

TRIBUNALE DI LUCERA

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura esecutiva immobiliare

promossa da

Società Gestione Crediti BP

contro

.....
(R. E. 292/11)

Creditori intervenuti:
Credito Emiliano S.p.A.

G.E. : dr.ssa F. Mari
C.T.U.: Dr. Agronomo Pio Stefano Abate

Sommario:

1. Premessa	pag.	4
2. Quesiti		6
3. Risposta ai quesiti		11

Allegati:

- Avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate alle parti per comunicare l'inizio delle operazioni peritali (all. 1);
- Verbali di sopralluogo (all. 2);
- Documentazione fotografica (all. 3);
- Visure catastali attuali ed estratti di mappa dei beni pignorati (all. 4);
- Autorizzazioni del G.E. all'integrazione della documentazione ipocatastale (all. 5);
- Copia dell'atto di provenienza in favore del debitore esecutato dei beni pignorati (all. 6);
- Integrazione della documentazione ipocatastale (all. 7):
 - copia della nota di trascrizione n. 596/499 del 22.01.2002 (denuncia di successione del 11.08.1994 a favore di Paolozza Maria e contro Fratta Giuseppe Nicola);
 - copia della dichiarazione integrativa di successione registrata all'Ufficio del Registro di Foggia il 23.09.1994 al n. 4 Vol. 239, non trascritta (a favore di Paolozza Maria e contro Fratta Giuseppe Nicola);
 - copia della nota di trascrizione n. 17765/97116 del 14.10.1938 a favore di Fratta Giuseppe Nicola;
- Certificato di destinazione urbanistica (all. 8);

- Istanze di proroga per il deposito in cancelleria della relazione peritale (all. 9);
- Copia del verbale di udienza del 25.10.201 e del 19.11.2013 (all. 10);
- Attestazioni d'invio alle parti di copia della perizia di stima (all. 11).

TRIBUNALE DI LUCERA

Ill.mo G.E.

OGGETTO: Procedura esecutiva immobiliare n. 292/11 R.G.E. promossa da Società Gestione Crediti BP contro

PREMESSA

A seguito della procedura esecutiva immobiliare n. 292/11 R.G.E. promossa da Società Gestione Crediti BP contro, l'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione dr.ssa. G. Stano nominava il sottoscritto dr. agronomo Pio Stefano Abate consulente tecnico d'ufficio e gli conferiva l'incarico di svolgere relazione di perizia tecnica per l'individuazione e la stima dei beni pignorati, nonché per l'effettuazione di tutti i necessari accertamenti relativi alla procedura in oggetto. Il sottoscritto, accettato l'incarico, prestava giuramento di rito in data 02.04.2012. Dopo il controllo preliminare dell'intero fascicolo presso il Tribunale di Lucera e dopo indagini e verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Lucera, l'Agenzia delle Entrate di Foggia e l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalvecchio di Puglia (FG), nel cui territorio ricadono i beni di cui all'esecuto, il giorno 11.04.2012 alle ore 10:00 a.m., in ottemperanza agli inviti fatti pervenire alle parti nei modi e termini di legge, alla presenza del debitore esecutato e dopo aver dato lettura del mandato, si è dato formalmente inizio alle operazioni di sopralluogo dei beni immobili oggetto del pignoramento; dopo un'accurata ricognizione generale dei predetti beni, avendo verificato la

non conformità della documentazione catastale raccolta con lo stato attuale dei luoghi e, di conseguenza, rendendosi necessario un ulteriore approfondimento documentale, le operazioni sono state interrotte e rinviate. La chiusura definitiva delle stesse è dunque avvenuta in data 16.04.2012 con il rilievo fotografico di tutti i beni pignorati, con il rilievo metrico dei fabbricati e con la redazione di verbale sottoscritto dagli intervenuti ed allegato, con il precedente, alla presente relazione di stima (cfr. all. 2).

A seguito di rinuncia al pignoramento da parte sia del creditore procedente che del creditore intervenuto, le unità immobiliari costituite *dal terreno* sito in Casalvecchio di Puglia (FG), identificato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 24 particelle 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 e 494, *dal fabbricato rurale*, identificato nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 24 particella 590 (ex 412 - 491) sub. 3, e *dal fabbricato adibito a deposito ed autorimessa di mezzi agricoli*, non accatastato e ricadente sulle particelle esegutate 590, 415 e 418 di proprietà del debitore, sebbene incluse nell'atto di pignoramento del 25.11.2011 (trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 29.12.2011 ai nn. 8313/10830) sono state escluse dal lavoro peritale di stima, così come da verbale di udienza del 19.11.2013 (cfr. all. 10).

