2 e 361 sub 3, costituenti il Lotto 9, appartengono a [REDACTED] nato il 12.2.39.

Con atto di donazione per notar Francesco Di Bitonto in Biccari, del 31.1.68, trascritto a Lucera il 19.2.68 al numero 174810 R.P., Fiore Giovanni dona a [REDACTED] [REDACTED] la proprietà del 50% del fabbricato in Casalvecchio di Puglia, al foglio 29, p.lle 360 sub 2 e 361 sub 3.

Il proprietario dell'altro 50% delle p.lle 360 sub 2 e 361 sub 3, è [REDACTED], nato il 27.3.57.

Quesito n. 6. *del lotto 11*

Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente



concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Non è un caso di edilizia convenzionata.

Quesito n. 7. del lotto 11

Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto.

L'immobile non è gravato da usufrutto.

Con atto di donazione per notar Francesco Di Bitonto in Biccari, del 31.1.68, trascritto a Lucera il 19.2.68 al numero 174810 R.P., ■■■■■ ■■■■■ dona a ■■■■■ ■■■■■ la proprietà di 1/2 del fabbricato in Casalvecchio di Puglia, al foglio 29, p.lle 360 sub 2 e 361 sub 3.

Nessun diritto di usufrutto, a favore di chicchessia, è stato comunque costituito.

Quesito n. 8. del lotto 11

Determini la consistenza dei beni.

La consistenza catastale del Lotto 11 è aderente alla realtà.

Ed è:

fol.	p.lla	sub	ubicazione	cat.	cl.	vani	R.C. £.
29	360	2	via Roma, 8 - p.1°	A/4	1	2	196.000
29	361	3	porzione di fabbricato rurale				0

Ai fini della stima comunque, la consistenza è più utile, se espressa in termini di superficie. In tal senso la consistenza dell'immobile è di mq. 46.

In particolare la particella 361 sub 3, che figura in catasto come porzione di fabbricato rurale, è in realtà un piccolissimo vano ad uso ripostiglio annesso alla particella 360/2.

Quesito n. 9. *del lotto 11*

Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali.

Valore del Lotto 11: £. 9.000.000.-

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 reddito²¹.

In questo caso, dunque, si ha:

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

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.

²¹ 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".

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

per confronto, la cui attendibilità é 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. É 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. É 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 economico²², 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:

$$\sum_n V : \sum_n P = V_x : P_x$$

da cui:

$$V_x = \sum_n V \cdot P_x : \sum_n P$$

dove:

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

²² 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.

P_x = grandezza del parametro relativo al bene da stimare

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

$\sum_n P$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

I valori.

Considerata la natura dei beni pignorati, il contesto geografico e socioeconomico in cui sono inseriti, 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 vecchio fabbricato nel centro storico di Casalvecchio. Due vani, di forma rettangolare (*planimetria 11*), con ingresso da via Roma, ben conservato, ma con livello di manutenzione molto ridotto.

Così com'è, in considerazione della piccola dimensione, che ne esalta il valore unitario per metro quadro, del grado di finitura decisamente insoddisfacente, l'immobile vale 400 mila lire per mq.. Per una superficie di mq. 46, l'immobile vale £. 18.000.000.

Il Lotto 11, pari a 1/2 dei diritti di proprietà sul fabbricato, vale £. 9.000.000.-

La consistenza catastale del Lotto 11 è aderente alla realtà.

Ed è:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>vani</i>	<i>R.C. £.</i>
29	360	2	<i>via Roma, 8 - p.1°</i>	A/4	1	2	196.000
29	361	3	<i>porzione di fabbricato rurale</i>				0

Ai fini della stima comunque, la consistenza è più utile, se espressa in termini di superficie. In tal senso la consistenza dell'immobile è di **mq. 46**.

In particolare la particella 361 sub 3, che figura in catasto come porzione di fabbricato rurale, è in realtà un piccolissimo vano ad uso ripostiglio annesso alla particella 360/2.

Confina con via Roma, via Maroncelli, proprietà XXXXXXXXXX

In catasto urbano al comune di Casalvecchio di Puglia:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>vani</i>	<i>R.C. £.</i>
29	360	2	<i>via Roma, 8 - p.1°</i>	A/4	1	2	196.000
29	361	3	<i>porzione di fabbricato rurale</i>				0

Quesito n. 10. *del lotto 11*

Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare, verifichi la regolarità di eventuali volture non evase; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni al nome del debitore.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono esatti.

