

TRIBUNALE di FOGGIA

Sez. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica di Ufficio

R.G.Es. n° 616/14

[REDACTED]

Vs

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

G.E. V.Patti

C.T.U. Dott. Agr. G. Curcelli



LA RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione immobiliare, Dott.ssa V.Patti, con ordinanza del 23/3/17, nominava esperto di ufficio il sottoscritto, **Dott. Agr. Giovanni Curcelli** regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Foggia al n°170, 3 al fine di procedere, con relazione scritta, alla stima dell'esecuto convocandolo per il giorno 18/10/17 onde riceverne il giuramento di cui all'art. 161, comma 1, disp. att. c.p.c.

Lo scrivente, all'udienza di cui sopra, dopo aver giurato davanti al prodotto G.E., prendeva atto dei seguenti quesiti postigli dallo stesso G.E.:

esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione del sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., (estratto del catasto, certificato delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1) – *bis* alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per* relazione alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto^a) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) – *ter* alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile^b;

^a In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

^b In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.



1) – *quater* alla verifica di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E. in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1) – *quinques* alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato, ma tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali; indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) – *bis* alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali degli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione d'impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni^c in base al loro valore di mercato da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del

^c L'esperto dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche fornendo – al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni – la suddivisione del compendio staggito in lotti separati: Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.



procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) - *bis* alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, alla comoda separabilità in natura, della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenze e fabbricati;



11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a. accertare se essi risultano regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico e quantificare i costi occorrenti;
- b. verificare le conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c. accertare se siano stati costruiti prima del 01/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d. verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e. descrivere, ove presenti, le opere abusive le suddette opere, precisando se siano più o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione; in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f. per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei



rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'at. 1-*quarter* della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'esperto avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero dei vani ed accessori, numero civico, piano e numero interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Per tale incarico veniva assegnato, al sottoscritto, il termine di gg 90 (16/01/18) per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.

Risposta ai quesiti

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto perito con invito a mezzo pec, raccomandate a.r. del 28/10/17 e pec, comunicava alle parti – debitore esecutato e creditore procedente – di aver fissato per il giorno 08/11 c.a., alle ore 09:30, il giorno del sopralluogo; in tale data non si presentava nessuno, per cui, con successiva raccomandata r.r. del 09/11/17, convocava le parti per il successivo giorno 22; in tale giorno, dopo un'iniziale



incomprensione, si presentava il legale del creditore, Avv. [redacted] che rappresentava, al sottoscritto, la necessità di un rinvio per un suo incontro con [redacted] per cui, come da verbale n° 1, si rimandavano le operazioni peritali al 20/12 c.a.: operazioni che venivano completate lo stesso giorno.

LOTTO UNICO

Appezamento di terreno

Località Torricelli o Vidua

Cerignola (FG)

1) CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C.

1.1. Documentazione completa

1.bis. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI⁴:

Descrizione del bene secondo le attuali, e nel ventennio, risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari):

La Sig.ra [redacted] risulta proprietaria, per intero di un appezzamento di terreno, a Cerignola (FG), del foglio n° 194 particella n° 100, per complessivi ha 2,0240 e le è pervenuto, quale bene personale, dal Sig. [redacted], nato a Cerignola il [redacted] quale bene personale, con l'atto di compravendita, per notaio [redacted] di Cerignola, del 10/7/95 repertorio n° 165707, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 14/7/95 ai nn. 11820 del R.G. e 9240 del R.P.

L'appezzamento di terreno, distinto in catasto al foglio n° 194, part.III n° 43, per complessivi ha 1,4654, è pervenuta al Sig. [redacted], quale bene personale, dalla Sig.ra [redacted] (Trinitapoli [redacted]), vedova, con atto di compravendita, per Notaio [redacted] di Cerignola, del 01/3/88, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 10/3/88 ai nn. 4671 del R.G. e 235312 del R.P.

La particella n° 12 del fg. 193 del comune di Cerignola, è pervenuta al Sig. [redacted] dal Sig. [redacted] (Cerignola [redacted]), con atto, del notaio Dott. [redacted]

⁴Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti.