QUESITI

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

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

a. **all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente** e provvedendo, ove necessario, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei relativi costi, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. **all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo**

abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione di ciò che è stato sanato o dell'eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. all'allegazione della certificazione di qualificazione energetica *ex art. 6, comma 3 d. lgs. n. 192/2005*, come modificato dall'art. 2 d. lgs. n. 311/2006, indicando - ove ne rilevi l'inesistenza - se è possibile ottenerla in considerazione dello stato dell'immobile e quali siano le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;

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

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

❖ a) **l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero

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

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

❖ **c)** indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

❖ **d)** lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal **debitore** (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da **terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di**

scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

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

➤ **per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

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

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- eventuali difformità urbanistico-edilizie;
- eventuali difformità catastali;

➤ **altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

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

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali cause in corso;
- ❖ **f) la valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt.30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);

❖ g) nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro.

RISPOSTA AI QUESITI

-QUESITO 1-

Dall'esame della documentazione ipocatastale relativa alle iscrizioni e trascrizioni, prodotta agli atti dal creditore procedente, e dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Foggia e la Conservatoria dei RR. II. di Lucera, risulta che la suddetta documentazione è incompleta in quanto non esaustiva circa le provenienze relative al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 29.12.2011, con esclusivo riferimento ai beni pignorati iscritti al Catasto Terreni del Comune di Casalvecchio di Puglia (FG) al foglio 25 particelle 111, 128 e 129.

Accertato quanto sopra ed autorizzato dal G.E. in data 16.04.2012, a seguito di ulteriori indagini e verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, la Conservatoria dei RR. II. di Lucera e l'Agenzia delle Entrate di Foggia, si è provveduto ad integrare la suddetta documentazione (cfr. all. 5-7).

A tal fine lo scrivente, con istanza deposita in cancelleria in data 08.05.2012 e nel corso dell'udienza del 09.07.2012, ha richiesto n. 2 proroghe per il deposito della relazione peritale, entrambe concesse dal G.E., in quanto la locale Conservatoria, in fase di trasloco e dunque impossibilitata alla ricerca manuale di parte della documentazione mancante, ha provveduto al

rilascio della documentazione mancante in data 02.08.2012 (cfr. all. 9).

Relativamente a tutti gli altri beni esegutati la documentazione ipocatastale è completa e riguarda tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento del 29.12.2011.

I beni pignorati ed oggetto di stima sono dunque di proprietà del debitore esegutato, avendone acquisito la piena titolarità così come di seguito evidenziato (cfr. all. 6):

- Gli appezzamenti di terreno agricolo siti in Casalvecchio di Puglia (FG) ed identificati nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 25 particelle 9, 10, 13, 14, 15, 66, 111, 128, 129, 153, 172, 173, 174 e 201 sono di proprietà del debitore, avendone lo stesso acquisito la piena titolarità con atto di compravendita del 25.01.2001 per notaio Di Ruberto Antonella di Foggia, repertorio n. 1635, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 31.01.2001 ai nn. 1191 registro generale e 1020 registro particolare.

-QUESITO 2-

Data la localizzazione e la consistenza dei beni, si è ritenuto opportuno la formazione di tre lotti. A tal proposito lo scrivente sottolinea che i criteri che ha seguito per la composizione dei lotti come appresso definiti sono stati principalmente due:

- evitare frazionamenti di particelle;
- rendere l'intero compendio oggetto della presente relazione il più possibile facilmente vendibile.

LOTTO A

- Fondo ad uso agricolo esteso catastali Ha 3.45.69 (ettari tre, are quarantacinque e centiare sessantanove), sito in contrada "Giadivella", iscritto al Catasto Terreni del Comune di

Casalvecchio di Puglia (FG) in ditta

e proprietario per 1/1, con i seguenti estremi:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe
25	9	0.67.97	Seminativo	3
25	10	0.77.13	Seminativo	3
25	13	0.29.40	Seminativo	3
25	14	0.01.79	Seminativo	3
25	15 AA	0.06.00	Seminativo	3
	AB	0.03.14	Uliv. -vigneto	3
25	153	0.64.07	Seminativo	3
25	172	0.52.86	Seminativo	3
25	173	0.21.48	Seminativo	3
25	174	0.02.04	Seminativo	3
25	201	0.19.81	Seminativo	3

Il suddetto fondo confina con la Strada comunale vecchia Casalnuovo Monterotaro – Lucera, con proprietà Fratta, con proprietà De Salvia, con proprietà Ferrucci, con proprietà Buonamico e con proprietà Calzone, salvo altri e migliori confini.