Quesito n. 11. *del lotto 11*

Determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM.

Ai fini INVIM, il valore iniziale al 31.1.68 del Lotto 11, calcolato tabellarmente, è di £. 326.400.

A tal fine è calcolata la vecchia rendita catastale, che è:

fol.	p.lla	sub	ubicazione	cat.	cl.	vani	R.C. £.
29	360	2	via Roma, 8 - p.1°	A/4	1	2	272,00
29	361	3	porzione di fabbricato rurale				0

Per la categoria A/4 il valore tabellare al 1968 è calcolato moltiplicando il reddito dominicale, per il coefficiente 30 e poi per il moltiplicatore 80. Si ha che il valore tabellare dell'intero immobile al 1968 è di

$$\text{£. } 272,00 \times 30 \times 80 = \text{£. } 652.800$$

Il valore tabellare al 1968 del Lotto 10, è di

$$\text{£. } 326.400 (= 652.800/2).$$

Quesito n. 12. del lotto 11

Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente.

Il fabbricato non è stato realizzato abusivamente. All'epoca in cui fu edificato non era richiesta concessione edilizia.

Quesito n. 13. del lotto 11

A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo a base d'asta.



È un vecchio fabbricato nel centro storico di Casalvecchio. Due vani, di forma rettangolare (*planimetria 11*), con ingresso da via Roma, ben conservato, ma con livello di manutenzione molto ridotto.

Confina con via Roma, via Maroncelli, proprietà XXXXXXXXXX

In catasto urbano al comune di Casalvecchio di Puglia:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>vani</i>	<i>R.C. £.</i>
29	360	2	via Roma, 8 - p.1°	A/4	1	2	196.000
29	361	3	porzione di fabbricato rurale				0

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 9.000.000.-

Lotto 12.

Casa per abitazione di vani 3,5 in Casalvecchio di Puglia, alla via Piave, 6, piano 1°. In catasto urbano:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>vani</i>	<i>R.C. £.</i>
29	410	2	via Piave, 6 - p.1°	A/4	1	3,5	343.000

Quesito n. 1. del lotto 12

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni prodotta dal creditore precedente ed accerti - ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera - se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

La situazione ipotecaria prodotta dal creditore precedente è completa.

La documentazione ipotecaria prodotta dal creditore procedente, comprende la Nota di Trascrizione dell'atto di compravendita per notar Salerno in Foggia, del 29.8.80, trascritto a Lucera il 24.9.80 al numero 369648 R.P., con il quale [REDACTED] vende a [REDACTED] i [REDACTED], la proprietà di 1/1 del fabbricato in Casalvecchio di Puglia, al foglio 29, p.lle 410 sub 2.

Quesito n. 2. *del lotto 12*

Ispezioni il compendio pignorato.

L'immobile al Lotto 12 è stato ispezionato il 16.12.96.-

Quesito n. 3. *del lotto 12*

Ne rediga le planimetrie.

Il Lotto 12 è descritto in planimetria 12.

Quesito n. 4. *del lotto 12*

Proceda ai rilievi fotografici.

Non si allegano rilievi fotografici del Lotto, in applicazione delle più recenti disposizioni del G.E. del Tribunale di Lucera.

Quesito n. 5. *del lotto 12*

Accerti se la proprietà appartenga al debitore e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote spettanti a ciascuno.

Il 100% della proprietà del 50% della particella 410 sub 2, costituente il Lotto 10, appartiene a Fiore Nicola del 12.2.39,

Il 100% della proprietà del 50% della particella 410 sub 2, costituente il Lotto 10, appartiene a [REDACTED].

Con atto di compravendita per notar Salerno in Foggia, del 29.8.80, trascritto a Lucera il 24.9.80 al numero 369648 R.P., [REDACTED] vende a [REDACTED], la proprietà del 100% del fabbricato in Casalvecchio di Puglia, al foglio 29, p.lle 410 sub 2.

Quesito n. 6. del lotto 12

Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Non è un caso di edilizia convenzionata.

Quesito n. 7. del lotto 12

Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto.

L'immobile non è gravato da usufrutto.

Con atto di compravendita per notar Salerno in Foggia, del 29.8.80, trascritto a Lucera il 24.9.80 al numero 369648 R.P., [REDACTED] vende a [REDACTED], la proprietà del 100% del fabbricato in Casalvecchio di Puglia, al foglio 29, p.lle 410 sub 2.

