



PALMIERI geometra Federico

71034 c.da Brecciolosa, 19 ☎ 3475048270-3420982895
CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

pec: federico.palmieri@geopec.it
email: geom.federico.palmieri@gmail.com



TRIBUNALE DI FOGGIA ex Articolazione Territoriale di Lucera

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n° 80000092/2003 R.G.E. Banca di Roma s.p.a. ora
DOBANK s.p.a. per JUNO FINO 2 Securitisation s.r.l. C/ [REDACTED]

G.E. dott. Michele PALAGANO

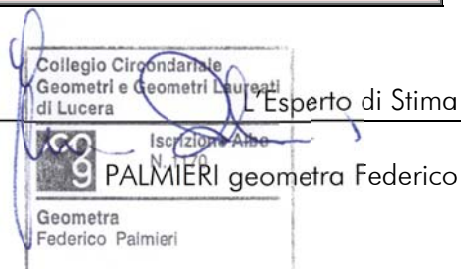
Custode Giudiziario avv. Maria Assunta DI GIOVINE

Esperto di Stima geom. Federico PALMIERI

RELAZIONE



Castelnuovo D., lì 04 ottobre 2023



PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa, 19 ☎ 3475048270-3420982895 - 71034 Castelnuovo de la Daunia (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z

pec: federico.palmieri@geopec.it

p. IVA: 03205820719

email: geom.federico.palmieri@gmail.com



TRIBUNALE DI FOGGIA ex Articolazione Territoriale di Lucera

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n° 80000092/2003 R.G.E. Banca di Roma s.p.a. ora
DOBANK s.p.a. per JUNO FINO 2 Securitisation s.r.l. C/ [REDACTED]

G.E. dott. Michele PALAGANO

Custode Giudiziario avv. Maria Assunta DI GIOVINE

Esperto di Stima geom. Federico PALMIERI

SOMMARIO

PREMESSA.....	1
INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI	2
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	11
CRITERI DI STIMA.....	12
AGGIORNAMENTO STIMA LOTTI	13
CONCLUSIONI.....	19
ALLEGATI	21

PREMESSA

- In data 04.03.2004 lo scrivente geom. Federico PALMIERI con studio professionale in Castelnuovo della Daunia alla c.da Brecciolosa 19, veniva nominato esperto per la stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le Tribunale, dalla Banca di ROMA contro il sig. [REDACTED] (R.G. 92/03).
- In data 29.03.2006, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti allo scrivente i quesiti di rito tra cui:
...omissis...*“la valutazione separata di ciascun lotto, indicando*



PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa, 19 ☎ 3475048270-3420982895 - 71034 Castelnuovo de la Daunia (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z

pec: federico.palmieri@geopec.it

p. IVA: 03205820719

email: geom.federico.palmieri@gmail.com

distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, del valore al mq e del 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 spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; il valore finale del bene (lotto), al netto di tali decurtazioni e correzioni ...omissis...;

- ✚ In data 18.10.2006 lo scrivente depositava elaborato peritale, costituito da una relazione principale di 19 facciate dattiloscritte e 6 allegati oltre a 6 fascioletti separati, con relativi allegati;
- ✚ Con disposizione del 20.06.2023 il G.E., dott. PALAGANO, chiedeva allo scrivente, sotto il vincolo del già prestato giuramento, di: *"procedere ad un aggiornamento delle stime anche tenuto conto delle interclusioni segnalate dal Custode"*;
- ✚ Gli accertamenti del caso sono stati compiuti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio telematico Sister.

TUTTO CIÒ PREMESSO

In adempimento a quanto richiesto dal G.E., si redige la presente relazione di stima (aggiornamento), dei beni immobili di cui alla perizia già depositata nell'anno 2004 ed individuati dai lotti dal numero 1 al 4.

Sulla scorta delle verifiche fatte, nonché dall'analisi della documentazione agli atti e di quella acquisita, lo scrivente rende la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO n° 1:

Piena proprietà del terreno sito nel comune di Casalnuovo Monterotaro in località "Tesoro", esteso per ettari 01.83.90, identificato in catasto al foglio 9 particella 191.

L'appezzamento, confinante con le particelle 59 – 155 – 192 – 159 – 176



PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa, 19 ☎ 3475048270-3420982895 - 71034 Castelnuovo de la Daunia (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z

pec: federico.palmieri@geopec.it

p. IVA: 03205820719

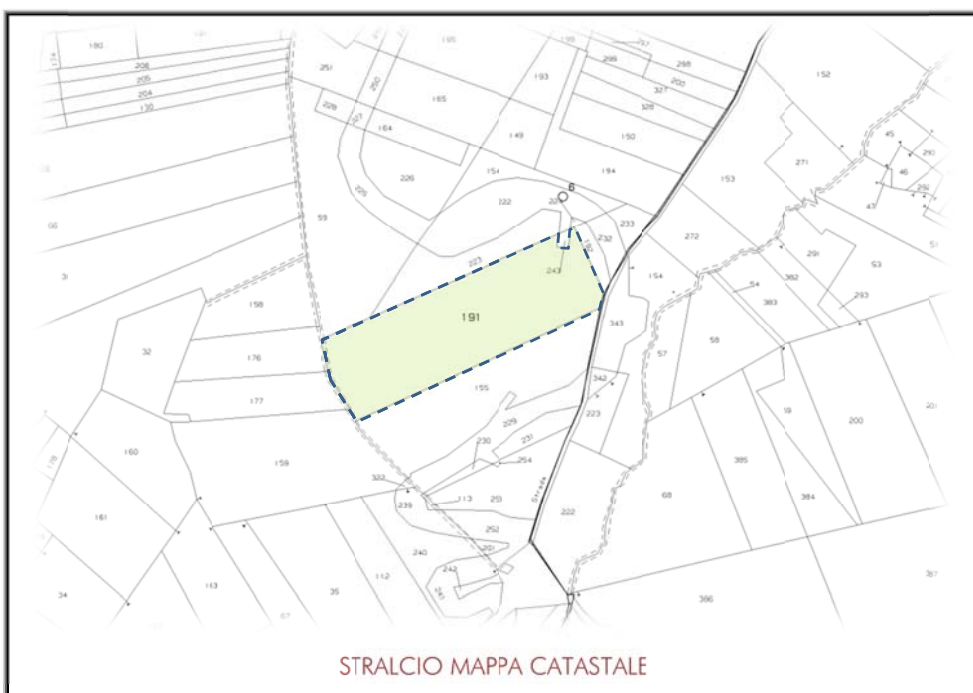
email: geom.federico.palmieri@gmail.com

Il compendio è contraddistinto dai seguenti identificativi catastali:

TERRENI

COMUNE	FGL	P.LLA	Q.TÀ	C.SSE	SUP.	RENDITA (€)	
Casalnuovo M.	09	191	Seminativo	03	01.83.90	75.98	47.49

Per una migliore individuazione del bene, oggetto di valutazione, si riporta stralcio della mappa catastale con l'individuazione del lotto.



LOTTO n° 2:

Diritto di livello sul terreno sito nel comune di Casalvecchio di Puglia in località "Scurgola", esteso per ettari 00.73.89, identificato in catasto al foglio 1 particelle 115 e 508.

L'appezamento, confinante con le particelle 294 – 501 – 506 – 510 – 512, e con canale di bonifica, è riportato in catasto terreni del detto comune al foglio 1 particelle 115 e 508.

Il fondo, come detto, sito in agro di Casalvecchio di Puglia contrada "Scurgola", esteso per 7.389 mq, dista dall'abitato del comune di Casalvecchio di Puglia circa 10 chilometri. Il terreno ha una buona struttura organica oltre ad un discreto impasto, esso è caratterizzato da una discreta pendenza trasversale che però non ne modifica la buona giacitura.



STUDIO TECNICO PALMIERI



Iscrizione Albo: Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Lucera al n. 1170

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa, 19 ☎ 3475048270-3420982895 - 71034 Castelnuovo de la Daunia (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z

pec: federico.palmieri@geopec.it

p. IVA: 03205820719

email: geom.federico.palmieri@gmail.com

Il fondo è coltivato a seminativo è intercluso ed è accessibile solo attraverso la strada di proprietà del Consorzio di Bonifica per poi attraversare i terreni confinanti di altra proprietà.

Non si sono rilevati pozzi nelle vicinanze, ma il fondo confina con canale dal quale è possibile attingere acqua.



UBICAZIONE GENERALE



UBICAZIONE GEOGRAFICA



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE

Il compendio è contraddistinto dai seguenti identificativi catastali:

TERRENI

COMUNE	FGL	P.LLA	Q.TÀ	C.SSE	SUP.	RENDITA (€)	
Casalvecchio P.	01	115	Seminativo	3	00.04.60	1.90	1.19
		508	Seminativo	1	00.69.29	39,36	21,47



PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa, 19 ☎ 3475048270-3420982895 - 71034 Castelnuovo della Daunia (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z

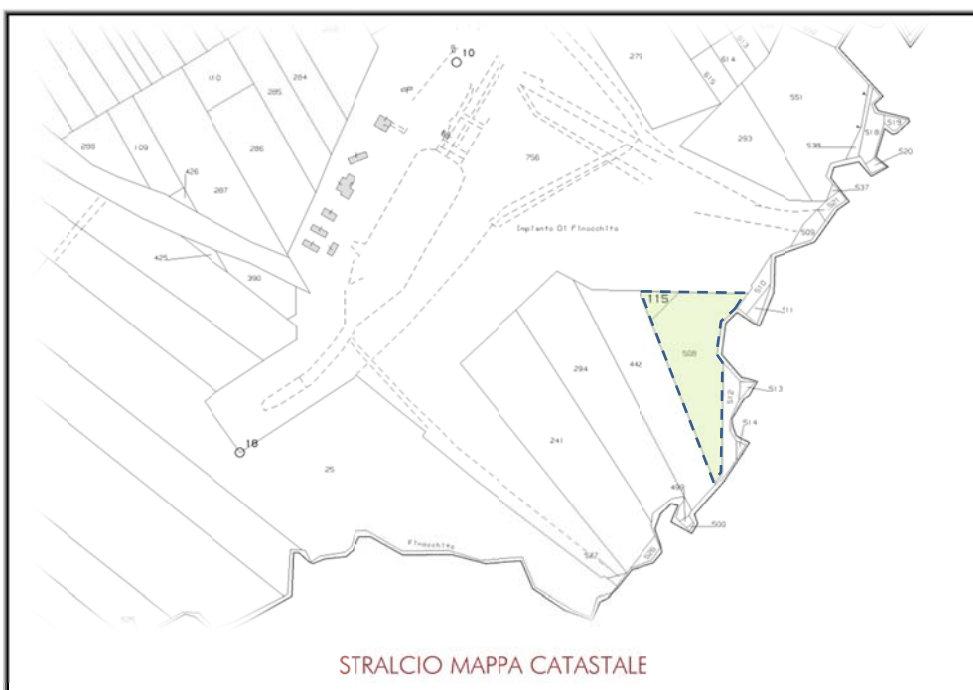
pec: federico.palmieri@geopec.it

p. IVA: 03205820719

email: geom.federico.palmieri@gmail.com

Per una migliore individuazione del bene, oggetto di valutazione, si riporta stralcio della mappa catastale con l'individuazione del lotto.