Ad esso si accede percorrendo, dal centro abitato di Casalvecchio di Puglia, la Strada vicinale Montelano sino all'incrocio con la Strada comunale vecchia Casalnuovo Monterotaro - Lucera; è costituito da un unico corpo di forma irregolare, è attraversato dalla Strada comunale vecchia Casalnuovo Monterotaro - Lucera ed è di facile accesso, grazie ad una buona viabilità esterna al fondo.

Al momento del sopralluogo e sull'intero fondo l'investimento colturale è di tipo cerealicolo.

Il fondo non è irriguo.

Il terreno è di medio-impasto tendente all'argilloso ma è comunque ben strutturato, con scarso scheletro in superficie, poco soggetto ai ristagni idrici e con un buon franco di coltivazione; la sua giacitura è acclive con pendenza che degrada verso est.

Dal certificato di destinazione urbanistica attuale rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casalvecchio di Puglia si evince che le suddette particelle ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona "E" - Agricola (cfr. all. 8).

LOTTO B

- Appezamento di terreno ad uso agricolo esteso catastali Ha 0.61.24 (are sessantuno e centiare ventiquattro), sito in contrada "Giadivella", iscritto al Catasto Terreni del Comune di Casalvecchio di Puglia (FG) in ditta
e proprietario per 1/1, con i seguenti estremi:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe
25	66	0.61.24	Seminativo	3

Il suddetto fondo confina con la Strada comunale vecchia Casalnuovo Monterotaro – Lucera, con proprietà Calzone e con proprietà Bulso, salvo altri e migliori confini.

Ad esso si accede percorrendo, dal centro abitato di Casalvecchio di Puglia, la Strada vicinale Montelano sino all'incrocio con la Strada comunale vecchia Casalnuovo Monterotaro – Lucera per poi svoltare a destra e percorrere poche centinaia di metri. E' di forma trapezoidale e di facile accesso grazie ad una buona viabilità esterna al fondo.

Al momento del sopralluogo l'investimento culturale è di tipo cerealicolo. Il fondo non è irriguo.

Il terreno è di medio-impasto tendente all'argilloso ma è comunque ben strutturato, con scarso scheletro in superficie, poco soggetto ai ristagni idrici e con un buon franco di coltivazione; la

sua giacitura è acclive con pendenza che degrada verso nord.

Dal certificato di destinazione urbanistica attuale rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casalvecchio di Puglia si evince che la suddetta particella ricade nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona "E" - Agricola (cfr. all. 8).

LOTTO C

- Fondo ad uso agricolo esteso catastali Ha 1.04.84 (ettari uno, are quattro e centiare ottantaquattro), sito in contrada "Montelano", iscritto al Catasto Terreni del Comune di Casalvecchio di Puglia (FG) in dittae proprietario per 1/1, con i seguenti estremi:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe
25	111	0.24.82	Seminativo	2
25	128	0.70.16	Seminativo	3
25	129	0.09.86	Seminativo	3

Il suddetto fondo confina con proprietà Fratta, con proprietà Pannichella, con proprietà Roncetti, con proprietà Beccia e con proprietà Simone, salvo altri e migliori confini.

Ad esso si accede percorrendo, dal centro abitato di Casalvecchio di Puglia, la Strada vicinale Montelano; è costituito da un unico corpo di forma trapezoidale, attraversato dalla Strada vicinale Montelano ed è di facile accesso, grazie ad una buona viabilità esterna al fondo.

Al momento del sopralluogo l'investimento colturale è di tipo cerealicolo. Il fondo non è irriguo.

Il terreno è di medio-impasto tendente all'argilloso ma è comunque ben strutturato, con scarso scheletro in superficie, poco soggetto ai ristagni idrici e con un buon franco di coltivazione; la sua giacitura è acclive con un'accentuata pendenza lungo l'asse nord - sud.

Dal certificato di destinazione urbanistica attuale rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casalvecchio di Puglia si evince che le suddette particelle ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona "E" - Agricola (cfr. all. 8).

b)- Sui lotti A, B, C oggetto di stima, non vi sono opere abusive.

c)- Sui lotti A, B, C oggetto di stima, non vi sono opere edilizie.

