

---

**TRIBUNALE DI LUCERA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

promossa da:



N. Gen. Rep. **000072/12**

**Giudice Dr. Giulia Stano**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Dott. Pasquale Dotoli*  
*iscritto all'Albo della provincia di Foggia al N. 553*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lucera al N. 553*  
*C.F. DTLPQL67T29E716C- P.Iva 03883570719*

*con studio in Lucera (Foggia) contrada Pampana*

*cellulare: 3339166275*

*email: pasqualedotoli@alice.it*

**Beni in Serracapriola (Foggia)**  
**Lotto 009**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Serracapriola (Foggia) frazione Ischia .

Superficie complessiva di circa mq **184673**.

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 21 mappale 185 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.16.51, - reddito agrario: 5,12, - reddito domenicale: 9,38.  
Coerenze: N:strada ; E: [REDACTED] [REDACTED] S: [REDACTED] O: [REDACTED]
- terreni: foglio 21 mappale 186 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.05.82, - reddito agrario: 1,80, - reddito domenicale: 3,31.  
Coerenze: N e S: [REDACTED] [REDACTED] E: [REDACTED] [REDACTED] D: [REDACTED]
- terreni: foglio 21 mappale 187 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 11.48.13, - reddito agrario: 355,78, - reddito domenicale: 652,26.  
Coerenze: N: [REDACTED] [REDACTED] E: [REDACTED] [REDACTED] S: canale Rapulla; O: [REDACTED]
- terreni: foglio 21 mappale 149 qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 00.19.63, - reddito agrario: 6,59, - reddito domenicale: 16,22.  
Coerenze: N: canale Rapulla; E: [REDACTED] [REDACTED] S: [REDACTED] [REDACTED] O: [REDACTED]
- terreni: foglio 21 mappale 154 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 06.56.64, - reddito agrario: 220,43, - reddito domenicale: 474,78.  
Coerenze: N: [REDACTED] [REDACTED] E: [REDACTED] [REDACTED] S: fiume fortore; O: [REDACTED]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: fondo rustico agricolo (normali)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di "concessione a garanzia di cambiali" a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] firma di notaio Sannoner in data 15/07/1998 ai nn. 20021 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 01/08/1998 ai nn. 4838/643

importo ipoteca: 655.468,50

importo capitale: 655.468,50

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Atto amministrativo del 14/10/2010 rep 6414/43 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A. SEDE DI COSENZA, contro** [REDACTED] [REDACTED] atto iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 20/10/2010 ai nn. 8569/1181

importo ipoteca: 60.379,40

importo capitale: 30.189,70

Riferito limitatamente a: gravante sulla nuda proprietà delle particelle 149 e 154 del foglio 21

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] [REDACTED] proprietario dal 24/05/2005 al 15/02/2013 in forza di testamento olografo a firma di notaio Cassano in data 24/05/2005 ai nn. rep. 128704 racc. n.30197

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 (usufrutto a favore di [REDACTED] terreno agricolo sito in Serracapriola (Foggia) frazione Ischia .

Superficie complessiva di circa mq **184673**.

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 21 mappale 185 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.16.51, - reddito agrario: 5,12, - reddito domenicale: 9,38.

Coerenze: N:strada ; E: [REDACTED] S: [REDACTED] O: [REDACTED]

- terreni: foglio 21 mappale 186 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.05.82, - reddito agrario: 1,80, - reddito domenicale: 3,31.

Coerenze: N e S: [REDACTED] E: [REDACTED] D: [REDACTED]

- terreni: foglio 21 mappale 187 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 11.48.13, - reddito agrario: 355,78, - reddito domenicale: 652,26.

Coerenze: N: [REDACTED] E: [REDACTED]; canale Rapulla; O: [REDACTED]

- terreni: foglio 21 mappale 149 qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 00.19.63, - reddito agrario: 6,59, - reddito domenicale: 16,22.

Coerenze: N: canale Rapulla; E: [REDACTED] S: [REDACTED] O: [REDACTED]

- terreni: foglio 21 mappale 154 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 06.56.64, - reddito agrario: 220,43, - reddito domenicale: 474,78.

Coerenze: N: [REDACTED] E: [REDACTED]; fiume fortore; O: [REDACTED]

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da medio impasto

Le sistemazioni agrarie presenti sono ordinarie

I sistemi irrigui presenti sono consortili

Le colture in atto sono: erbacee: grano duro.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
agricola	Sup. reale lorda	0,17	10.000,00	1.651,00
agricola	Sup. reale lorda	0,06	10.000,00	582,00
agricola	Sup. reale lorda	11,48	10.000,00	114.813,00
agricola	Sup. reale lorda	0,20	10.000,00	1.963,00
agricola	Sup. reale lorda	6,57	10.000,00	65.664,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>18,47</b>		<b>184.673,00</b>

Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

### 8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 100

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
agricola	1.651,00	€1,70	€2.806,70
agricola	582,00	€1,70	€989,40
agricola	114.813,00	€1,70	€195.182,11
agricola	1.963,00	€1,70	€3.337,10
agricola	65.664,00	€1,70	€111.628,80
	<b>184.673,00</b>		<b>€313.944,11</b>

- Valore corpo:	<b>€313.944,11</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€313.944,11</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€276.270,81</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>terreno agricolo</b>	184673	€313.944,11	<b>€276.270,81</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€41.440,62**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€234.830,19**

il perito  
Dott. Pasquale Dotoli