Si precisa che, rispetto alla perizia precedentemente depositata, il lotto in questione è stato oggetto di aggiornamento catastale avente la seguente causale: "MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE-VARIA DI SUPERFICIE PER FRAZIONAMENTO 13/78 RELATIVO ALL'ESPROPRIO PER LA COSTRUZIONE DEL CANALE ADDUTTORE DEL TAVOLIERE". La variazione ha coinvolto la particella 115 che ha visto diminuire la sua superficie da 5.000 mq a soli 460 mq.



LOTTO n° 3:

Quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ del Terreno sito nel comune di Castelnuovo della Daunia in località "Porcini" esteso per ettari 00.15.32 identificato in catasto al foglio 8 particella 111.

L'appezzamento, confinante con le particelle 10 - 109 - 275 e con strada comunale, è riportato in catasto terreni del detto comune al foglio 8 particella 111.

Il fondo, come detto, sito in agro di Castelnuovo della Daunia contrada "Porcini", esteso per 1.532 mq, dista dall'abitato del comune di Casalvecchio di Puglia circa 8 chilometri. Il terreno ha una buona struttura



STUDIO TECNICO PALMIERI



Iscrizione Albo: Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Lucera al n. 1170

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa, 19 ☎ 3475048270-3420982895 - 71034 Castelnuovo de la Daunia (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z

pec: federico.palmieri@geopec.it

p. IVA: 03205820719

email: geom.federico.palmieri@gmail.com

organica oltre ad un discreto impasto, esso è pianeggiante ed ha quindi una buona giacitura.

Il fondo è coltivato a seminativo ed è accessibile da strada Comunale.

Non si sono rilevati pozzi nelle vicinanze.



UBICAZIONE GENERALE



UBICAZIONE GEOGRAFICA



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE

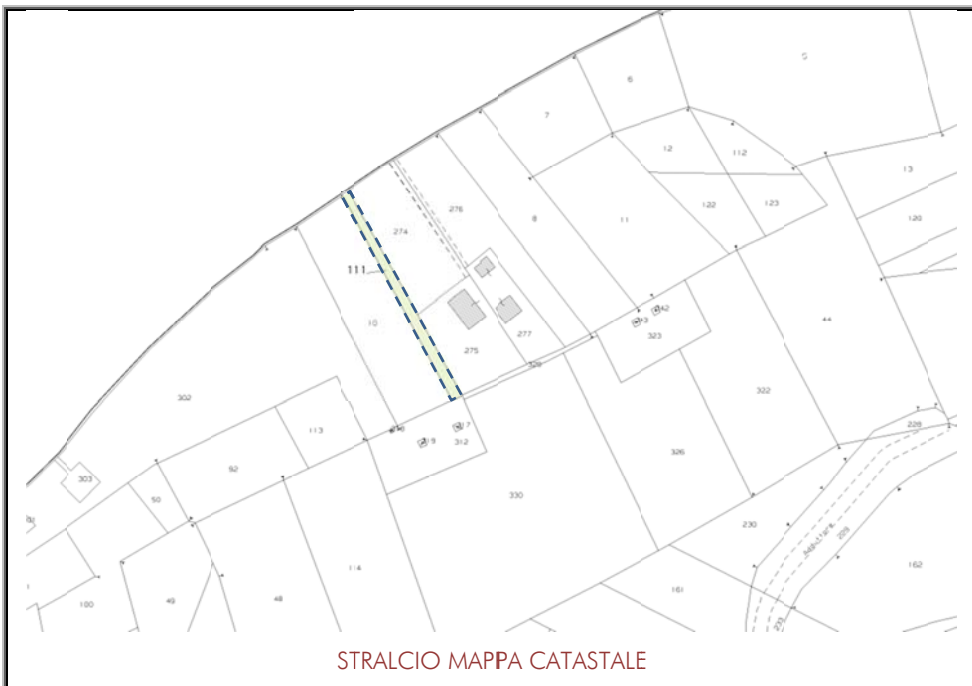
Il compendio è contraddistinto dai seguenti identificativi catastali:

TERRENI

COMUNE	FGL	P.LLA	Q.TÀ	C.SSE	SUP.	RENDITA (€)	
Castelnuovo D.	08	111	Seminativo	02	00.15.32	7.12	4.35

Per una migliore individuazione del bene, oggetto di valutazione, si riporta stralcio della mappa catastale con l'individuazione del lotto.





LOTTO n° 4:

Piena proprietà del fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli con annesso terreno seminativo sito nel comune di Castelnuovo della Daunia in località "Porcini" estesi rispettivamente mq 568 con corte di pertinenza di mq 4.800, ed ettari 00.63.62 identificati in catasto al foglio 8 particella 275 il fabbricato e foglio 8 particella 274 il terreno.

Il lotto, confinante con le particelle 11 – 109 – 276 – 277 e con strada comunale, è riportato in catasto terreni del detto comune al foglio 8 particelle 274 e 275.

Il capannone sito in agro di Castelnuovo della Daunia contrada "Porcini", dista dall'abitato del comune di Casavecchio di Puglia circa 8 chilometri. Il lotto comprende un capannone realizzato circa trent'anni fa, avente struttura portante in C.A., con copertura a tetto in lamiera sostenuta da struttura reticolare in metallo. Le pareti di chiusura sono realizzate con blocchi in laterizio dello spessore di cm 30. Lo stabile è dotato di infissi metallici ed allo stato è da ritenersi funzionale in relazione alla sua attuale destinazione d'uso (deposito attrezzi agricoli). La superficie lorda in pianta è pari a mq 568 (30,7x18.50) per una superficie netta di mq 539. Il fabbricato non presenta lesioni o dissesti rilevanti.



STUDIO TECNICO PALMIERI



Iscrizione Albo: Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Lucera al n. 1170

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa, 19 ☎ 3475048270-3420982895 - 71034 Castelnuovo de la Daunia (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z

pec: federico.palmieri@geopec.it

p. IVA: 03205820719

email: geom.federico.palmieri@gmail.com



UBICAZIONE GEOGRAFICA



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE

Il compendio è contraddistinto dai seguenti identificativi catastali:

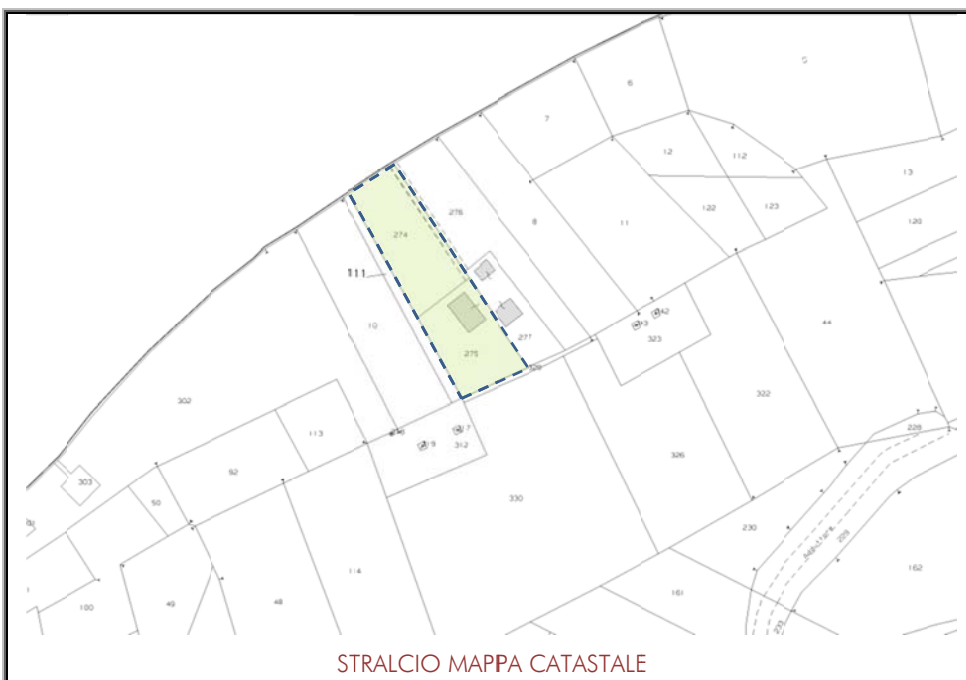
TERRENI

COMUNE	FGL	P.LLA	Q.TÀ	C.SSE	SUP.	RENDITA (€)	
Castelnuovo D.	08	274aa	Seminativo	02	00.03.45	1.60	0.98
		274ab	Uliveto	02	00.00.68	0.35	0.21
		274ac	Vigneto	02	00.59.19	45.85	29.04

FABBRICATI:

COMUNE	FGL	P.LLA	SUB.	CATEG.	SUP.	RENDITA (€)
Castelnuovo D.	8	275	-	D/1	-	1.908,82

Per una migliore individuazione dei beni, oggetto di valutazione, si riporta stralcio della mappa catastale con l'individuazione del lotto.



STRALCIO MAPPA CATASTALE



STUDIO TECNICO PALMIERI



Iscrizione Albo: Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Lucera al n. 1170

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa, 19 ☎ 3475048270-3420982895 - 71034 Castelnuovo de la Daunia (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z

pec: federico.palmieri@geopec.it

p. IVA: 03205820719

email: geom.federico.palmieri@gmail.com

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per un'immediata ed esatta identificazione dei beni costituenti i lotti ed al fine di agevolare la vendita se ne riportano di seguito, in forma tabellare, i dati catastali:

LOTTO 1

TERRENI

COMUNE	FGL	P.LLA	Q.TÀ	C.SSE	SUP.	RENDITA (€)	
Casalnuovo M.	09	191	Seminativo	03	01.83.90	75.98	47.49

Intestazione catastale:

[REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1000/1000

LOTTO 2

TERRENI

COMUNE	FGL	P.LLA	Q.TÀ	C.SSE	SUP.	RENDITA (€)	
Casalvecchio P.	01	115	Seminativo	3	00.04.60	1.90	1.19
		508	Seminativo	1	00.69.29	39,36	21,47

Intestazione catastale:

[REDACTED]

[REDACTED] - livellario

Comune di Casalvecchio di Puglia

(CF 80002620716) - concedente

LOTTO 3

TERRENI

COMUNE	FGL	P.LLA	Q.TÀ	C.SSE	SUP.	RENDITA (€)	
Castelnuovo D.	08	111	Seminativo	02	00.15.32	7.12	4.35

Intestazione catastale:

[REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/2

[REDACTED]

proprietà per 1/2



STUDIO TECNICO PALMIERI



Iscrizione Albo: Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Lucera al n. 1170

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa, 19 ☎ 3475048270-3420982895 - 71034 Castelnuovo de la Daunia (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z

pec: federico.palmieri@geopec.it

p. IVA: 03205820719

email: geom.federico.palmieri@gmail.com

LOTTO 4

TERRENI

COMUNE	FGL	P.LLA	Q.TÀ	C.SSE	SUP.	RENDITA (€)	
Castelnuovo D.	08	274aa	Seminativo	02	00.03.45	1.60	0.98
		274ab	Uliveto	02	00.00.68	0.35	0.21
		274ac	Vigneto	02	00.59.19	45.85	29.04

FABBRICATI:

COMUNE	FGL	P.LLA	SUB.	CATEG.	SUP.	RENDITA (€)
Castelnuovo D.	8	275	-	D/1	-	1.908,82

Intestazione catastale:

██
██
██ - proprietà per 1000/1000

CRITERI DI STIMA

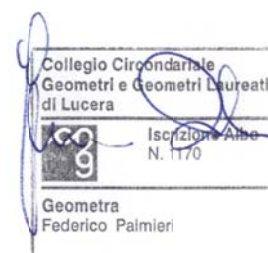
Preliminarmente, occorre riportare i criteri di stima che lo scrivente ha adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione tecnica estimativa.