d)- Gli immobili oggetto della procedura ed inclusi nel **lotto A** sono ubicati nel Comune di Casalvecchio di Puglia (FG) ed iscritti nel Catasto Terreni così come segue:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
25	9	0.67.97	Seminativo	3	€ 28,08	€ 17,55
25	10	0.77.13	Seminativo	3	€ 31,87	€ 19,92
25	13	0.29.40	Seminativo	3	€ 12,15	€ 7,59
25	14	0.01.79	Seminativo	3	€ 0,74	€ 0,46
25	15 AA	0.06.00	Seminativo	3	€ 2,48	€ 1,55
	AB	0.03.14	Uliv. -vigneto	3	€ 0,73	€ 1,22
25	153	0.64.07	Seminativo	3	€ 26,47	€ 16,54
25	172	0.52.86	Seminativo	3	€ 21,84	€ 13,65
25	173	0.21.48	Seminativo	3	€ 8,87	€ 5,55
25	174	0.02.04	Seminativo	3	€ 0,84	€ 0,53
25	201	0.19.81	Seminativo	3	€ 8,18	€ 5,12

- L'immobile oggetto della procedura ed incluso nel **lotto B** è ubicato nel Comune di Casalvecchio di Puglia (FG) ed iscritto nel Catasto Terreni così come segue:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
25	66	0.61.24	Seminativo	3	€ 25,30	€ 15,81

- Gli immobili oggetto della procedura ed inclusi nel **lotto C** sono ubicati nel Comune di Casalvecchio di Puglia (FG) ed iscritti nel Catasto Terreni così come segue:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
25	111	0.24.82	Seminativo	2	€ 12,18	€ 7,05
25	128	0.70.16	Seminativo	3	€ 28,99	€ 18,12
25	129	0.09.86	Seminativo	3	€ 4,07	€ 2,55

I dati catastali relativi a tutti i beni esecutati ed oggetto di stima corrispondono esattamente a quelli specificati nell'atto di pignoramento ad eccezione dei dati catastali di classamento della particella distinta dal n. 129 in quanto modificati con variazione del 14.12.2011 n. 16647.1/2011, in atti dal 14.12.2011 (alla suddetta particella è stata attribuita una nuova qualità di coltura e di conseguenza nuovi valori di reddito sia dominicale che agrario).

-QUESITO 3-

Si veda fascicoli allegati.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiesto, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, restando a Vostra completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Lucera, li 8 gennaio 2014

Il C.T.U.
dr. agronomo Pio Stefano Abate

LOTTO A

(R. E. 292/11)

a) Identificazione dei beni oggetto della stima

I beni oggetto della stima inclusi nel lotto A sono i seguenti:

- A) Fondo ad uso agricolo esteso catastali Ha 3.45.69 (ettari tre, are quarantacinque e centiare sessantanove), sito in contrada “Giadivella”, iscritto al Catasto Terreni del Comune di Casalvecchio di Puglia (FG) in dittae proprietario per 1/1, con i seguenti estremi:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe
25	9	0.67.97	Seminativo	3
25	10	0.77.13	Seminativo	3
25	13	0.29.40	Seminativo	3
25	14	0.01.79	Seminativo	3
25	15 AA	0.06.00	Seminativo	3
	AB	0.03.14	Uliv. –vigneto	3
25	153	0.64.07	Seminativo	3
25	172	0.52.86	Seminativo	3
25	173	0.21.48	Seminativo	3
25	174	0.02.04	Seminativo	3
25	201	0.19.81	Seminativo	3

Il suddetto fondo confina con la Strada comunale vecchia Casalnuovo Monterotaro – Lucera, con proprietà Fratta, con proprietà De Salvia, con proprietà Ferrucci, con proprietà Buonamico e con proprietà Calzone, salvo altri e migliori confini.

b) Descrizione analitica del fondo -A-

Ad esso si accede percorrendo, dal centro abitato di Casalvecchio di Puglia, la Strada vicinale Montelano sino all'incrocio con la Strada comunale vecchia Casalnuovo Monterotaro - Lucera; è costituito da un unico corpo di forma irregolare, è attraversato dalla Strada comunale vecchia Casalnuovo Monterotaro - Lucera ed è di facile accesso, grazie ad una buona viabilità esterna al fondo.

Al momento del sopralluogo e sull'intero fondo l'investimento colturale è di tipo cerealicolo. Il fondo non è irriguo.

Il terreno è di medio-impasto tendente all'argilloso ma è comunque ben strutturato, con scarso scheletro in superficie, poco soggetto ai ristagni idrici e con un buon franco di coltivazione; la sua giacitura è acclive con pendenza che degrada verso est.

Dal certificato di destinazione urbanistica attuale rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casalvecchio di Puglia si evince che le suddette particelle ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona "E" - Agricola (cfr. all. 8).

d) Da quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, il fondo incluso nel lotto A è attualmente in possesso del debitore esecutato.

e) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto A e che resteranno a carico dell'acquirente.