⁵ Il certificato ipocastale non dice se in regime di comunione dei beni come indica, invece, l'atto di pignoramento: pag 3, 5° rigo.



di Cerignola, del 22/12/77, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 04/01/78 ai nn: 147 del R.G. e 58758 del R.P..

Si tenga presente che la particella n° 12, per m² 189, è gravata di una servitù coattiva con trascrizione su R.G. n° 11517, R.P. n° 9311 del 12/6/92 a favore del Demanio dello Stato – Ramo Bonifiche con sede a Roma – e contro [redacted] in virtù di atto amministrativo della Prefettura di Foggia del 27/4/92, repertorio n° 2578.

La particella n° 100 (a pag. 5 del certificato ipocatastale, 1° cpv, è riportata part.lla 1: questa non è interessata dalla presente procedura e si presume che sia un errore di copia fotostatica che ha fatto saltare i due 0), per m² 703, è gravata di servitù coattiva, R.G. n° 11518, R.P. n° 9312 del 12/6/92 a favore del Demanio dello Stato – Ramo Bonifiche con sede a Roma – e contro [redacted] (Cerignola 24/1/34) in virtù di atto amministrativo della Prefettura di Foggia del 27/4/92, repertorio n° 2578.

1.ter CORRISPONDENZA ATTI CATASTALI

I dati catastali dell'immobile non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'atto di trascrizione in quanto la particella n° 12 è in parte seminativo (aia poderale) e parte uliveto e la n° 53 è riportata negli atti^f ma non in planimetria catastale ed è puramente teorica (Vedasi Allegato A) poiché è stata costituita d'ufficio dal catasto; sulla particella 12 sono presenti dei fabbricati rurali.

1.querter SUSSISTENZA DI ALTRTE PROCEDURE ESECUTIVE

Non sussistono altri procedimenti esecutivi gravanti sullo stesso immobile

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

2.1 Terreno, nel comune di Cerignola (FG), in ditta [redacted] e identificato in catasto:

Foglio	Part.lla	Qualità	Classe	Superf ha	R.D. €	R.A. €	Proprietà
194	100	Uliveto	1	2,0240	146,34	73,17	1000/1000 ^g
in ditta [redacted] livellario c. [redacted] nella cattedrate di S.Pietro in Cerignola diritto del concedente							
194	43	Seminativo	3	1,4654	52,98	34,06	1000/1000

^f Pag.3 dell'atto di pignoramento dell'Avv. [redacted]

N.B. Su tale particella è stato costruito un deposito, al piano terra, alla Contrada Strada Vicinale della Vedova, regolarmente accatastato, in data 22 novembre 2011, al n.ro 6.318 con i seguenti dati : fl. 193, p.lla 53, sub 1, cat. C/2, mq 200, immobile su cui viene esteso il pignoramento.

^g Pag 3 dell'atto di pignoramento:

1° rigo, 1) di proprietà della Sig.ra [redacted] come certificato ipocatastale ed estratto catastale;

9° rigo, 1) Agro di Cerignola proprietà del sig. [redacted] e proprietà [redacted] e/o loro aventi causa, salvo altri: forse è saltata la parola confinante.



in ditta [REDACTED] in regime di comunione dei beni							
193	12 AA	Seminativo	3	1,8856	68,17	43,82	1000/1000
	12 AB	Uliveto	2	2,3144	125,51	71,72	1000/1000
in ditta [REDACTED] in catasto fabbricati							
193	53 sub 1	C/2	2	mq 200	R.C. 506,13 ^b		1000/1000

Quest'ultima particella è stata individuata, dal catasto, sulla particella 12, ma, come detto precedentemente, non è riportata sulla planimetria catastale; in realtà sono presenti dei FR che non risultano accatastrati e autorizzati e di questi si dirà appresso.

Complessivamente, il seminativo è di ha 3,3510 e l'uliveto di ha 4,3384.

2.3 L'intero appezzamento confina con Strada Vicinale Torretta (o Torricelli), proprietà [REDACTED] r/o altri aventi causa.

2) - bis ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO CON FOTO SATELLITARI

La foto satellitare, che si acclude, mostra la planimetria del lotto perfettamente sovrapponibile alla planimetria catastale.