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione, appare chiaro che, l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato.

Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo.

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad immobili di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche



PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa, 19 ☎ 3475048270-3420982895 - 71034 Castelnuovo de la Daunia (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z

pec: federico.palmieri@geopec.it

p. IVA: 03205820719

email: geom.federico.palmieri@gmail.com

generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

Momento di stima: attualità (ottobre 2023).

Il valore totale sarà approssimato per € 100,00.

Fonti informazioni

Lo scrivente, per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quelli in esame, ha consultato alcuni professionisti ed agenzie immobiliari operanti sul territorio ed intermediatori privati.

Da tali indagini è emerso che, sulla piazza del Subappennino Dauno, in zona extraurbana (come quella che stiamo trattando), risultano i seguenti valori per immobili non nuovi e/o simili a quelli da stimare:

- capannoni 300,00 €/mq
- terreno agricolo seminativo 2,00 €/mq (20.000 euro/ha)

AGGIORNAMENTO STIMA LOTTI

In ragione dell'indagine di mercato effettuata, raccogliendo informazioni circa il suo andamento nella zona interessata per beni simili a quelli oggetto di valutazione e considerando inoltre i parametri oggettivi dei beni in esame, lo scrivente ha assegnato i valori unitari che determinano il valore totale dei cespiti.

LOTTO n° 1:

Adeguamenti e correzioni della stima

stato d'uso e manutenzione

Il fondo in esame è coltivato a seminativo, lo stato di manutenzione generale può considerarsi nella norma e le colture attuate sono adeguate alla tipologia del terreno.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

stato di possesso

Il terreno attualmente è coltivato e tenuto in possesso dal debitore sig. ██████ ██████, che provvede alla coltivazione dello stesso e alla manutenzione ordinaria.



Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

vincoli ed oneri giuridici

Non si sono riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene de quo.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

spese condominiali insolute

Come detto anche in precedenza non vi sono spese condominiali o di altro genere insolute.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi

Non si sono rinvenuti all'interno del fondo, de quo, alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

altri oneri o pesi

Per il terreno sito in Casalnuovo M.ro costituente il lotto n° 1 non vi sono oneri o pesi da considerare per l'adeguamento della stima.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

Valutazione:

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona e degli adeguamenti e correzioni del caso, si può attribuire ai beni in questione un valore di € 20.000,00 ad ettaro da cui:

Descrizione	Superficie Ha	Valore unitario €	Valore Totale €
Seminativo	1.83.90	20.000,00	36.780,00

LOTTO n° 2:

Adeguamenti e correzioni della stima

stato d'uso e manutenzione

Il fondo in esame è coltivato a seminativo, lo stato di manutenzione generale può considerarsi nella norma e le colture attuate sono adeguate alla tipologia del terreno.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

lo stato di possesso



Il terreno attualmente è coltivato e tenuto in possesso dal debitore sig. ████████ ████████, che provvede alla coltivazione dello stesso e alla manutenzione ordinaria.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

vincoli ed oneri giuridici

Da un'attenta analisi della documentazione agli atti e da ulteriori approfondimenti, come fatto rilevare dalla Custode Giudiziario avv. Maria Assunta DI GIOVINE, si può constatare che i fondi sono concessi a uso di livello da parte del comune di Casalvecchio di Puglia. Da ricerche esperite è emerso che per affrancare il fondo da tale gravame occorre definire la pratica presso i competenti uffici comunali e che tale definizione incide all'incirca il 10% del valore del fondo.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 0,9

spese condominiali insolute

Come detto anche in precedenza non vi sono spese condominiali o di altro genere insolute.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi

Non si sono rinvenuti all'interno del fondo, in esame, alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

altri oneri o pesi

Per il terreno sito in Casalvecchio P. costituente il lotto n° 2 si è constatato che gli stessi sono all'attualità interclusi. Per tale fattispecie si può considerare un abbattimento del valore del 20% da considerare per l'adeguamento della stima.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 0,8

Valutazione:

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona e degli adeguamenti e correzioni del caso, si può attribuire ai beni in questione un valore di € 14.400,00 ad ettaro da cui:



STUDIO TECNICO PALMIERI



Iscrizione Albo: Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Lucera al n. 1170

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa, 19 ☎ 3475048270-3420982895 - 71034 Castelnuovo de la Daunia (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z pec: federico.palmieri@geopec.it
p. IVA: 03205820719 email: geom.federico.palmieri@gmail.com

Descrizione	Superficie Ha	Valore unitario €	Valore Totale €
Seminativo	0.73.89	14.400,00	10.640,16

LOTTO n° 3:

Adeguamenti e correzioni della stima

stato d'uso e manutenzione

Il fondo in esame è coltivato a seminativo, lo stato di manutenzione generale può considerarsi nella norma e le colture attuate sono apparse adeguate alla tipologia del terreno.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

lo stato di possesso

Il terreno attualmente, anche se di proprietà del debitore solo per 1/2, è coltivato e tenuto in possesso dal sig. [REDACTED] che provvede alla coltivazione dello stesso e alla manutenzione ordinaria.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 0,5

vincoli ed oneri giuridici

Non si sono riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene de quo.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

spese condominiali insolute

Come detto anche in precedenza non vi sono spese condominiali o di altro genere insolute.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi

Non si sono rinvenuti all'interno del fondo, de quo, alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

altri oneri o pesi

Per il terreno sito in Casalvecchio P. costituente il lotto n° 3 non vi sono oneri o pesi da considerare per l'adeguamento della stima.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

Valutazione:



PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa, 19 ☎ 3475048270-3420982895 - 71034 Castelnuovo de la Daunia (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z pec: federico.palmieri@geopec.it
p. IVA: 03205820719 email: geom.federico.palmieri@gmail.com

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona e degli adeguamenti e correzioni del caso, si può attribuire ai beni in questione un valore di € 10.000,00 per i seminativi ad ettaro da cui:

Descrizione	Superficie Ha	Valore unitario €	Valore Totale €
Seminativo	0.15.32	10.000,00	1.532,00

LOTTO n° 4:

Adeguamenti e correzioni della stima

stato d'uso e manutenzione

Il capannone in esame è utilizzato per il rimessaggio di attrezzature agricole, mentre il fondo attiguo è coltivato a seminativo. Lo stato di manutenzione generale può considerarsi nella norma e gli usi dei detti immobili sono apparsi adeguati alla tipologia dei beni.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

lo stato di possesso

Gli immobili attualmente sono tenuti in possesso dal debitore sig. [REDACTED], che provvede alla coltivazione del seminativo.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

vincoli ed oneri giuridici

Non si sono riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene de quo.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

spese condominiali insolute

Come detto anche in precedenza non vi sono spese condominiali o di altro genere insolute.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi

Non si sono rinvenuti all'interno del fondo, de quo, alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1

altri oneri o pesi



PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa, 19 ☎ 3475048270-3420982895 - 71034 Castelnuovo della Daunia (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z

pec: federico.palmieri@geopec.it

p. IVA: 03205820719

email: geom.federico.palmieri@gmail.com

Nella determinazione del valore del lotto, bisogna tener presente i costi per la regolarizzazione urbanistica del bene. I costi da sostenere si possono così elencare:

- o **Spese tecniche** – L'attività del tecnico per la regolarizzazione del fabbricato consiste nella redazione di progetto per *Accertamento di Conformità* consistente nella redazione di apposito progetto architettonico, strutturale e successivo collaudo, inoltre sono comprese le eventuali prove di laboratorio sui materiali necessarie per il collaudo dell'edificio. La spesa presumibile per tale di tipo di attività può essere quantificato in

€ 25.000,00;

- o **Spese notarili** - Per soddisfare gli indici di fabbricabilità pari a 0,10 mc/mq, non soddisfatti dalla superficie dei terreni facenti parte del lotto, bisogna effettuare atto di asservimento, come richiesto dalle norme tecniche di attuazione del vigente PRG del Comune di Castelnuovo della Daunia, presso un Notaio. La spesa presumibile per tale tipo di atto è prudenzialmente quantificata in

€ 5.000,00;

- o **Oneri Comunali** e spese varie - Per quanto concerne gli oneri dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico Comunale di Castelnuovo della Daunia è emerso che i costi di costruzione per la zona Urbanistica in esame sono pari ad € 26,55 come da D.G.C. n° 43 de 04.05.2004. Considerato che il fabbricato si estende per una superficie di 539 mq abbiamo:

$€/mq\ 26,55 \times 539\ mq = €\ 14.310,45$

Considerato che trattasi di accertamento di conformità e che quindi gli oneri si raddoppiano abbiamo

$€\ 14.310,45 \times 2 = €\ 28.620,90$

Considerando altre spese accessorie, diritti di segreteria, marche da bollo ecc., , si può arrotondare detta cifra ad

€ 30.000,00.

