ING. FRANCESCO PAOLO PADALINO
STUDIO: 71122 FOGGIA – VIALE FRANCIA, 30 SC. A ☎/🖷 0881.205120 – 📱 328.4118631
DOMICILIO FISCALE: 71036 LUCERA (FG) – VIA INDIPENDENZA, 26 ☎/🖷 0881.546423
EMAIL: ING.PADALINO@LIBERO.IT - PEC: FRANCESCOPAOLO.PADALINO@INGPEC.EU

**TRIBUNALE DI FOGGIA**
ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DI LUCERA

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura Esecutiva n. **224/2012** R.G.

promossa da: **BPM**

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1

# INDICE


- *1. **RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1**:* *pag. 2*
  - *1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:* *pag. 2*
  - *1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO:* *pag. 3*
    - *1.2.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEI FONDI:* *pag. 3*
  - *1.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI:* *pag. 4*
  - *1.4 STATO DI POSSESSO:* *pag. 5*
  - *1.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:* *pag. 5*
    - *1.5.1 VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:* *pag. 5*
    - *1.5.2 VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:* *pag. 5*
    - *1.5.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:* *pag. 8*
  - *1.6 VALUTAZIONE DEL LOTTO – IPOTESI DI VENDITA:* *pag. 9*
- ***ALLEGATI:*** *pag. 12*

ING. FRANCESCO PAOLO PADALINO
STUDIO: 71122 FOGGIA – VIALE FRANCIA, 30 SC. A ☎/🖷 0881.205120 – 📱 328.4118631
DOMICILIO FISCALE: 71036 LUCERA (FG) – VIA INDIPENDENZA, 26 ☎/🖷 0881.546423
EMAIL: ING.PADALINO@LIBERO.IT - PEC: FRANCESCOPAOLO.PADALINO@INGPEC.EU

# TRIBUNALE DI FOGGIA
# ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DI LUCERA

*ILL.MA DOTT.SSA FILOMENA MARI, G.E.*

^^^^^^

**PROCEDURA ESECUTIVA N.** 224/2012 **R.E.**

*Promossa da BPM*

---

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
## *PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO 1*

### 1. RELAZIONE DI STIMA - LOTTO 1

#### *1.1 – Identificazione dei beni oggetto di stima*

Il lotto si compone di n. 2 fondi rustici contigui, così come, di seguito, sinteticamente, descritto:

▪ *Fondi rustici siti in agro di Torremaggiore, alla contrada "Santoro", a pochi chilometri dall'abitato, costituiti da: due appezzamenti di forma rettangolare, condotti ad uliveto, contigui tra loro a formare un unico appezzamento di terreno, ciascuno di estensione pari a ha 0.31.00, per una superficie complessiva del fondo pari a ha 0.62.00.*

*I fondi confinano, nell'insieme, con proprietà Soldano Matteo (p.lla 109),*

*con proprietà Celozzi Franco (p.lla 99), e con proprietà Samale/Volgarino (p.lla 112).*

*Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Torremaggiore, in ditta "debitore", con i seguenti dati catastali: "foglio n. 74, particella 110, e particella 111".*

## *1.2 Descrizione degli Immobili costituenti il Lotto*

### *1.2.1 Descrizione analitica dei fondi*

I fondi rustici si pongono nell'agro di Torremaggiore, alla C.da "Santoro". Come si può desumere dal sottostante stralcio catastale dei luoghi, essi fondi, individuati dalle particelle 110, e 111, costituiscono un unico appezzamento di terreno.

*Stralcio catastale dei luoghi*

I fondi di cui alla particella 110 (di superficie catastale pari a ha 0.31.00), e, quelli di cui alla particella 111 (di superficie catastale pari a ha 0.31.00), per una superficie complessiva di ***ha 0.62.00***, sono sfruttati, interamente, ad uliveto. Il detto appezzamento trova accesso da un tratturello che attraversa particelle di proprietà di terzi (su cui sussiste diritto di passaggio in favore delle particelle 110 e 111), cui si perviene percorrendo la SP Casalnuovo M.ro/Torremaggiore.

Il fondo è caratterizzato dalla presenza di un centinaio di piante di ulivo, di età variabile da 50 a 60 anni, mentre, l'orografia del terreno presenta una giacitura pressoché pianeggiante; il detto appezzamento, inoltre, non è dotato di bocchette per l'approvvigionamento idrico delle colture.