Come si evince dall'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro il debitore esecutato, in ordine ai suddetti immobili pignorati, è possibile asserire quanto segue:

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Negativo

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

- **convenzione edilizia (asservimento)** del 06.10.2003 per notaio Orfina Scrocco, repertorio n. 37313, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 23.10.2003 ai nn. 8363/10022, a favore del Comune di Casalvecchio di Puglia (FG).

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione

della casa coniugale al coniuge:

Negativo

Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:

Negativo

Esistenza di un usufrutto:

Negativo

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto A e che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Come si evince dall'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro il debitore esecutato, in ordine ai suddetti immobili pignorati, è possibile asserire quanto segue:

Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (della durata di anni 10 e per complessivi Euro 90.000,00), giusto atto del 13.04.2007 a rogito del notaio Orfina Scrocco, repertorio n. 46412/19948, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 19.04.2007 ai nn. 603/3509, a favore di Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia (RE).

Costo cancellazione: Euro 35,00 (per tasse ipotecarie).

- **ipoteca giudiziale** di Euro 65.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucera, del 27.06.2011 repertorio n. 392, iscritta in data 06.07.2011 ai nn. 871/5839 a favore di Efibanca S.p.A. con sede in Lodi (LO).

Costo cancellazione: Euro 1.394,00 (per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto).

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **atto di pignoramento** del 25.11.2011 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 29.12.2011 ai nn. 8313/10830, a favore di Efibanca S.p.A. con sede in Lodi (LO).

Costo cancellazione: Euro 262,00 (per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo).

Difformità urbanistico-edilizie: **Negativo**

Difformità catastali: **Negativo**

Altre informazioni per l'acquirente.

Spese fisse di gestione o manutenzione: **Negativo**

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **Negativo**

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori

alla data della perizia: **Negativo**

Cause in corso (fatta eccezione per la presente procedura): **Negativo**

f) Valutazione del lotto A

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Per l'individuazione del valore di mercato del lotto A, lo scrivente tecnico si avvale del procedimento comparativo per confronto diretto; questo si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni, il cui prezzo sia già noto, dalle caratteristiche, tipologia ed ubicazione simili a quelli di stima ed assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni. Nel caso specifico il parametro adottato sarà l'ettaro di "superficie catastale", parametro generalmente utilizzato ed apprezzato nel mercato immobiliare in esame.

Il valore reale del fondo è stato, dunque, individuato non solo grazie alla personale conoscenza che il sottoscritto ha dei fondi rustici ubicati nella zona interessata, ma anche

grazie ai risultati di un'attenta indagine di mercato, nonché alle risposte riservatamente fornite da persone che hanno compravenduto fondi rustici analoghi a quello di stima. All'uopo sono stati interpellati notai, mediatori e uffici finanziari, per acquisire notizie attinenti a valori assunti, in libero mercato, da terreni simili a quelli in esame.

Si sarebbe potuto utilizzare un altro metodo di stima, per l'individuazione del valore di mercato, cioè, quello analitico per capitalizzazione dei redditi (il bene vale per quello che rende), con l'applicazione della formula $V_0 = Bf/r$

dove:

V_0 =valore di mercato del fondo

Bf =reddito ordinario che per i terreni corrisponde al beneficio fondiario

r = saggio di capitalizzazione.

Non è stato utilizzato tale metodo di stima poiché presenta una grave critica che risiede proprio nell'individuazione del saggio di capitalizzazione.

Dalle indagini ed accertamenti svolti è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima (si è tenuto conto della classe agronomica, del collegamento stradale, della giacitura, delle caratteristiche agronomiche e litologiche, del tipo di coltivazioni praticate e praticabili, della distanza dal centro abitato di Casalvecchio di Puglia), i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, variano da un minimo di € 10.000,00 ad un massimo di € 11.000,00 ad ettaro per i seminativi. Tutto ciò premesso ne consegue che, mediando i prezzi di compravendita estremi, il valore di mercato dell'immobile in questione sarà dato dal prodotto tra il prezzo medio unitario e la superficie catastale; per cui:

Qualità	Superficie catastale (Ha)	Valore unitario €/ha	Valore complessivo (€)
Seminativo	3.45.69	10.500,00	36.297,45

Valore della quota 1000/1000:.....€ 36.297,45

Momento di stima: attualità (dicembre 2013).