In definitiva sommando le tre voci di cui sopra si ottiene un costo totale per



la legittimazione del manufatto pari ad

$$€ 25.000,00 + € 5.000,00 + € 30.000,00 = € 60.000,00$$

Valutazione fabbricato:

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona e degli adeguamenti e correzioni del caso, si può attribuire al fabbricato in questione un valore di € 300 a m² ed € 15 a m² per l'area di pertinenza da cui:

Descrizione	Superficie m ²	Valore unitario €	Valore Totale €
Capannone	568	300,00	170.400,00
Pertinenza	4.800	15,00	72.000,00

A detto valore deve essere detratto il gravame dovuto alla regolarizzazione urbanistica, da cui:

$$242.400,00 - 60.000,00 = € 182.400,00$$

Valutazione terreno:

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona e degli adeguamenti e correzioni del caso, si può attribuire ai beni in questione un valore di € 20.000,00 per i seminativi ad ettaro da cui:

Descrizione	Superficie Ha	Valore unitario €	Valore Totale €
Seminativo	0.63.62	20.000,00	12.524,00

Prefigurazione assunzione oneri di regolarizzazione urbanistica

In caso gli oneri per la regolarizzazione come sopra determinati, siano assunti dalla procedura, allora il compendio in oggetto avrebbe un valore pari ad:

$$€ 242.400,00 + € 12.524,00 = € 254.924,00$$

Nel caso in cui invece tali oneri siano completamente a carico del compratore, allora il valore del lotto sarà pari a:

$$€ 182.400,00 + € 12.524,00 = € 194.924,00$$

CONCLUSIONI

In conclusione, in risposta al quesito posto dal G.E., si possono sinteticamente riportare i valori, con approssimazione ad euro 100, dei



STUDIO TECNICO PALMIERI



Iscrizione Albo: Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Lucera al n. 1170

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa, 19 ☎ 3475048270-3420982895 - 71034 Castelnuovo de la Daunia (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z pec: federico.palmieri@geopec.it
p. IVA: 03205820719 email: geom.federico.palmieri@gmail.com

singoli lotti rivalutati.

LOTTO n° 1:

Piena proprietà del terreno sito nel comune di Casalnuovo Monterotaro in località "Tesoro", esteso per ettari 01.83.90, identificato in catasto:

COMUNE	FGL	P.LLA	Q.TÀ	C.SSE	SUP.	RENDITA (€)	
Casalnuovo M.	09	191	Seminativo	03	01.83.90	75.98	47.49

VALORE

EURO 36.800,00

LOTTO n° 2:

Diritto di livello sul terreno sito nel comune di Casalvecchio di Puglia in località "Scurgola", esteso per ettari 00.73.89, identificato in catasto:

COMUNE	FGL	P.LLA	Q.TÀ	C.SSE	SUP.	RENDITA (€)	
Casalvecchio P.	01	115	Seminativo	3	00.04.60	1.90	1.19
		508	Seminativo	1	00.69.29	39,36	21,47

VALORE

EURO 10.600,00

LOTTO n° 3:

Quota di proprietà pari a 1/2 del Terreno sito nel comune di Castelnuovo della Daunia in località "Porcini" esteso per ettari 00.15.32 identificato in catasto:

COMUNE	FGL	P.LLA	Q.TÀ	C.SSE	SUP.	RENDITA (€)	
Castelnuovo D.	08	111	Seminativo	02	00.15.32	7.12	4.35

VALORE

EURO 1.500,00

LOTTO n° 4:

Piena proprietà del fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli con annesso terreno (vigneto-uliveto-seminativo) sito nel comune di Castelnuovo della



STUDIO TECNICO PALMIERI



Iscrizione Albo: Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Lucera al n. 1170

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa, 19 ☎ 3475048270-3420982895 - 71034 Castelnuovo de la Daunia (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z

pec: federico.palmieri@geopec.it

p. IVA: 03205820719

email: geom.federico.palmieri@gmail.com

Daunia in località "Porcini" estesi rispettivamente mq 568 con corte di pertinenza di mq 4.800, ed ettari 00.63.62 identificati in catasto:

TERRENI

COMUNE	FGL	P.LLA	Q.TÀ	C.SSE	SUP.	RENDITA (€)	
Castelnuovo D.	08	274aa	Seminativo	02	00.03.45	1.60	0.98
		274ab	Uliveto	02	00.00.68	0.35	0.21
		274ac	Vigneto	02	00.59.19	45.85	29.04

FABBRICATI:

COMUNE	FGL	P.LLA	SUB.	CATEG.	SUP.	RENDITA (€)	
Castelnuovo D.	8	275	-	D/1	-	1.908,82	

VALORE

EURO 194.900,00

(in caso di assunzione oneri di regolarizzazione urbanistica da parte del compratore)

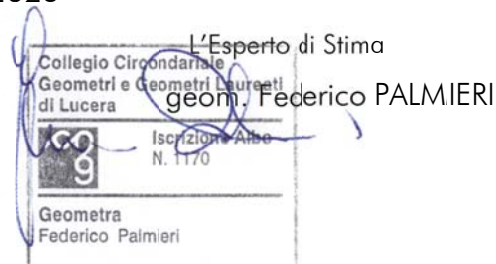
ALLEGATI

Così come di seguito riportati nel fascicolo:

1. Visura catastale per soggetto aggiornata
2. Estratto di mappa catastale Casalnuovo M. - foglio 1
3. Estratto di mappa catastale Casavecchio P. - foglio 8
4. Estratto di mappa catastale Castelnuovo D. - foglio 9

Con la presente relazione, che si compone di n. 21 fasciate dattiloscritte e 4 allegati, lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Castelnuovo della Daunia, lì 04.10.2023



STUDIO TECNICO PALMIERI



PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ☎ 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

TRIBUNALE DI LUCERA
provincia di Foggia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/03

promossa da **BANCA DI ROMA**

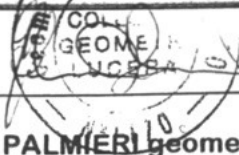
contro

G.E. dr.ssa Filomena MARI

C.T.U. geom. Federico PALMIERI

LOTTO N° 1

Foto n° 1
Terreno in Casalnuovo Monterotaro



L'esperto

Castelnuovo D., li 04 settembre 2006

PALMIERI geometra Federico

STUDIO TECNICO PALMIERI



PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ☎ 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

TRIBUNALE DI LUCERA

provincia di Foggia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/03

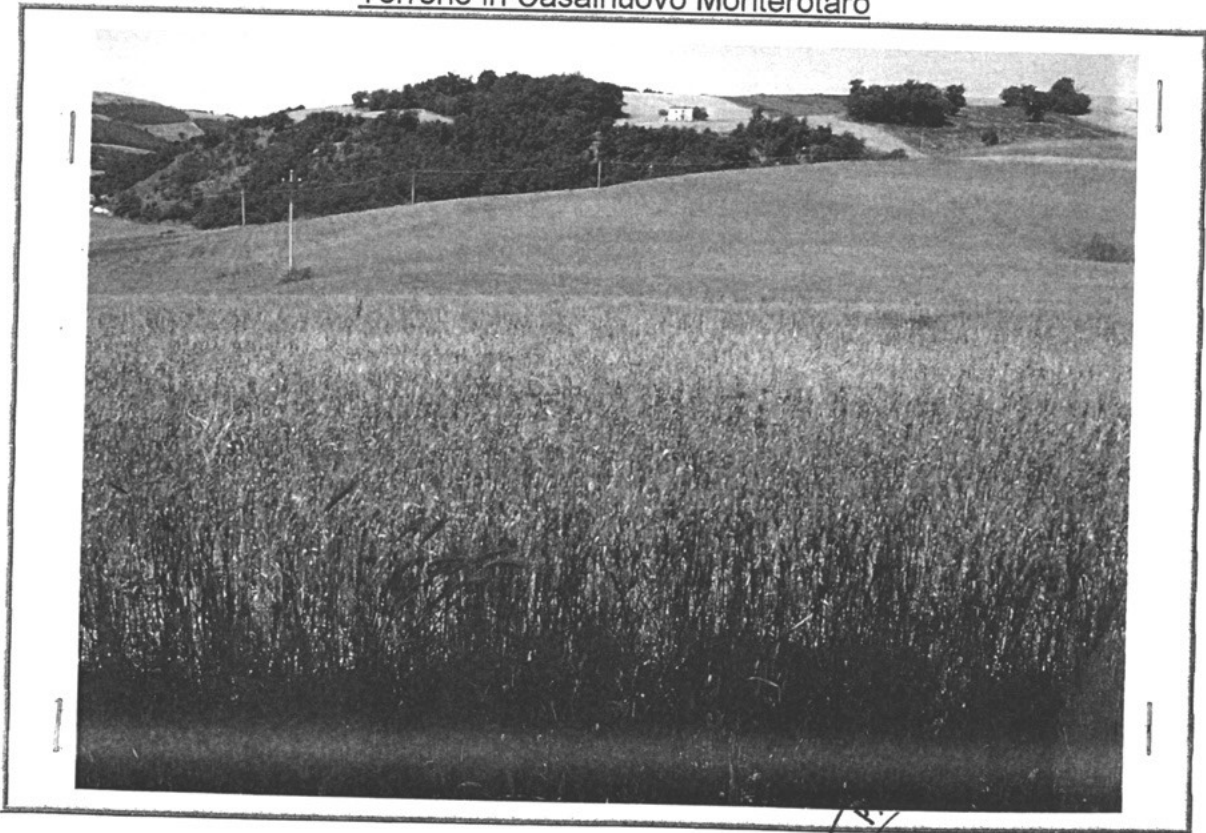
promossa da **BANCA DI ROMA**
contro [REDACTED]

G.E. dr.ssa Filomena MARI

C.T.U. geom. Federico PALMIERI

LOTTO N° 1

Foto n° 2
Terreno in Casalnuovo Monterotaro



L'esperto

Castelnuovo D., li 04 settembre 2006

PALMIERI geometra Federico



**CALCO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONDULENZE**

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ☎ 3475048270

71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z

p. IVA: 03205820719

TRIBUNALE DI LUCERA

provincia di Foggia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/03

promossa da BANCA DI ROMA

contro

G.E. dr.ssa Filomena MARI

C.T.U. geom. Federico PALMIERI

LOTTO N° 4

Foto n° 1

Capannone e vigneto in Castelnuovo della Daunia

Particolare strada d'accesso



Castelnuovo D.. li 04 settembre 2006

PALMIERI geometra Federico



STUDIO TECNICO PALMIERI



PALMIERI geometra Federico

71034 c.da Brecciolosa s.n. ☎ 3475048270
CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

TRIBUNALE DI LUCERA

provincia di Foggia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/03

promossa da **BANCA DI ROMA**

contro

G.E. dr.ssa Filomena MARI

C.T.U. geom. Federico PALMIERI

LOTTO N° 4

Foto n° 2

Capannone e vigneto in Castelnuovo della Daunia
Vigneto e Capannone



L'esperto

Castelnuovo D.. li 04 settembre 2006

PALMIERI geometra Federico

STUDIO TECNICO PALMIERI



PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ☎ 3475048270

71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z

p. IVA: 03205820719

TRIBUNALE DI LUCERA

provincia di Foggia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/03

promossa da **BANCA DI ROMA**

contro

G.E. dr.ssa Filomena MARI

C.T.U. geom. Federico PALMIERI

LOTTO N° 4

Foto n° 3

Capannone e vigneto in Castelnuovo della Daunia

Particolare vigneto



L'esperto

Castelnuovo D.. li 04 settembre 2006

PALMIERI geometra Federico



PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ☎ 3475048270

71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z

p. IVA: 03205820719

TRIBUNALE DI LUCERA

provincia di Foggia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/03

promossa da

BANCA DI ROMA

contro



G.E. dr.ssa Filomena MARI

C.T.U. geom. Federico PALMIERI

LOTTO N° 4

Foto n° 4

Capannone e vigneto in Castelnuovo della Daunia

Particolare vigneto



L'esperto



**CATASTO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONDULENZE**

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ☎ 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