Nessun diritto di usufrutto, a favore di chicchessia, è stato comunque costituito.

Quesito n. 8. del lotto 12

Determini la consistenza dei beni.

La consistenza catastale del Lotto 12 è aderente alla realtà.

Ed è:

fol.	p.lla	sub	ubicazione	cat.	cl.	vani	R.C. £.
29	410	2	via Piave, 6 - p.1°	A/4	1	3,5	343.000

Ai fini della stima comunque, la consistenza è più utile, se espressa in termini di superficie. In tal senso la consistenza dell'immobile è di mq. 64.

Quesito n. 9. del lotto 12

Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali.

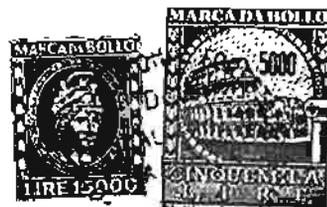
Valore del Lotto 12: £. 32.000.000.-

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 pa-



rametri 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 reddito²³.

In questo caso, dunque, si ha:

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

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.

²³ 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".

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 é 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. É 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. É pertanto un metodo in linea di massima poco attendibile, in quanto presuppone che i prezzi delle compravendite siano reali (il che accade raramente, per ra-

gioni 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 economico²⁴, 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:

$$\sum_n V : \sum_n P = V_x : P_x$$

da cui:

$$V_x = \sum_n V \cdot P_x : \sum_n P$$

²⁴ 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.

dove:

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

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

$\sum_n P$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

I valori.

Considerata la natura dei beni pignorati, il contesto geografico e socioeconomico in cui sono inseriti, 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 vecchio fabbricato nel centro storico di Casalvecchio. Tre vani e mezzo, di forma rettangolare (*planimetria 12*), con ingresso da via Piave, ben conservato, ma con livello di manutenzione scarso.

Così com'è, in considerazione della piccola dimensione, che ne esalta il valore unitario per metro quadro, del grado di finitura decisamente insoddisfacente, l'immobile vale 500 mila lire per mq..

Per una superficie di mq. 64, il Lotto 12 vale £. 32.000.000.



La consistenza catastale del Lotto 12 è aderente alla realtà.

Ed è:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>vani</i>	<i>R.C. £.</i>
29	410	2	via Piave, 6 - p.1°	A/4	1	3,5	343.000

Ai fini della stima comunque, la consistenza è più utile, se espressa in termini di superficie. In tal senso la consistenza dell'immobile è di mq. 64.

Confina con via [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED].

In catasto urbano al comune di Casalvecchio di Puglia:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>vani</i>	<i>R.C. £.</i>
29	410	2	via Piave, 6 - p.1°	A/4	1	3,5	343.000

Quesito n. 10. *del lotto 12*

Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare, verifichi la regolarità di eventuali volture non evase; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni al nome del debitore.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono esatti.

Quesito n. 11. *del lotto 12*

Determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM.

Ai fini INVIM, il valore iniziale al 29.8.80 del Lotto 12 è di £. 8.000.000, pari al valore della compravendita del fabbricato, alla data dell'atto.

Quesito n. 12. *del lotto 12*

Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente.

Il fabbricato non è stato realizzato abusivamente. All'epoca in cui fu edificato non era richiesta concessione edilizia.

Quesito n. 13. *del lotto 12*

A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo a base d'asta.

È un vecchio fabbricato nel centro storico di Casalvecchio. Tre vani e mezzo, di forma rettangolare (*planimetria 12*), con ingresso da via Piave, ben conservato, ma con livello di manutenzione scarso.

Confina con via Piave, [REDACTED]

In catasto urbano al comune di Casalvecchio di Puglia:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>vani</i>	<i>R.C. £.</i>
29	410	2	via Piave, 6 - p.1°	A/4	1	3,5	343.000

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 32.000.000.-

Lotto 13.

Immobile di vani 1 in Casalvecchio di Puglia, alla via Maroncelli (ex via La Serpe), 9, piano 1°. In catasto urbano:

fol.	p.lla	sub	ubicazione	cat.	cl.	mq.	R.C. €.
29	779	2	via la Serpe, 7 - p. s. 1	C/2	u	29	0

Quesito n. 1. del lotto 13

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni prodotta dal creditore procedente ed accerti - ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera - se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

La situazione ipotecaria prodotta dal creditore procedente è completa.