Adeguamenti e correzioni della stima:

per lo stato d'uso e manutenzione:.....-

per lo stato di possesso:.....-

per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:.....€ 1.297,45

per costi di sanatoria:.....-

per spese condominiali insolute:.....-

per la bonifica da eventuali rifiuti:.....-

per altri oneri o pesi:.....-

Valore:.....€ 35.000,00

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta del lotto A risulta essere € 35.000,00

(Euro trentacinquemila/00)

Lucera, li 8 gennaio 2014

Il C.T.U.
dr. agronomo Pio Stefano Abate

LOTTO B

(R. E. 292/11)

a) Identificazione dei beni oggetto della stima

Il bene oggetto della stima incluso nel lotto B è il seguente:

- A) Appezamento di terreno ad uso agricolo esteso catastali Ha 0.61.24 (are sessantuno e centiare ventiquattro), sito in contrada “Giadivella”, iscritto al Catasto Terreni del Comune di Casalvecchio di Puglia (FG) in dittae proprietario per 1/1, con i seguenti estremi:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe
25	66	0.61.24	Seminativo	3

Il suddetto fondo confina con la Strada comunale vecchia Casalnuovo Monterotaro – Lucera, con proprietà Calzone e con proprietà Bulso, salvo altri e migliori confini.

b) Descrizione analitica del fondo -A-

Ad esso si accede percorrendo, dal centro abitato di Casalvecchio di Puglia, la Strada vicinale Montelano sino all’incrocio con la Strada comunale vecchia Casalnuovo Monterotaro – Lucera per poi svoltare a destra e percorrere poche centinaia di metri. E’ di forma trapezoidale e di facile accesso grazie ad una buona viabilità esterna al fondo.

Al momento del sopralluogo l’investimento colturale è di tipo cerealicolo. Il fondo non è irriguo.

Il terreno è di medio-impasto tendente all’argilloso ma è comunque ben strutturato, con scarso scheletro in superficie, poco soggetto ai ristagni idrici e con un buon franco di coltivazione; la sua giacitura è acclive con pendenza che degrada verso nord.

Dal certificato di destinazione urbanistica attuale rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casalvecchio di Puglia si evince che la suddetta particella ricade nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona "E" - Agricola (cfr. all. 8).

d) Da quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, il fondo incluso nel lotto B è attualmente in possesso del debitore esecutato.

e) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto B e che resteranno a carico dell'acquirente.

Come si evince dall'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro il debitore esecutato, in ordine al suddetto immobile pignorato, è possibile asserire quanto segue:

Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **Negativo**

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

- **convenzione edilizia (asservimento)** del 06.10.2003 per notaio Orfina Scrocco, repertorio n. 37313, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 23.10.2003 ai nn. 8363/10022, a favore del Comune di Casalvecchio di Puglia (FG).

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione

della casa coniugale al coniuge: **Negativo**

Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Negativo**

Esistenza di un usufrutto: **Negativo**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto B e che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Come si evince dall'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro il debitore esecutato, in ordine al suddetto immobile pignorato, è possibile asserire quanto segue:

Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (della durata di anni 10 e per complessivi Euro 90.000,00), giusto atto del 13.04.2007 a rogito del notaio Orfina Scrocco, repertorio n. 46412/19948, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 19.04.2007 ai nn. 603/3509, a favore di Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia (RE).

Costo cancellazione: Euro 35,00 (per tasse ipotecarie).

- **ipoteca giudiziale** di Euro 65.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucera, del 27.06.2011 repertorio n. 392, iscritta in data 06.07.2011 ai nn. 871/5839 a favore di Efibanca S.p.A. con sede in Lodi (LO).

Costo cancellazione: Euro 1.394,00 (per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto).

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **atto di pignoramento** del 25.11.2011 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 29.12.2011 ai nn. 8313/10830, a favore di Efibanca S.p.A. con sede in Lodi (LO).

Costo cancellazione: Euro 262,00 (per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo).

Difformità urbanistico-edilizie: **Negativo**

Difformità catastali: **Negativo**

Altre informazioni per l'acquirente.

Spese fisse di gestione o manutenzione: **Negativo**

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **Negativo**

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori

alla data della perizia: **Negativo**

Cause in corso (fatta eccezione per la presente procedura): **Negativo**

f) Valutazione del lotto B

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Per l'individuazione del valore di mercato del lotto B, lo scrivente tecnico si avvale del procedimento comparativo per confronto diretto; questo si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni, il cui prezzo sia già noto, dalle caratteristiche, tipologia ed ubicazione simili a quelli di stima ed assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni. Nel caso specifico il parametro adottato sarà l'ettaro di "superficie catastale", parametro generalmente utilizzato ed apprezzato nel mercato immobiliare in esame.