TRIBUNALE DI LUCERA

provincia di Foggia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/03

promossa da **BANCA DI ROMA**
contro

G.E. dr.ssa Filomena MARI

C.T.U. geom. Federico PALMIERI

LOTTO N° 4

Foto n° 5

Capannone e vigneto in Castelnuovo della Daunia
Particolare vigneto



L'esperto

STUDIO TECNICO PALMIERI



**CREATO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONDULENZE**

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ☎ 3475048270

71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z

p. IVA: 03205820719

TRIBUNALE DI LUCERA

provincia di Foggia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/03

promossa da **BANCA DI ROMA**

contro

G.E. dr.ssa Filomena MARI

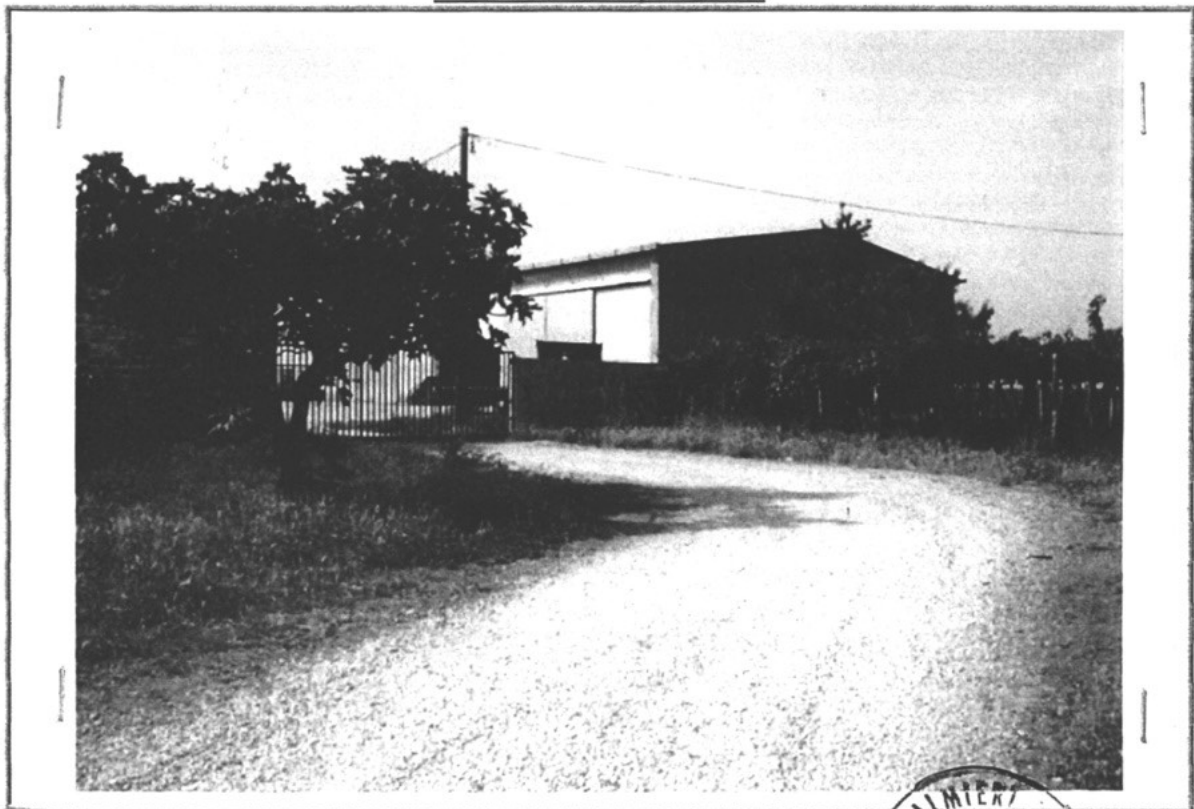
C.T.U. geom. Federico PALMIERI

LOTTO N° 4

Foto n° 6

Capannone e vigneto in Castelnuovo della Daunia

Particolare Capannone



L'esperto

Castelnuovo D.. li 04 settembre 2006

PALMIERI geometra Federico



PALMIERI geometra Federico

71034 c. da Brecciolosa s.n. ☎ 3475048270
CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)

p.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

TRIBUNALE DI LUCERA

provincia di Foggia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/03

promossa da **BANCA DI ROMA**

contro

G.E. dr.ssa Filomena MARI

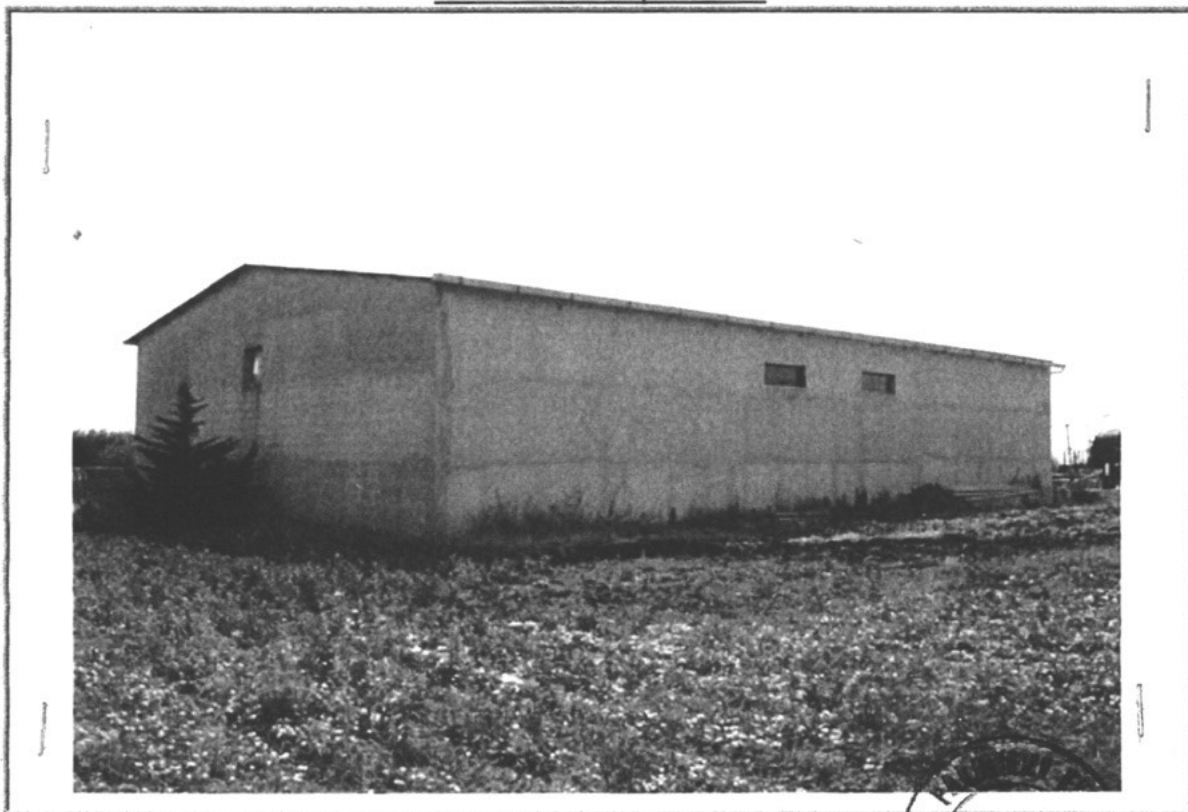
C.T.U. geom. Federico PALMIERI

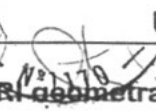
LOTTO N° 4

Foto n° 7

Capannone e vigneto in Castelnuovo della Daunia

Particolare Capannone



Geom. 
PALMIERI geometra Federico

L'esperto



**CREATO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONDULENZE**

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ☎ 3475048270

71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z

p. IVA: 03205820719

TRIBUNALE DI LUCERA

provincia di Foggia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/03

promossa da BANCA DI ROMA

contro

G.E. dr.ssa Filomena MARI

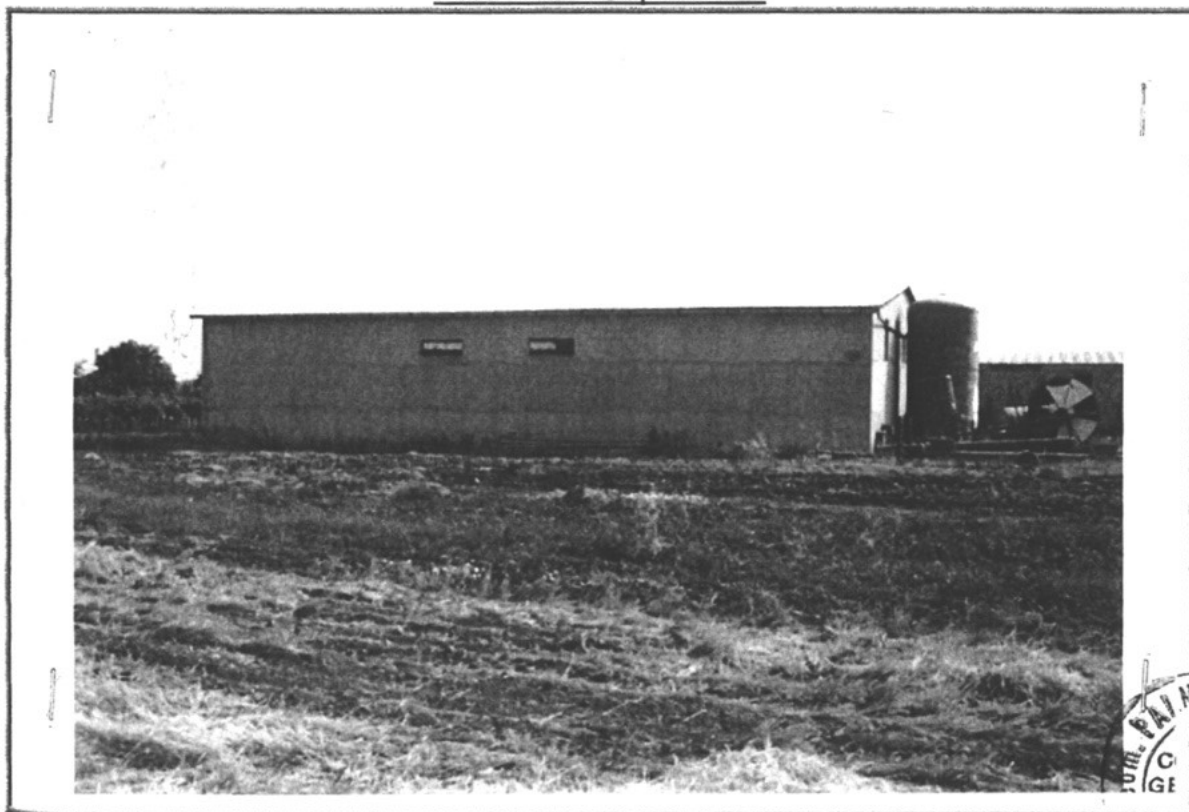
C.T.U. geom. Federico PALMIERI

LOTTO N° 4

Foto n° 8

Capannone e vigneto in Castelnuovo della Daunia

Particolare Capannone



STUDIO TECNICO PALMIERI



CASA
EDILIZIA
SICUREZZA
CONSULENZE

PALMIERI geometra Federico

71034 c. da Brecciolosa s.n. ☎ 3475048270
CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