La documentazione ipotecaria prodotta dal creditore procedente, comprende la Nota di Trascrizione dell'atto di compravendita per notar Francesco Di Bitonto in Lucera, del 29.12.69, trascritto a Lucera il 14.1.70 al numero 223346 R.P., con il quale [REDACTED], vendono a [REDACTED] la proprietà del 100% del fabbricato in Casalvecchio di Puglia, al foglio 29, p.lla 779 sub 2.

Quesito n. 2. del lotto 13

Ispezioni il compendio pignorato.

L'immobile al Lotto 13 è stato ispezionato il 16.12.96.-

Quesito n. 3. del lotto 13

Ne rediga le planimetrie.

Il Lotto 13 è descritto in planimetria 13.

Quesito n. 4. del lotto 13

Proceda ai rilievi fotografici.

Non si allegano rilievi fotografici del Lotto, in applicazione delle più recenti disposizioni del G.E. del Tribunale di Lucera.

Quesito n. 5. del lotto 13

Accerti se la proprietà appartenga al debitore e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote spettanti a ciascuno.

Il 100% della proprietà del 100% della particella 779 sub 2, costituente il Lotto 13, appartiene a Fiore Nicola del 12.2.39.

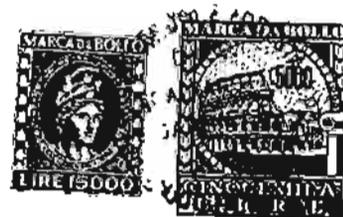
Con atto di compravendita per notar Francesco Di Bitonto in Lucera, del 29.12.69, trascritto a Lucera il 14.1.70 al numero 223346 R.P., [REDACTED], vendono a [REDACTED], la proprietà del 100% del fabbricato in Casalvecchio di Puglia, al foglio 29, p.lla 779 sub 2.

Quesito n. 6. del lotto 13

Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Non è un caso di edilizia convenzionata.

Quesito n. 7. del lotto 13



Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto.

L'immobile non è gravato da usufrutto.

Con atto di compravendita per notar Francesco Di Bitonto in Lucera, del 29.12.69, trascritto a Lucera il 14.1.70 al numero 223346 R.P., [REDACTED], vendono a [REDACTED], la proprietà del 100% del fabbricato in Casalvecchio di Puglia, al foglio 29, p.lla 779 sub 2.

Nessun diritto di usufrutto, a favore di chicchessia, è stato comunque costituito.

Quesito n. 8. *del lotto 13*

Determini la consistenza dei beni.

La consistenza catastale del Lotto 13 non è compiutamente determinata

In catasto infatti risulta:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>mq.</i>	<i>R.C. E.</i>
29	779	2	via la Serpe, 7 - p. s. 1	C/2	u	29	0

Per il Comune censuario di Casalvecchio di Puglia, la categoria C/2 è però articolata in 4 classi, e non in una classe unica, come appare dal certificato catastale. L'attribuzione della classe è prerogativa peculiare del Catasto, ragion per cui, la consistenza non è compiutamente definita.

Ai fini della stima comunque, la consistenza è più utile, se espressa in termini di superficie. In tal senso la consistenza dell'immobile è di **mq. 33**.

Quesito n. 9. del lotto 13

Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali.

Valore del Lotto 13: £. 13.000.000.-

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 reddito²⁵.

²⁵ 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

In questo caso, dunque, si ha:

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

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 indica-

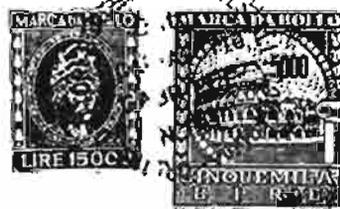
ampi, è proprio il reddito, ossia il prezzo d'uso di quei fattori dai quali vuol determinarsi il più probabile valore di mercato".

zione 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 econo-



mico²⁶, 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:

$$\sum_n V : \sum_n P = V_x : P_x$$

da cui:

$$V_x = \sum_n V \cdot P_x : \sum_n P$$

dove:

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

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

²⁶ 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.

$\sum_n P$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

I valori.

Considerata la natura dei beni pignorati, il contesto geografico e socioeconomico in cui sono inseriti, 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 vecchio fabbricato nel centro storico di Casalvecchio. Un solo vano a piano interrato, di forma rettangolare (*planimetria 13*), con ingresso da via Maroncelli (già via La Serpe), ben conservato, ma con livello di manutenzione molto ridotto. Privo di servizi igienici, e pertanto non indipendente.