3) DESCRIZIONE DEL BENE STAGGITO

Il bene di cui trattasi, a cui si accede dalla Via Torricelli - strada interamente asfaltata e alquanto scorrevole - è un appezzamento di terreno, di forma irregolare (Vedi **Planimetria e Foto satellitare**), quasi pentagonale e rettangolare irregolare, la 43, unita alle altre dal vertice del quasi pentagono; la **particella n° 100**, come parte della 12, è investita a uliveto con sesto d'impianto m. 6 x 6, con piante della varietà Coratine, in prevalenza, e dell'età centenaria, salvo piante inserite nel vecchio sesto d'impianto, più ampio, che hanno circa 20 anni; l'uliveto è dotato di un impianto di irrigazione localizzato (a goccia), con acqua prelevata da un pozzo irriguo dalla profondità di m.400 e dalla portata di l/s 9 (Foto 2). Un tratturo intrapoderale (Foto 3), dalla strada Torricelli, porta alla **particella n° 12**: questa è in parte uliveto e in parte seminativo, o meglio, è un'estesa "campana" o aia podrale su cui sono presenti dei manufatti : tutti privi di concessione, o permesso, edilizia; tali manufatti, tutti realizzati in muratura portante in tufi, sono costituiti da un'abitazione e da ricoveri animali (Foto 3a e Satellitare2); l'abitazione (Foto 4, 5 e 6), a cui è stato negato l'accesso, è di m² 64 lordi e, sul lato posteriore è posto un "cubo" di lato di 1,5 metri che sorregge una cisterna (Foto 5);

^b Presunta, attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/20101.
Vedi Allegato A



per fornire tale abitazione di acqua potabile (così riferito dalla Sig.ra [redacted] ci si serve di un secondo pozzo, dalla portata di l/s 1 e dalla profondità di m.70 (Foto 5a); gli altri manufatti (Foto 6,7, 8 e 9) per ricoveri animali sono di m² 140; ancora, sulla particella 12 è sia presente un ampio spiazzo, con pavimento in gettata di cemento e delimitato su 2 lati da muretto in tufi (Foto 10) in precarie condizioni e sia da un altro slargo racchiuso da precedente muretto in tufi e rete metallica (Foto 2). La particella n° 43 è incolta, come la parte seminativa della 12, da quando è stato spiantato il vigneto, all'incirca 5 anni fa.

A sud si quest'ultima particella -43 - è presente una bocchetta d'irrigazione del Consorzio di Bonifica di Capitanata e che potenzialmente, serve tutto il lotto (gli esecutati non se ne servono per la presenza del profondo pozzo).

Della particella n° 53 non c'è traccia.

4) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

4.1. Criterio di Stima

L'immobile, come gli altri, sarà stimato secondo l'aspetto economico valore di mercato per cui sono stati presi in considerazione tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci determinanti nella valutazione di un bene cui è l'esecuto.

Come procedimento estimativo è stato scelto quello per confronto diretto, prendendo come parametro tecnico la superficie: il metroquadrato e pertanto si può utilizzare la nota formula:

$$V_m = V_0 + A - D \quad (1)$$

dove V_m = valore di mercato, V_0 = valore ordinario del bene, A = aggiunte, D = detrazioni.

Il **valore ordinario** è il valore che il mercato attribuisce al bene che è simile ad altri, con le stesse caratteristiche, senza particolarità che lo possano distinguere, quindi *ordinario, normale*; se ci sono delle differenze più o meno marcate, queste vanno sommate, *aggiunte*, se ne incrementano il valore, o detratte, *detrazioni*, se lo diminuiscono.

4.2. Fonti di informazione

Il bene staggito fa parte, secondo il CDU, della Zona E, verde agricolo e, da indagini di mercato e presso agenzie immobiliari, è stato possibile realizzare la seguente tabella (i terreni con una superficie inferiore o uguale all'ettaro non sono stati presi in considerazione):

SEMINATIVO

Agenzia	Prezzo €	Superficie ha	Prezzo medio
Mitula	90.000,00	3,0	



Trovit	52.000,00	3,2	
	48.000,00	4,0	
	58.000,00	2,5	
	90.000,00	4,5	
	70.000,00	4,3	
Totali	708.000,00	28,80	24.583,33

ULIVETO			
Chiamacasa .it	175.000,00	4,00	
Vendita e affitti	300.000,00	7,40	
Totali	475.000,00	11,40	41.666,67