TRIBUNALE DI LUCERA

provincia di Foggia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/03

promossa da **BANCA DI ROMA**

contro

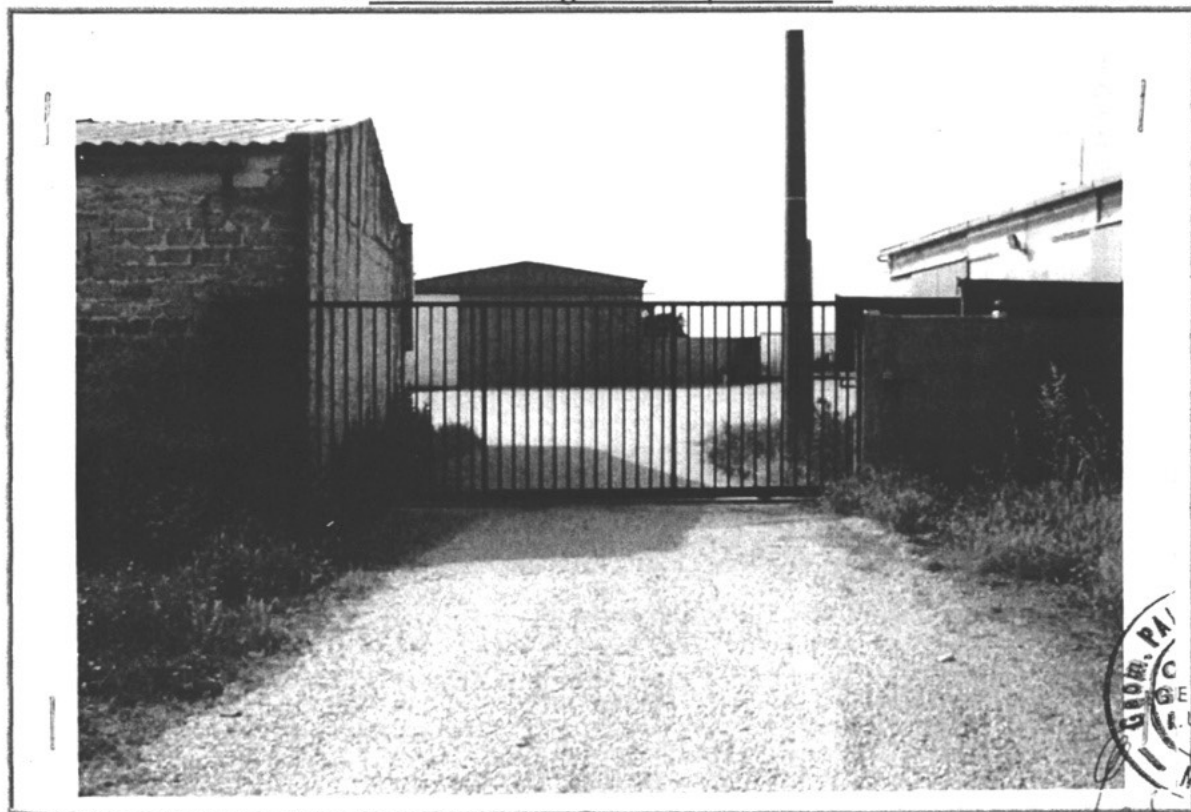
G.E. dr.ssa Filomena MARI

C.T.U. geom. Federico PALMIERI

LOTTO N° 4

Foto n° 9

Capannone e vigneto in Castelnuovo della Daunia
Particolare ingresso Capannone



L'esperto

Castelnuovo D., li 04 settembre 2006

PALMIERI geometra Federico



**CREATO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONSULENZE**

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ☎ 3475048270

71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)

c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z

p. IVA: 03205820719

TRIBUNALE DI LUCERA

provincia di Foggia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/03

promossa da BANCA DI ROMA

contro



G.E. dr.ssa Filomena MARI

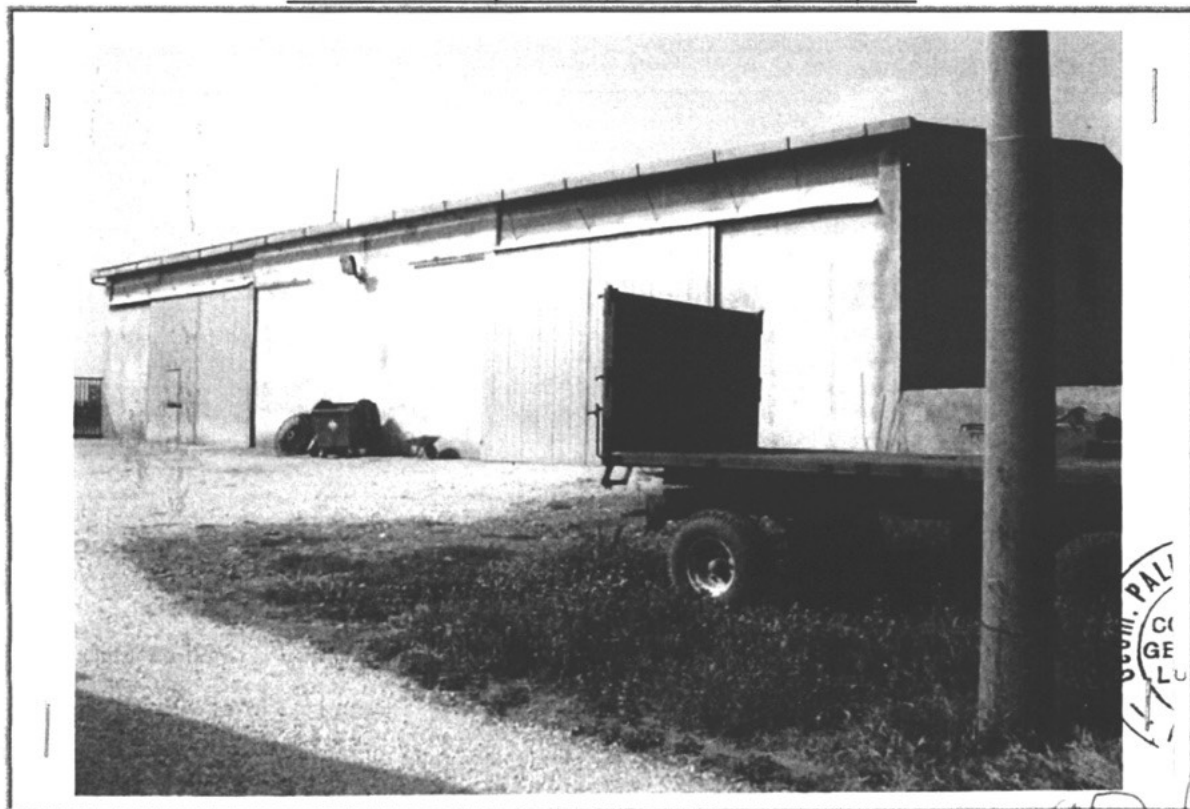
C.T.U. geom. Federico PALMIERI

LOTTO N° 4

Foto n° 10

Capannone e vigneto in Castelnuovo della Daunia

Particolare Capannone – facciata principale



L'esperto

STUDIO TECNICO PALMIERI



PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ☎ 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

TRIBUNALE DI LUCERA

provincia di Foggia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/03

promossa da **BANCA DI ROMA**

contro

G.E. dr.ssa Filomena MARI

C.T.U. geom. Federico PALMIERI

LOTTO N° 4

Foto n° 11

Capannone e vigneto in Castelnuovo della Daunia

Particolare Capannone – interni



Federico Palmieri
L'esperto

Castelnuovo D., lì 04 settembre 2006

PALMIERI geometra Federico

STUDIO TECNICO PALMIERI



CATASTO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONDULENZE

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ☎ 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

TRIBUNALE DI LUCERA

provincia di Foggia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/03

promossa da **BANCA DI ROMA**

contro

G.E. dr.ssa Filomena MARI

C.T.U. geom. Federico PALMIERI

LOTTO N° 4

Foto n° 12

Capannone e vigneto in Castelnuovo della Daunia

Particolare Capannone – interni



L'esperto

Castelnuovo D., li 04 settembre 2006

PALMIERI geometra Federico

STUDIO TECNICO PALMIERI



**CREATO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONDULENZE**

PALMIERI geometra Federico

71034 c.da Brecciolosa s.n. ☎ 3475048270
CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P16 Z133Z
p. IVA: 03205820719