Il valore reale del fondo è stato, dunque, individuato non solo grazie alla personale conoscenza che il sottoscritto ha dei fondi rustici ubicati nella zona interessata, ma anche grazie ai risultati di un'attenta indagine di mercato, nonché alle risposte riservatamente fornite da persone che hanno compravenduto fondi rustici analoghi a quello di stima. All'uopo sono stati interpellati notai, mediatori e uffici finanziari, per acquisire notizie attinenti a valori assunti, in libero mercato, da terreni simili a quello in esame.

Si sarebbe potuto utilizzare un altro metodo di stima, per l'individuazione del valore di mercato, cioè, quello analitico per capitalizzazione dei redditi (il bene vale per quello che rende), con l'applicazione della formula $V_0 = Bf/r$

dove:

V_0 =valore di mercato del fondo

Bf =reddito ordinario che per i terreni corrisponde al beneficio fondiario

r = saggio di capitalizzazione.

Non è stato utilizzato tale metodo di stima poiché presenta una grave critica che risiede proprio nell'individuazione del saggio di capitalizzazione.

Dalle indagini ed accertamenti svolti è emerso che per immobili analoghi a quello oggetto di stima (si è tenuto conto della classe agronomica, del collegamento stradale, della giacitura, delle caratteristiche agronomiche e litologiche, del tipo di coltivazioni praticate e praticabili, della distanza dal centro abitato di Casalvecchio di Puglia), i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, variano da un minimo di € 10.000,00 ad un massimo di € 11.000,00 ad ettaro per i seminativi. Tutto ciò premesso ne consegue che, mediando i prezzi di compravendita estremi, il valore di mercato dell'immobile in questione sarà dato dal prodotto tra il prezzo medio unitario e la superficie catastale; per cui:

Qualità	Superficie catastale (Ha)	Valore unitario €/ha	Valore complessivo (€)
Seminativo	0.61.24	10.500,00	6.430,20

Valore della quota 1000/1000:.....€ 6.430,20

Momento di stima: attualità (dicembre 2013).

Adeguamenti e correzioni della stima:

per lo stato d'uso e manutenzione:.....-

per lo stato di possesso:.....-

per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:.....€ 430,20

per costi di sanatoria:.....-

per spese condominiali insolute:.....-

per la bonifica da eventuali rifiuti:.....-

per altri oneri o pesi:.....-

Valore:.....€ 6.000,00

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta del lotto B risulta essere € 6.000,00

(Euro seimila/00).

Lucera, li 8 gennaio 2014

Il C.T.U.
dr. agronomo Pio Stefano Abate

LOTTO C

(R. E. 292/11)

a) Identificazione dei beni oggetto della stima

I beni oggetto della stima inclusi nel lotto C sono i seguenti:

- A) Fondo ad uso agricolo esteso catastali Ha 1.04.84 (ettari uno, are quattro e centiare ottantaquattro), sito in contrada “Montelano”, iscritto al Catasto Terreni del Comune di Casalvecchio di Puglia (FG) in dittae proprietario per 1/1, con i seguenti estremi:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe
25	111	0.24.82	Seminativo	2
25	128	0.70.16	Seminativo	3
25	129	0.09.86	Seminativo	3

Il suddetto fondo confina con proprietà Fratta, con proprietà Pannichella, con proprietà Roncetti, con proprietà Beccia e con proprietà Simone, salvo altri e migliori confini.

b) Descrizione analitica del fondo -A-

Ad esso si accede percorrendo, dal centro abitato di Casalvecchio di Puglia, la Strada vicinale Montelano; è costituito da un unico corpo di forma trapezoidale, attraversato dalla Strada vicinale Montelano ed è di facile accesso, grazie ad una buona viabilità esterna al fondo.

Al momento del sopralluogo l'investimento colturale è di tipo cerealicolo. Il fondo non è irriguo.

Il terreno è di medio-impasto tendente all'argilloso ma è comunque ben strutturato, con scarso scheletro in superficie, poco soggetto ai ristagni idrici e con un buon franco di coltivazione;

la sua giacitura è acclive con un'accentuata pendenza lungo l'asse nord - sud.

Dal certificato di destinazione urbanistica attuale rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casalvecchio di Puglia si evince che le suddette particelle ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona "E" - Agricola (cfr. all. 8).

d) Da quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, il fondo incluso nel lotto C è attualmente in possesso del debitore esecutato.

e) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto C e che resteranno a carico dell'acquirente.

Come si evince dall'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro il debitore esecutato, in ordine ai suddetti immobili pignorati, è possibile asserire quanto segue:

Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **Negativo**

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

- **convenzione edilizia (asservimento)** del 06.10.2003 per notaio Orfina Scrocco, repertorio n. 37313, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 23.10.2003 ai nn. 8363/10022, a favore del Comune di Casalvecchio di Puglia (FG).