Situazione Urbanistica: Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica, prodotto in allegato (certificato del 23/05/2014, prot. n. 8433/2014 - *cfr. alleg. n. 16*), si evince che i fondi rustici di cui alle particelle 110 e 111 del foglio di mappa 74, ricadono in ***Zona Omogenea di tipo E del vigente P.R.G. (Zona Agricola)***, in cui è consentita la sola edificazione rurale di manufatti a servizio dell'agricoltura, con Indici di Fabbricabilità: If=0,1mc/mq di cui 0,03 mc/mq riservati all'abitazione rurale.

## *1.3 Dotazioni Condominiali*

Non previste per siffatta tipologia di immobili.

## *1.4 Stato di Possesso*

Da informazioni raccolte in sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto apprendere che gli immobili pignorati, allo stato, risultano sfruttati dal debitore esecutato.

## *1.5 Vincoli ed Oneri giuridici gravanti sul bene*

### *1.5.1 Vincoli che resteranno a carico dell'Acquirente*

Con riferimento dall'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro *il debitore*, in ordine agli immobili pignorati, costituente il lotto 1, è possibile segnalare quanto segue:

| | |
|---|---|
| *Domande giudiziali ed altre trascrizioni:* | **Negativo** |
| *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* | **Negativo** |
| *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*: | **Negativo** |
| *Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:* | **Negativo** |

### *1.5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della Procedura*

Con riferimento all'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro il *debitore*, in ordine agli immobili pignorati (p.lla 110 e p.lla 111), è possibile segnalare quanto segue:

## *Iscrizioni*

**1- Nota d'iscrizione del 05/04/1995** *di cui al reg. part. 293 e reg. gen. 2282: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, a rogito del notaio dott. Enrico Cassano, rep. n. 200935 del 04/04/1995 (per £ 100.000.000 di cui £ 50.000.000 per capitale - durata anni 5).*

| a favore | | Contro | |
|---|---|---|---|
| *Soggetti* | *Quota/diritti* | *Soggetti* | *Quota/diritti* |
| BPM | 1/1 su proprietà | Debitore | 1/1 su proprietà |
| *Immobili*: **Lotto 1** | | | |

**2- Nota d'iscrizione del 22/03/2002** *di cui al reg. part. 280 e reg. gen. 2440: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, a rogito del notaio dott. Lorenzo Cassano rep. n. 107578 del 07/03/2002 (per € 46.000,00 di cui € 23.000,00 per capitale - durata anni 5).*

| a favore | | Contro | |
|---|---|---|---|
| *Soggetti* | *Quota/diritti* | *Soggetti* | *Quota/diritti* |
| BPM | 1/1 su proprietà | Debitore | 1/1 su proprietà |
| *Immobili*: **Lotto 1** | | | |

**3- Nota d'iscrizione del 22/12/2005** *di cui al reg. part. 1781 e reg. gen. 10576: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, a rogito del notaio dott. Lorenzo Cassano rep. n. 132457/31452 del 14/12/2005 (per € 42.000,00 di cui € 28.000,00 per capitale - durata*

*anni 4 e mesi 6).*

| a favore | | Contro | |
|---|---|---|---|
| *Soggetti* | *Quota/diritti* | *Soggetti* | *Quota/diritti* |
| BPM | 1/1 su proprietà | Debitore | 1/1 su proprietà |
| *Immobili*: **Lotto 1** | | | |

**4- Nota di iscrizione del 23/04/2009** *di cui al reg. part. 779 e reg. gen. 3950: Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 dell'Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia del 17/04/2009 n. rep. 46011/2009 (per € 80.575,70 di cui € 40.287,85 per capitale).*

| a favore | | Contro | |
|---|---|---|---|
| *Soggetti* | *Quota/diritti* | *Soggetti* | *Quota/diritti* |
| EQUITALIA FOGGIA SPA | 1/1 su proprietà | Debitore | 1/1 su proprietà |
| *Immobili*: **Lotto 1** | | | |

***Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli***

**1- Nota di trascrizione del 18/01/2013** *di cui al reg. part. 365 e reg. gen. 468: Pignoramento immobiliare per atto giudiziario del Tribunale di Lucera del 21/11/2012 n. rep. 1383/2012.*

| a favore | | Contro | |
|---|---|---|---|
| *Soggetti* | *Quota/diritti* | *Soggetti* | *Quota/diritti* |
| BPM | 1/1 su proprietà | Debitore | 1/1 su proprietà |
| *Immobili*: **Lotto 1** | | | |

*Pignoramento trascritto per la somma di € 15.054,29.*

***Difformità Catastali***

In ordine ai dati catastali dei due *Immobili costituenti il Lotto,* si precisa che non sussistono difformità di sorta rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento immobiliare:

- **foglio n. 74, particella 110**
- **foglio n. 74, particella 111.**

### *1.5.3 Altre Informazioni per l'Acquirente*

| | |
|---|---|
| -*Spese condominiali ordinarie*: | **Negativo** |
| -*Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* | **Negativo** |
| -*Spese condominiali scadute non pagate:* | **Negativo** |
| -*Cause pendenti* (fatta eccezione per la presente procedura): | **Negativo** |

## *1.6 Valutazione del Lotto - Ipotesi di Vendita*

Il metodo con cui verrà effettuata la stima per la valutazione del compendio rustico, in applicazione dei consueti principi della dottrina estimativa, è il procedimento *sintetico*. Nel caso in esame, infatti, considerata la particolare tipologia di beni, nonché il contesto socio-economico e pedo-climatico dell'area in cui gli stessi ricadono, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima *"sintetico"* (rispetto all'approccio *analitico*), in quanto più appropriato alla fattispecie estimativa e, quindi, più attendibile.

Nello specifico, nell'ambito dei processi di stima "sintetici", si è adottato il procedimento *"per valutazione comparativa"*, che consente di conoscere un ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale dell'immobile da stimare, attribuendo, alla superficie del fondo, il valore unitario di mercato (€/ha), opportunamente determinato (stabilendo una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento). In definitiva, questo metodo si esplica attraverso le seguenti fasi:

1. *descrizione e analisi delle caratteristiche del fondo (colture, ecc.);*
2. *determinazione della dimensione in ettari;*
3. *determinazione del valore unitario ordinario;*
4. *considerazioni ed analisi che possano determinare variazioni in aumento o in diminuzione del valore unitario ordinario (risorse idriche, fertilità, ampiezza del fondo, esistenza di strade e relativa distanza dal*

*fondo);*

5. *calcolo del valore venale.*

Nel caso in esame, tenendo conto di:

- Destinazione Urbanistica dei fondi (***Zona Omogenea "E" del P.R.G. Agricola***),

-dei fattori intrinseci riscontrati (*qualità agronomica del terreno, fertilità, salubrità della zona, giacitura, forma ed ampiezza del fondo, mancanza di risorse idriche per l'irrigazione*);

-dei fattori estrinseci (*ubicazione dei fondi, a ridosso dell'abitato di Torremaggiore, accessibilità e distanza dalla più vicina rotabile*);

-del mercato immobiliare che regola il settore agrario (*informazioni acquisite da bollettini immobiliari su siti informatici: tecnocasa.it, subito.it; e da dati rilevati dall'INEA*) per terreni similari a quelli in disamina, ubicati in zone appartenenti allo stesso comprensorio di quello dei fondi rustici in questione;

si ritiene congruo stimare l'ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile *valore unitario ordinario* dei fondi rustici, così come di seguito:

| Lotto | Comune/Zona | Tipologia di immobile | Valore unitario ordinario |
|---|---|---|---|
| **1** | **Torremaggiore** (p.lle 110 e 111) | oliveto | € 28.000,00/ha |

Pertanto, nel caso di specie, tenuto conto delle superfici delle singole particelle, costituenti l'appezzamento pignorato, è possibile determinare il valore di mercato di ciascuna particella (e quindi del corrispondente lotto), moltiplicando, le superfici delle particelle, per il corrispondente valore unitario reale:

**Lotto 1**

| P.lla | Uso Attuale | Valore unitario | Consistenza (ha) | Valore di mercato |
|---|---|---|---|---|
| 110 | Oliveto | € 28.000,00/ha | 0.31.00 | **€ 8.680,00** |
| 111 | Oliveto | € 28.000,00/ha | 0.31.00 | **€ 8.680,00** |
| | | | Totale valore Fondi | **€ 17.360,00** |

***Valore, questo, che coincide, anche, con quello di vendita***, attesa l'assenza di oneri di regolarizzazione catastale e/o urbanistica.

°°°°°

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico affidatogli, rimette la presente relazione tecnica, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lucera, 12/06/2014

*Il C.T.U.*

*(ing. Francesco Paolo Padalino)*

## ALLEGATI

1. *Repertorio fotografico dello stato dei luoghi del LOTTO 1;*
2. *Estratto di mappa terreni LOTTO 1.*

Riferimenti e Bibliografia:

-"Manuale di Estimo", Stefano Amicabile, Hoepli ediz. 2004;

-"Manuale di Estimo Immobiliare", Giovanni Turola, Il Sole 24 Ore-Pirola 1997;

-"Corso di Economia ed Estimo", Stefano Amicabile, Hoepli ediz. 2002;

-"Stima 2000", Fabio Mari, DEI ediz. 2000;

-"Prontuario per l'edilizia", Prestinenza Puglisi, DEI ediz. 2005.

-"Guida alla Stima delle abitazioni", Prestinenza Puglisi, DEI ediz. 2005.