TRIBUNALE DI LUCERA

provincia di Foggia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/03

promossa da **BANCA DI ROMA**
contro XXXXXXXXXX

G.E. dr.ssa Filomena MARI

C.T.U. geom. Federico PALMIERI

LOTTO N° 4

Foto n° 13

Capannone e vigneto in Castelnuovo della Daunia
Particolare Capannone – interni



L'esperto

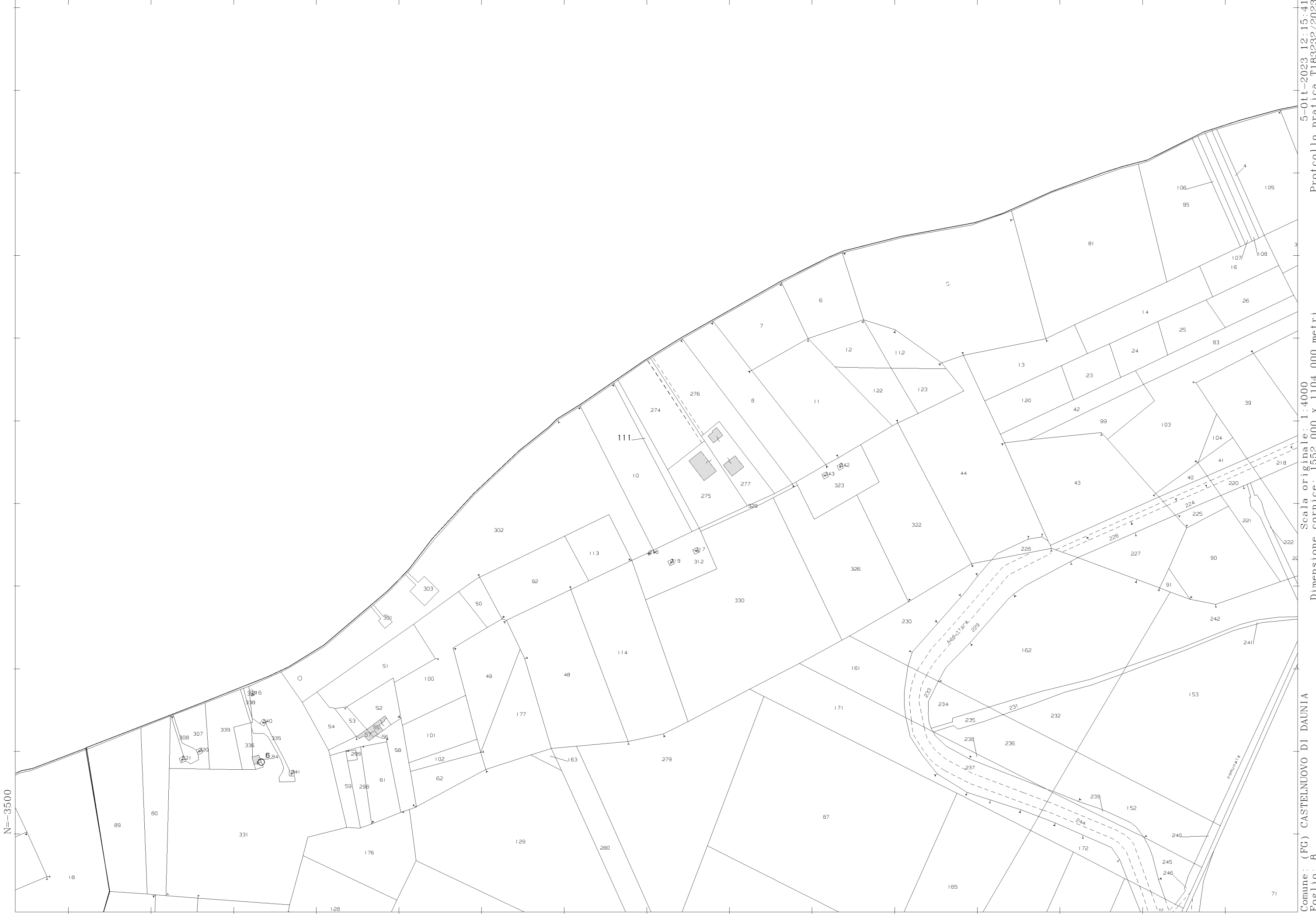


N=-2900

E=-5300

1 Particella: 191

5-011-2023 12:32:22
 Protocollo pratica T195648/2023
 Scala originale: 1:4000
 Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri
 Comune: (FG) CASALNUOVO MONTEROTARO
 Foglio: 9



N=-3500

E=2800

1 Particella: 111

5-Ott-2023 12:15:41
Protocollo pratica T163232/2023
Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri
Comune: (FG) CASTELNUOVO DI DAUNIA
Foglio: 8



CATASTO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONSULENZE

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ① 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

Tribunale Civile Di Lucera

Esecuzione Immobiliare n. 92/03

promossa da **BANCA DI ROMA**
contro [REDACTED] [REDACTED]

G.E. dr.ssa Filomena MARI

C.T.U. geom. Federico PALMIERI

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N° 1

Per una più immediata visualizzazione delle risposte ai quesiti, chi scrive ha ritenuto opportuno riportare questi ultimi in carattere rosso corsivo e di seguito le relative risposte in carattere nero normale.

- *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;*

A - Il **LOTTO n° 1** è costituito dalla piena proprietà del terreno ubicato in agro di Casalnuovo Monterotaro in località "Tesoro" esteso per ettari 01.83.90.

L'appezzamento, confinante con le particelle 59 (proprietà SANGIULIANO Guerino), 155 - 192 (proprietà SANGIULIANO Antonio), 159 - 176 - 177 (proprietà CELENZA Nicola e DI FIORE Cristina), 223 (proprietà SANGIULIANO Guerino), 224 - 243



CATASTO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONSULENZE

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ① 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

(Demanio Pubblico dello Stato opere di bonifica) e strada Comunale, è riportato in catasto terreni del detto Comune al foglio 9 particella 191.

- **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 alloro adeguamento);**

DESCRIZIONE ANALITICA DEL FONDO RUSTICO - A

Il fondo sito in agro di Casalnuovo Monterotaro contrada "Tesoro", esteso per 18.390 mq, dista dall'abitato del comune di Casalnuovo Monterotaro circa 5 chilometri. Il terreno ha una buona struttura organica oltre ad un discreto impasto, esso è caratterizzato da una lieve



pendenza trasversale che però non ne modifica la buona giacitura. Il fondo è coltivato a seminativo ed è accessibile direttamente da strada comunale che la costeggia per buona parte. Non si sono rilevati pozzi nelle vicinanze.

- **eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);**

Trattandosi di fondo rustico non vi sono dotazioni condominiali da segnalare.

- **stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;**

I beni oggetto del presente fascicolo appartengono:

LOTTO N° 1

- **[REDACTED]**
(proprietario per 1/1); **(DEBITORE)**

Al signor **[REDACTED]** la quota di proprietà dell'immobile oggetto del presente fascicolo è pervenuta in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio dr. Nicola SIGNORE, notaio in Manfredonia, n. 80909 di repertorio del 26.09.1991, registrato a Lucera l'8.10.1991 al n. 5691 del registro particolare e 7115 del registro generale.



Quindi il proprietario del bene oggetto di pignoramento immobiliare, preso in esame nel presente fascicolo ed identificato come lotto n° 1, è:

██████████ ██████████ per 1/1

- ***i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e 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, sulla 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;***

Dalla documentazione in atti e dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera sono emerse le seguenti domande giudiziali:

TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'
TRASCRIZIONE Esecuzione in forma specifica	n. 7598 del 29.09.2003 Cons. RR.II. Lucera
TRASCRIZIONE Accertamento simulazione atti	n. 4477 del 09.06.2004 Cons. RR.II. Lucera
TRASCRIZIONE Revocatoria e simulazione	n. 4972 del 22.06.2004 Cons. RR.II. Lucera

Dalle ricerche fatte, le domande giudiziali sopra riportate, sono in itinere.

- ***atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;***

Non vi sono atti di asservimento e cessioni di cubatura per il terreno identificato al foglio 9 particella 191 del comune di Casalnuovo



Monterotaro.

- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

Nulla da evidenziare in quanto non è stata riscontrata alcuna convenzione matrimoniale gravante sul terreno agricolo in esame.

- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)*

Non vi sono pesi o limitazioni di sorta da segnalare per il terreno costituente il lotto n° 1.

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

- *iscrizioni;*

Non vi sono iscrizioni contro il debitore, sul fondo costituente il lotto in esame.

- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

Dalla documentazione ipocatastale prodotta dalla parte creditrice, si può rilevare che sul bene in esame grava la seguente trascrizione:

TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
TRASCRIZIONE Verbale di pignoramento immobili	n. 7972 del 10.10.2003 Cons. RR.II. Lucera	Banca di ROMA S.P.A.	■■■■ ■■■■

- *per eventuali difformità urbanistico-catastali;*

Non è stata rilevata alcuna difformità urbanistico-catastale.

- *difformità urbanistico-edilizie;*

Non è stata rilevata alcuna difformità urbanistico-edilizia.



CATASTO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONSULENZE

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ① 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

- *difformità Catastali;*

Non è stata rilevata alcuna difformità catastale da regolarizzare.

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

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

Essendo il lotto n° 1 un terreno agricolo ricevente accesso diretto da strada pubblica non vi sono spese fisse, condominiali o di altro genere, da comunicare.

- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

In considerazione di quanto detto al precedente punto non vi sono spese straordinarie da segnalare.

- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

In considerazione di quanto detto ai precedenti punti non vi sono spese condominiali d'alcun genere.

- *eventuali cause in corso;*

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera sono emerse le seguenti domande giudiziali:

TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'
TRASCRIZIONE Esecuzione in forma specifica	n. 7598 del 29.09.2003 Cons. RR.II. Lucera

- *valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, del valore al mq e del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,*



CATASTO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONSULENZE

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ① 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

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 spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; il valore finale del bene (lotto), al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi: a) in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale; c) ovvero siano lasciati interamente a carico dell' acquirente;

Criteri di stima

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

Trattandosi di terreno agricolo di piccola consistenza, la attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo.

Il parametro di base (Ha di superficie convenzionale) è assunto con



riferimento ad ideali terreni di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione colturale, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

Momento di stima: attualità (settembre 2006).

Il valore totale sarà approssimato per € 100.

Fonti informazioni

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quello in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa – Gabetti) e intermediatori privati. Inoltre si sono consultate riviste specialistiche del settore come il “Consulente Immobiliare”.

Adeguamenti e correzioni della stima

- **stato d'uso e manutenzione**

Al momento del sopralluogo il fondo in esame era coltivato a seminativo. Lo stato di manutenzione generale può considerarsi nella norma e le colture attuate sono apparse adeguate alla tipologia del terreno.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- **lo stato di possesso**

Il terreno attualmente è coltivato e tenuto in possesso dal debitore sig.

■■■■■ ■■■■■, che provvede alla coltivazione dello stesso e alla manutenzione ordinaria.



PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ① 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- **vincoli ed oneri giuridici**

Non si sono riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene de quo.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- **spese condominiali insolute**

Come detto anche in precedenza non vi sono spese condominiali o di altro genere insolute.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- **bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi**

Non si sono rinvenuti all'interno del fondo, de quo, alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- **altri oneri o pesi**

Per il terreno sito in Casalnuovo M.ro costituente il lotto n° 1 non vi sono oneri o pesi da considerare per l'adeguamento della stima.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.



Valore dei beni

In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per beni simili a quello pignorato, considerando inoltre i parametri oggettivi dello stesso bene, lo scrivente ha ritenuto assegnare al singolo lotto, i valori unitari che hanno poi determinato il valore totale dell'immobile.

STUDIO TECNICO PALMIERI



CATASTO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONSULENZE

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ① 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

LOTTO n° 1.

Terreno seminativo, in agro di Casalnuovo Monterotaro, in catasto terreni intestato a [REDACTED]

[REDACTED], con i seguenti dati:

FGL	P.LLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA (€)	
					Dominicale	Agrario
9	191	seminativo	3	01.83.90	75,98	47,49

Valutazione:

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona e degli adeguamenti e correzioni del caso, si può attribuire ai beni in questione un valore di € 19.000,00 ad ettaro da cui:

Descrizione	Superficie Ha	Valore unitario €	Valore Totale €
Terreno	1.83.90	19.000,00	34.941,00

- 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;*

Il bene in oggetto è interamente in proprietà del debitore, quindi non vi è la necessità di individuare parti divisibili e/o di calcolare il valore delle quote indivise.

Valore del lotto (quota pari ad 1/1 della proprietà) € 34.941,00

Che si arrotonda a:

€ 34.900,00 (trentaquattromilanovecento/00)



CATASTO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONSULENZE

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ① 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

INDICE DEGLI ALLEGATI.

Così come di seguito riportati nel fascicolo.