Ancora, lo scrivente ha consultato i VAM, valori agricoli, determinati dalle Commissioni Provinciali Espropri, che per la Regione Agraria n°10, comprendente Cerignola, riportano come valore agricolo medio¹ per il seminativo irriguo €/ha 19.281,60 e per l'uliveto €/ha 15.063,36; tali prezzi, riferiti al 2012, sono aumentati, in media intorno al 10%, per cui all'attualità sono da considerare, per il primo, **seminativo irriguo €/ha 21.209,83** e, per il secondo, **uliveto, €/ha 16.569,37**

I valori medi ricavati dalle rilevazioni (soprattutto internet) sono i "desidrati" dei venditori che, di solito, non sono molto aderenti alla realtà o sono per immobili posti nelle vicinanze della città o di punti d'interesse commerciali e non e, pertanto, lo scrivente ritiene che i valori più vicini alla realtà siano quelli dei VAM, per cui saranno questi i valori che saranno applicati.

4.3. Valutazione del bene staggito

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore ordinario del bene di cui trattasi è, presumibilmente, €/ha 21.209,83 x ha 3,3510 = € 71.074,14, per il seminativo, e €/ha 15.659,37 x ha 4,3384 = € 67.936,61, per l'uliveto, per un totale di € 139.010,75.

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

¹ Il riferimento è all'anno 2012, poiché non sono stati pubblicati altri.



Le **detrazioni** determinano una diminuzione del 4% perché le piante di un ulivo non hanno la stessa età e del 2% per le eccessive tare, per complessive 6%.

Aggiunte: 7% per la presenza sia dei pozzi¹ che dell'impianto pubblico di fornitura di acqua, 4%, per la fertilità presente nel seminativo per il prolungato riposo (maggese) e, infine, per la presenza dei fabbricati, del 22% al netto dei costi della sanatoria (possibile) e dell'accatastamento degli stessi, 3% per il facile accesso da una strada asfaltata e direttamente collegata con la città, per complessive 36% e, pertanto, il più probabile valore di mercato del lotto, ragionevolmente, sarà:

$€ 139.010,75 \times (1 - 0,06 + 0,36) = € 180.713,98$, che si arrotonda a € 181.000,00, (dicomi centottantunomila/00).

Le servitù presenti, m² 189, sulla part.lla n° 12 e m² 703, sulla 100 (probabilmente), data la piccola superficie rispetto a quella totale, possono considerarsi influenti sul valore.

6) IMMOBILE POSTO IN VENDITA

L'intera proprietà, relativamente al terreno sito nel comune Cerignola (FG), iscritto al catasto terreni dello stesso comune

Foglio	Part.lla	Qualità	Classe	Superf ha	R.D. €	R.A. €	Proprietà
194	100	Uliveto	1	2,0240	146,34	73,17	1000/1000 ^k
194	43	Seminativo	3	1,4654	52,98	34,06	1000/1000
193	12 AA	Seminativo	3	1,8856	68,17	43,82	1000/1000
	12 AB	Uliveto	2	2,3144	125,51	71,72	1000/1000

Prezzo base € 181.000,00, (centottantunomila/00).

7) STATO DI POSSESSO:

Il bene staggito è occupato dalla Sig.ra [redacted] e [redacted]

8) FORMALITÀ ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

L'intero bene esecuto è gravato:

- Ipoteca volontaria, R.G. n° 17277, R.P. n° 2511 del 31/7/02 di € 131.000,00 a favore del [redacted], con sede a Napoli, contro [redacted] e, in qualità di terzo datore di ipoteca, [redacted] in virtù di atto per Notaio [redacted] di

¹ Nei periodi di siccità, come quello attuale, c'è sempre la presenza di acqua

^k Pag 3 dell'atto di pignoramento:

1° rigo, 1) di proprietà della Sig.ra [redacted] come certificato ipotecastale ed estratto catastale;

9° rigo, 1) Agro di Cerignola proprietà del sig. [redacted] e proprietà [redacted] c/o loro aventi causa, salvo altri: forse è saltata la parola confinante.