Così com'è, in considerazione della piccola dimensione, che ne esalta il valore unitario per metro quadro, del grado di finitura decisamente insoddisfacente, l'immobile vale 400 mila lire per mq..

Per una superficie di mq. 33, il Lotto 13 vale £. **13.000.000.**

La consistenza catastale del Lotto 13 non è compiutamente determinata

In catasto infatti risulta:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>mq.</i>	<i>R.C. £.</i>
29	779	2	via la Serpe, 7 - p. s. 1	C/2	u	29	0

Per il Comune censuario di Casalvecchio di Puglia, la categoria C/2 è però articolata in 4 classi, e non in una classe unica, come appare dal certificato catastale. L'attribuzione della classe è prerogativa peculiare del Catasto, ragion per cui, la consistenza non è compiutamente definita.

Ai fini della stima comunque, la consistenza è più utile, se espressa in termini di superficie. In tal senso la consistenza dell'immobile è di mq. 33.

Confina con [redacted],
[redacted] e via La Serpe.

In catasto urbano al comune di Casalvecchio di Puglia:

<u>fol.</u>	<u>p.lla</u>	<u>sub</u>	<u>ubicazione</u>	<u>cat.</u>	<u>cl.</u>	<u>mq.</u>	<u>R.C. £.</u>
29	779	2	via la Serpe, 7 - p. s. 1	C/2	u	29	0

Quesito n. 10. *del lotto 13*

Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare, verifichi la regolarità di eventuali volture non evase; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni al nome del debitore.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono esatti.

Quesito n. 11. *del lotto 13*

Determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM.

Ai fini INVIM, il valore iniziale al 29.12.69 del Lotto 13, calcolato tabellarmente, è di £. 918.720.

A tal fine è calcolata, in classe 4^a (prudenzialmente al valore massimo), la vecchia rendita catastale, che è:

fol.	p.lla	sub	ubicazione	cat.	cl.	mq.	R.C. £.
29	779	2	via la Serpe, 7 - p. s. 1	C/2	4	29	191,40

Per la categoria C/2 il valore tabellare al 1969 è calcolato moltiplicando il reddito dominicale, per il coefficiente 60 e poi per il moltiplicatore 80. Si ha che il valore tabellare del Lotto 13 al 1969 è di

$$£. 191,40 \times 60 \times 80 = £. 918.720$$

Il valore tabellare al 1969 del Lotto 10, è di £. 918.720.

Quesito n. 12. *del lotto 13*

Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente.

Il fabbricato non è stato realizzato abusivamente. All'epoca in cui fu edificato non era richiesta concessione edilizia.

Quesito n. 13. *del lotto 13*

A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo o base d'asta.

È un vecchio fabbricato nel centro storico di Casalvecchio. Un solo vano a piano interrato, di forma rettangolare (*planimetria 13*), con ingresso da via Maroncelli (già via La Serpe), ben conservato, ma con livello di manutenzione



molto ridotto. Privo di servizi igienici, e pertanto non indipendente.

Confina con [redacted] e via La Serpe.

In catasto urbano al comune di Casalvecchio di Puglia:

fol.	p.lla	sub	ubicazione	cat.	cl.	mq.	R.C. £.
29	779	2	via la Serpe, 7 - p. s. 1	C/2	u	29	0

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 13.000.000.

Conclusioni.

Lotto 1.

Terreno di Ha. 0.64.75, in agro di Castelnuovo della Daunia alla c.da Coda Lepore. In catasto al foglio 16, p.lle 19 e 20, seminativo arborato di 3^a, e p.lla 65, uliveto-vigneto di 1^a.

Confina con [redacted], con strada comunale e con [redacted]

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 15.000.000.-

Lotto 2.

Terreno di Ha. 0.55.00, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da Sculgola. In catasto al foglio 1, p.lla 283, seminativo di 1^a.

Confina con proprietà Orsogna, con proprietà Costantino e con proprietà Niro.

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 9.000.000.-



Lotto 3.

Terreno di Ha. 0.30.49, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da Porcini. In catasto al foglio 10, p.lla 19, seminativo di 1^a.