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione

della casa coniugale al coniuge: **Negativo**

Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Negativo**

Esistenza di un usufrutto: **Negativo**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto C e che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Come si evince dall'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro il debitore esecutato, in ordine ai suddetti immobili pignorati, è possibile asserire quanto segue:

Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (della durata di anni 10 e per complessivi Euro 90.000,00), giusto atto del 13.04.2007 a rogito del notaio Orfina Scrocco, repertorio n. 46412/19948, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 19.04.2007 ai nn. 603/3509, a favore di Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia (RE).

Costo cancellazione: Euro 35,00 (per tasse ipotecarie).

- **ipoteca giudiziale** di Euro 65.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucera, del 27.06.2011 repertorio n. 392, iscritta in data 06.07.2011 ai nn. 871/5839 a favore di Efibanca S.p.A. con sede in Lodi (LO).

Costo cancellazione: Euro 1.394,00 (per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto).

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **atto di pignoramento** del 25.11.2011 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 29.12.2011 ai nn. 8313/10830, a favore di Efibanca S.p.A. con sede in Lodi (LO).

Costo cancellazione: Euro 262,00 (per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo).

Difformità urbanistico-edilizie: **Negativo**

Difformità catastali: **Negativo**

Altre informazioni per l'acquirente.

Spese fisse di gestione o manutenzione: **Negativo**

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **Negativo**

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori

alla data della perizia:

Negativo

Cause in corso (fatta eccezione per la presente procedura):

Negativo

f) Valutazione del lotto C

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Per l'individuazione del valore di mercato del lotto C, lo scrivente tecnico si avvale del procedimento comparativo per confronto diretto; questo si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni, il cui prezzo sia già noto, dalle caratteristiche, tipologia ed ubicazione simili a quelli di stima ed assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni. Nel caso specifico il parametro adottato sarà l'ettaro di "superficie catastale", parametro generalmente utilizzato ed apprezzato nel mercato immobiliare in esame.

Il valore reale del fondo è stato, dunque, individuato non solo grazie alla personale conoscenza che il sottoscritto ha dei fondi rustici ubicati nella zona interessata, ma anche grazie ai risultati di un'attenta indagine di mercato, nonché alle risposte riservatamente fornite da persone che hanno compravenduto fondi rustici analoghi a quello di stima. All'uopo sono stati interpellati notai, mediatori e uffici finanziari, per acquisire notizie attinenti a valori assunti, in libero mercato, da terreni simili a quelli in esame.

Si sarebbe potuto utilizzare un altro metodo di stima, per l'individuazione del valore di mercato, cioè, quello analitico per capitalizzazione dei redditi (il bene vale per quello che rende), con l'applicazione della formula $V_0 = Bf/r$

dove:

V_0 =valore di mercato del fondo

B_f =reddito ordinario che per i terreni corrisponde al beneficio fondiario

r = saggio di capitalizzazione.

Non è stato utilizzato tale metodo di stima poiché presenta una grave critica che risiede proprio nell'individuazione del saggio di capitalizzazione.

Dalle indagini ed accertamenti svolti è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima (si è tenuto conto della classe agronomica, del collegamento stradale, della giacitura, delle caratteristiche agronomiche e litologiche, del tipo di coltivazioni praticate e praticabili, della distanza dal centro abitato di Casalvecchio di Puglia), i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, variano da un minimo di € 8.000,00 ad un massimo di € 9.000,00 ad ettaro per i seminativi. Tutto ciò premesso ne consegue che, mediando i prezzi di compravendita estremi, il valore di mercato dell'immobile in questione sarà dato dal prodotto tra il prezzo medio unitario e la superficie catastale; per cui:

Qualità	Superficie catastale (Ha)	Valore unitario €/ha	Valore complessivo (€)
Seminativo	1.04.84	8.500,00	8.911,40

Valore della quota 1000/1000:.....€ 8.911,40

Momento di stima: attualità (dicembre 2013).

Adeguamenti e correzioni della stima:

per lo stato d'uso e manutenzione:.....-

per lo stato di possesso:.....-

per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:.....€ 411,40

per costi di sanatoria:.....-

per spese condominiali insolute:.....-

per la bonifica da eventuali rifiuti:.....-

per altri oneri o pesi:.....-

Valore:.....€ 8.500,00

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta del lotto C risulta essere € 8.500,00

(Euro ottomilacinquecento/00).

Lucera, li 8 gennaio 2014

Il C.T.U.
dr. agronomo Pio Stefano Abate