Cerignola del 25/7/02, repertorio n° 76417. Annotazione registro generale n° 25144, registro particolare n° 2926 del 18/11/02. Erogazione a saldo.;

- Iscrizione ipoteca legale, R.G. n° 7599 e R.G. n° 1288 del 31/3/05 di € 5.522,56, contro [REDACTED], in virtù di atto amministrativo di [REDACTED] - del 29/3/05, repertorio n° 344: a Garanzia della somma di € 2.761,28, ipoteca sulla part.lla n° 100 del fg n° 194 del comune di Cerignola;
- Iscrizione ipoteca legale R.G. n° 22303, R.G. n° 3953 del 21/10/10 di € 31.211,80 a favore di [REDACTED] con sede in Cosenza e domicilio ipotecario eletto presso la sede [REDACTED] di Foggia, contro [REDACTED] in virtù di atto amministrativo [REDACTED] del 07/10/10, repertorio n° 6089, a garanzia della somma di € 15.605,90: ipoteca su quota di proprietà di 500/1000 della part.lla n° 12 del fg 193 del comune di Cerignola;
- Trascrizione verbale di pignoramento immobili R.G. n° 21266 R.G. n° 16551 del 26/11/14 a favore del [REDACTED], con sede a Napoli, contro [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 13/11/14, repertorio n° 10132/2014: il pignoramento è sull'intera proprietà delle part.lle n 43 e 100 del fg 194 e part.lla n° 12 del fg. 193 del comune di Cerignola.

9) FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Al momento non risultano

10) REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICO

I fabbricati rurali presenti sulla particella n° 12 sono sprovvisti di concessione edilizia o permesso di costruire, ma sanabili.

10. REGOLARITA' CATASTALE ED EDILIZIA

I dati catastali dell'immobile non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'atto di trascrizione in quanto la particella n° 12 è in parte seminativo (aia poderale) e parte uliveto e la n° 53 è riportata negli atti¹ ma non in planimetria catastale ed è puramente teorica (Vedasi Allegato A) poiché è stata costituita d'ufficio dal catasto; sulla particella 12 sono presenti dei fabbricati rurali.

¹ Pag.3 dell'atto di pignoramento dell'Avv. [REDACTED]

N.B. Su tale particella è stato costruito un deposito, al piano terra, alla Contrada Strada Vicinale della Vedova, regolarmente accatastato, in data 22 novembre 2011, al n.ro 6.318 con i seguenti dati : fl. 193, p.lla 53, sub 1, cat. C/2, mq 200, immobile su cui viene esteso il pignoramento.



RIEPILOGO

LOTTO unico	
Appezamento di terreno	
Sommaria descrizione	Uliveto e seminativo con pozzo , profondo m. 400, dalla portata di l/s 9, con fabbricati rurali sprovvisti di concessione edilizia.
Comune	Cerignola. (FG)
Località	Torricelli o Vidua
Agenzia del Territorio	Foglio n° 193 p.lla n° 12, fg 194 part.lle n° 43 e 100
Proprietà	██████████ e ██████████ per l/1
Provenienza	<p>La Sig.ra ██████████ risulta proprietaria, per intero di un appezzamento di terreno, a Cerignola (FG), del foglio n° 194 particella n° 100, per complessivi ha 2,0240 e le è pervenuto, quale bene personale, dal Sig. ██████████, nato a Cerignola il ██████████ quale bene personale, con l'atto di compravendita, per notaio ██████████ di Cerignola, del 10/7/95 repertorio n° 165707, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 14/7/95 ai nn. 11820 del R.G. e 9240 del R.P.</p> <p>L'appezzamento di terreno, distinto in catasto al foglio n° 194, part.lla n° 43, per complessivi ha 1,4654, è pervenuta al Sig. ██████████, quale bene personale, dalla Sig.ra ██████████ (Trinitapoli ██████████), vedova, con atto di compravendita, per Notaio ██████████ di Cerignola, del 01/3/88, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 10/3/88 ai nn. 4671 del R.G. e 235312 del R.P.</p> <p>La particella n° 12 del fg. 193 del comune di Cerignola, è pervenuta al Sig. ██████████ dal Sig. ██████████ (Cerignola ██████████) con atto, del notaio Dott. ██████████ di Cerignola, del 22/12/77, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 04/01/78 ai nn: 147 del R.G. e 58758 del R.P..</p> <p>Si tenga presente che la particella n° 12, per m² 189, è gravata di una servitù coattiva con trascrizione su R.G. n° 11517, R.P. n° 9311 del 12/6/92 a favore del ██████████ con sede a Roma - e contro</p>

Il certificato ipocastale non dice se in regime di comunione dei beni come indica, invece, l'atto di pignoramento: pag 3, 5° rigo.