Confina con proprietà [REDACTED], tratturo Porcini e proprietà [REDACTED]

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 6.000.000.-

Lotto 4.

Terreno di Ha. 0.93.09, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da Porcini. In catasto al foglio 16, p.lla 67, seminativo di 1^a, e p.lla 74, seminativo di 2^a.

Confina con [REDACTED], e strada comunale Zuppetta.

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 20.000.000.-

Lotto 5.

Terreno di Ha. 1.19.39, con fabbricato rurale, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da Mezzana. In catasto al foglio 20, p.lle 2 e 3, fabbricato rurale; 124, uliveto-vigneto di 2^a; 151, seminativo di 3^a.

Confina con [REDACTED], strada vicinale Mezzana dei Marchi, e [REDACTED]

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 35.000.000.-

Lotto 6.

Terreno di Ha. 0.20.56, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da "Montelaro a Caprareccia" o "Dietro la Madonna". In catasto al foglio 24, p.lle 304 e 305, seminativo di 2^a.

Confina con strada vicinale Beccia, con [REDACTED] e [REDACTED]

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 3.000.000.-

Lotto 7.

Diritti indivisi su 1/3 della proprietà di un terreno di Ha. 1.46.65, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da Porcini. In catasto al foglio 10, p.lle 13, 108 e 109, seminativo di 1^a, e p.lle 83, 110 e 111, uliveto-vigneto di 1^a.

Confina con proprietà [REDACTED], tratturo Porcini e proprietà [REDACTED]

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 15.000.000.-

Lotto 8.

Terreno di Ha. 1.54.00, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da "Santa Lucia", in catasto al foglio 26, p.lle 15, seminativo di 4^a; p.lle 19 e 20, seminativo di 3^a; p.lle 22, semi-

nativo di 1^a; p.lla 138, seminativo arborato di 2^a; p.lla 162, uliveto-vigneto di 2^a; p.lle 137 e 157, fabbricato rurale.

Con diritti sulla metà indivisa dell'aia comune e del fabbricato rurale che vi insiste, in catasto al foglio 26, p.lla 155, seminativo di 1^a, e p.lla 160, fabbricato rurale.

Confina con [REDACTED], S.P. 10 Casalvecchio-Torremaggiore, strada vicinale Passo del Bue e [REDACTED]

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 31.000.000.-

Lotto 9.

Diritti indivisi su 1/4 della proprietà di un terreno di Ha. 0.56.32, in agro di Casalvecchio di Puglia, alla c.da "Santa Lucia", in catasto al foglio 26, p.lla 21, seminativo di 3^a.

Confina con [REDACTED] [REDACTED]

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 3.000.000.-

Lotto 10.

Diritti indivisi su 1/2 della proprietà di un vano, del fabbricato in Casalvecchio di Puglia, alla via Roma, 6, p.t. In catasto urbano al foglio 29, p.lla 360 sub. 1, cat. A/4, cl. 2^a, vani 1.

Confina con via Roma, via Maroncelli, proprietà [REDACTED]

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 8.000.000.-

Lotto 11.



Diritti indivisi su 1/2 della proprietà di una abitazione in Casalvecchio di Puglia, alla via Roma, 8, p.1°, con annesso al piano terra piccolo vano a uso ripostiglio, ricavato dal sottoscala. In catasto urbano al foglio 29, p.lla 360 sub 2, cat. A/4, cl. 1ª, vani 2 e p.lla 361 sub 3, porzione di fabbricato rurale.

Confina con via Roma, via Maroncelli, proprietà [REDACTED]

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 9.000.000.-

Lotto 12.

Casa per abitazione in Casalvecchio di Puglia, alla via Piave, 6, piano 1°. In catasto urbano al foglio 29, p.lla 410 sub 2, cat. A/4, cl. 1ª, vani 3,5.

Confina con via Piave, [REDACTED]
[REDACTED]

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 32.000.000.-

Lotto 13.

Immobile di vani 1 in Casalvecchio di Puglia, alla via Maroncelli (ex via La Serpe), 9, piano 1°. In catasto urbano al foglio 29, p.lla 779 sub 2, cat. C/2, classe unica, mq. 29.

Confina con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],
[REDACTED] e via La Serpe.

Somma proposta come prezzo a base d'asta: £. 13.000.000.-

Lucera 13.1.1997

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

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi 14 GEN. 1997
Il Collaboratore
di Cancelleria
(M. Torinello)



G. Scalfarotto