	<p>██████████ in virtù di atto amministrativo della Prefettura di Foggia del 27/4/92, repertorio n° 2578.</p> <p>La particella n° 100 (a pag. 5 del certificato ipocatastale, 1° cpv, è riportata part.lla 1: questa non è interessata dalla presente procedura e si presume che sia un errore di copia fotostatica che ha fatto saltare i due 0), per m² 703, è gravata di servitù coattiva, R.G. n° 11518, R.P. n° 9312 del 12/6/92 a favore del ██████████ con sede a Roma – e contro ██████████ (Cerignola ██████████ in virtù di atto amministrativo della Prefettura di Foggia del 27/4/92, repertorio n° 2578.</p>
Iscrizioni e trascrizioni	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ipoteca volontaria, R.G. n° 17277, R.P. n° 2511 del 31/7/02 di € 131.000,00 a favore del ██████████, con sede a Napoli, contro ██████████ e, in qualità di terzo datore di ipoteca, ██████████ in virtù di atto per Notaio ██████████ di Cerignola del 25/7/02, repertorio n° 76417. Annotazione registro generale n° 25144, registro particolare n° 2926 del 18/11/02. Frogaione a saldo.; ➤ Iscrizione ipoteca legale, R.G. n° 7599 e R.G. n° 1288 del 31/3/05 di € 5.522,56, contro ██████████ in virtù di atto amministrativo di ██████████ - del 29/3/05, repertorio n° 344: a Garanzia della somma di € 2.761,28, ipoteca sulla part.lla n° 100 del fg n° 194 del comune di Cerignola; ➤ Iscrizione ipoteca legale R.G. n° 22303, R.G. n° 3953 del 21/10/10 di € 31.211,80 a favore di ██████████, con sede in Cosenza e domicilio ipotecario eletto presso la sede dell'██████████ di Foggia, contro ██████████, in virtù di atto amministrativo ██████████ del 07/10/10, repertorio n° 6089, a garanzia della somma di € 15.605,90: ipoteca su quota di proprietà di 500/1000 della part.lla n° 12 del fg 193 del comune di Cerignola; ➤ Trascrizione verbale di pignoramento immobili R.G. n° 21266 R.G. n° 16551 del 26/11/14 a favore del ██████████ con sede a Napoli, contro ██████████ in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 13/11/14, repertorio n° 10132/2014: il pignoramento è sull'intera proprietà delle part.lle n 43 e 100 del fg 194 e part.lla n° 12 del fg. 193 del comune di Cerignola.



Stato di occupazione	Occupato dall'esecutata
Regolarità catastale	I dati catastali dell'immobile non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'atto di trascrizione in quanto la particella n° 12 è in parte seminativo (aia poderale) e parte uliveto e la n° 53 è riportata negli atti ⁹ ma non in planimetria catastale ed è puramente teorica (Vedasi Allegato A) poiché è stata costituita d'ufficio dal catasto; <u>sulla particella 12 sono presenti dei fabbricati rurali.</u>
Valore dell'intero del bene esecuto	€ 181.000,00 (centottantunomila/00)
Quota da porre all'asta	Intera
Valore quota	€ 181.000

Tanto il sottoscritto doveva per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

Foggia 15/01/18

L'esperto

Dott. Agr. G. Curcelli

Si allegano:

- 1) Planimetrie catastali;
- 2) Allegato A
- 3) N° 14 foto digitali
- 4) Ortofoto
- 5) Verbalei

⁹ Pag.3 dell'atto di pignoramento dell'Avv. [REDACTED]

N.B. Su tale particella è stato costruito un deposito, al piano terra, alla Contrada Strada Vicinale della Vedova, regolarmente accatastato, in data 22 novembre 2011, al n.ro 6.318 con i seguenti dati : fl. 193, p.la 53, sub 1, cat. C/2, mq 200, immobile su cui viene esteso il pignoramento.