1. Visure catastali particelle confinanti del 17.08.2006;
2. Documentazione fotografica;
3. Floppy disk relazione;
4. Floppy disk foto.

Con il presente fascicolo che si compone di 11 facciate dattiloscritte e 04 allegati, lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento.

Castelnuovo della Daunia lì 01.09.2006

L'Esperto
geom. Federico PALMIERI



CATASTO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONSULENZE

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ① 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

Tribunale Civile Di Lucera

Esecuzione Immobiliare n. 92/03

promossa da **BANCA DI ROMA**
contro [REDACTED]

G.E. dr.ssa Filomena MARI

C.T.U. geom. Federico PALMIERI

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N° 4

Per una più immediata visualizzazione delle risposte ai quesiti, chi scrive ha ritenuto opportuno riportare questi ultimi in carattere rosso corsivo e di seguito le relative risposte in carattere nero normale.

- *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;*

A - Il **LOTTO n° 4** è costituito dalla piena proprietà del capannone ad uso rimessa attrezzi agricoli ubicato in agro di Castelnuovo della Daunia in contrada "Porcini" esteso per mq 568 con corte di pertinenza di mq 4800, inoltre il lotto comprende anche vigneto esteso per ettari 00.63.62.

Il lotto, confinante con le particelle 11 (proprietà [REDACTED], 109 (proprietà [REDACTED]), 276-277 (proprietà [REDACTED])



██████████) e con strada comunale, è riportato in catasto terreni del detto Comune al foglio 8 particelle 274 e 275.

- *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 alloro adeguamento);*

DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE - A

Il capannone sito in agro di Castelnuovo della Daunia contrada "Porcini", dista dall'abitato del comune di Casalvecchio di Puglia circa 8 chilometri. Il lotto comprende un capannone realizzato circa quindici anni fa, avente struttura portante in C.A., con copertura a tetto in lamiera



sostenuta da struttura reticolare in metallo. Le pareti di chiusura sono realizzate con blocchi in laterizio dello spessore di cm 30. Lo stabile è dotato di infissi metallici ed allo stato è da ritenersi funzionale in relazione alla sua attuale destinazione d'uso (deposito attrezzi agricoli). La superficie lorda in pianta è pari a mq 568 (30,7x18.50) per una superficie netta di mq 539. Il fabbricato non presenta lesioni o dissesti rilevanti.

Le pareti sono completamente intonacate all'esterno, mentre all'interno lo sono per un'altezza di circa metri 2. L'intradosso della copertura è allo stato grezzo (lamiera grecata). Le finestre, come visibile dalle foto allegate, sono realizzate in metallo; i portoni di ingresso sono anch'essi in metallo del tipo scorrevoli. Durante l'ispezione si è potuto rilevare anche la presenza dell'impianto elettrico.

Il capannone, che attualmente è adibito a deposito, è privo di tramezzatura interna, ma dotato di pavimentazione del tipo in battuto di cemento.

Lo stato di manutenzione si può ritenere adeguato all'attività svolta.

A servizio del capannone vi è un'area perimetrale estesa mq 6.362.

Per una migliore visualizzazione delle distribuzioni interne e delle finiture, si rimanda agli elaborati grafici predisposti dallo scrivente (all. nn. 3-12).

DESCRIZIONE ANALITICA DEL VIGNETO - B

Il fondo sito in agro di Castelnuovo della Daunia contrada "Porcini", esteso per 6.362 mq, dista dall'abitato del comune di Casalvecchio di Puglia circa 8 chilometri. Il terreno ha una buona struttura organica oltre



CATASTO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONSULENZE

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ① 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

ad un discreto impasto, esso è pianeggiante ed ha quindi una buona giacitura. Il fondo, coltivato a vigneto di tipo a "tendone" e con età approssimativa di 15-20 anni è accessibile direttamente da strada Comunale. Non si sono rilevati pozzi nelle vicinanze.

- **eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);**

Non vi sono dotazioni condominiali da segnalare.

- **stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;**

I beni oggetto del presente fascicolo appartengono:

LOTTO N° 4

- **[REDACTED]**
(proprietario per 1/1); **(DEBITORE)**

Al signor **[REDACTED]** la quota di proprietà dell'immobile oggetto del presente fascicolo è pervenuta in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio dr. Renato di BIASE, notaio in Torremaggiore, del 12.02.1983, registrato a San Severo il 01.03.1983 al n. 1283 e trascritto a Lucera al n° 382252 del registro particolare e 2354 del registro generale.

Quindi il proprietario del bene oggetto di pignoramento immobiliare,



CATASTO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONSULENZE

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ① 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

preso in esame nel presente fascicolo ed identificato come lotto n° 4, è:

██████████ per 1/1

- *i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e 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, sulla 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;*

Dalla documentazione in atti e dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera sono emerse le seguenti domande giudiziali:

TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'
TRASCRIZIONE Esecuzione in forma specifica	n. 7598 del 29.09.2003 Cons. RR.II. Lucera
TRASCRIZIONE Accertamento simulazione atti	n. 4477 del 09.06.2004 Cons. RR.II. Lucera
TRASCRIZIONE Revocatoria e simulazione	n. 4972 del 22.06.2004 Cons. RR.II. Lucera

Dalle ricerche fatte, le domande giudiziali sopra riportate, sono in itinere.

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

Non vi sono atti di asservimento e cessioni di cubatura per il terreno identificato al foglio 8 particelle 274 e 275 del comune di Castelnuovo della Daunia.



- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

Nulla da evidenziare in quanto non è stata riscontrata alcuna convenzione matrimoniale gravante sul lotto in esame.

- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)*

Non vi sono pesi o limitazioni di sorta da segnalare per il compendio costituente il lotto n° 4.

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

- *iscrizioni;*

Non vi sono iscrizioni contro il debitore, sul lotto in esame.

- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

Dalla documentazione ipocatastale prodotta dalla parte creditrice e dalle ricerche effettuate, si può rilevare che sul bene in esame grava la seguente trascrizione:

TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
TRASCRIZIONE Verbale di pignoramento immobili	n. 7972 del 10.10.2003 Cons. RR.II. Lucera	Banca di ROMA S.P.A.	██████████
TRASCRIZIONE Verbale di pignoramento immobili	n. 4942 del 22.08.2005 Cons. RR.II. Lucera	SANPAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A.	██████████ ██████████

- *per eventuali difformità urbanistico-catastali;*

Non è stata rilevata alcuna difformità urbanistico-catastale.



- ***difformità urbanistico-edilizie;***

Dalle ricerche effettuate presso il comune di Castelnuovo della Daunia (all. nn. 10-11.), per il capannone di cui al foglio 8 particella 275, non è emerso alcun titolo abilitante alla edificazione, quindi allo stato attuale il manufatto è da ritenersi realizzato abusivamente.

- ***difformità Catastali;***

Durante il sopralluogo ai terreni siti in Castelnuovo della Daunia, lo scrivente rilevava la presenza, sugli stessi, di un capannone ad uso rimessaggio attrezzi agricoli. In prima battuta dalla documentazione agli atti e da visure effettuate dallo scrivente lo stesso sembrava non essere accatastato. Vista tale situazione lo scrivente faceva istanza (all. n° 4) all'III.mo G.E. per essere autorizzato alla regolarizzazione di tale situazione. Durante la fase preliminare per l'accatastamento si veniva a conoscenza che in data 10.12.1999 fu presentato tipo mappale per l'inserimento in mappa del detto manufatto. Visto che in mappa non risultava riportato il fabbricato accatastato, lo scrivente, tramite apposita istanza presentata all'Agenzia del Territorio di Foggia (all. n° 6) effettuava la regolarizzazione della situazione catastale.

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

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

Non vi sono spese fisse, condominiali o di altro genere, da comunicare.

- ***eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;***

Non vi sono spese straordinarie da segnalare.

- ***eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni***



CATASTO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONSULENZE

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ① 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

anteriori alla data della perizia;

Non vi sono spese condominiali d'alcun genere.

- *eventuali cause in corso;*

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera sono emerse le seguenti domande giudiziali:

TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'
TRASCRIZIONE Esecuzione in forma specifica	n. 7598 del 29.09.2003 Cons. RR.II. Lucera

- *valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, del valore al mq e del 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 spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; il valore finale del bene (lotto), al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi: a) in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale; c) ovvero siano lasciati interamente a carico dell' acquirente;*

Criteri di stima

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta



CATASTO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONSULENZE

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ① 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

La attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo.

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale per il capannone e Ha per il vigneto) è assunto con riferimento ad ideali capannoni e terreni di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

Momento di stima: attualità (settembre 2006).

Il valore totale sarà approssimato per € 100.

Fonti informazioni

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quello in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa – Gabetti) e intermediatori privati. Inoltre si sono consultate riviste specialistiche del settore come il "Consulente Immobiliare".



Adeguamenti e correzioni della stima

- **stato d'uso e manutenzione**

Al momento del sopralluogo il capannone era utilizzato per il rimessaggio di attrezzature agricole, mentre il fondo attiguo era coltivato a vigneto. Lo stato di manutenzione generale può considerarsi nella norma e gli usi dei detti immobili sono apparsi adeguati alla tipologia dei beni.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- **lo stato di possesso**

Gli immobili attualmente sono tenuti in possesso dal debitore sig. [REDACTED], che provvede alla coltivazione del vigneto.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- **vincoli ed oneri giuridici**

Non si sono riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene de quo.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- **spese condominiali insolute**

Come detto anche in precedenza non vi sono spese condominiali o di altro genere insolute.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- **bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi**

Non si sono rinvenuti all'interno del fondo, de quo, alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.



- **altri oneri o pesi**

Nella determinazione del valore del lotto, bisogna tener presente i costi per la regolarizzazione urbanistica del bene. I costi da sostenere si possono così elencare:

1. **Spese tecniche** – L'attività del tecnico per la regolarizzazione del fabbricato consiste nella redazione di progetto per *Accertamento di Conformità* consistente nella redazione di apposito progetto architettonico, strutturale e successivo collaudo, inoltre sono comprese le eventuali prove di laboratorio sui materiali necessarie per il collaudo dell'edificio. La spesa presumibile per tale di tipo di attività può essere quantificato in

€ 17.000,00;

2. **Spese notarili** - Per soddisfare gli indici di fabbricabilità pari a 0,10 mc/mq, non soddisfatti dalla superficie dei terreni facenti parte del lotto, bisogna effettuare atto di asservimento, come richiesto dalle norme tecniche di attuazione del vigente PRG del Comune di Castelnuovo della Daunia, presso un Notaio. La spesa presumibile per tale tipo di atto è prudenzialmente quantificata in

€ 3.000,00;

3. **Oneri Comunali e spese varie** - Per quanto concerne gli oneri dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico Comunale di Castelnuovo della Daunia è emerso che i costi di costruzione per la zona Urbanistica in esame sono pari ad € 26,55 come da D.G.C. n° 43 de 04.05.2004. Considerato che il fabbricato si estende per una superficie di 539 mq abbiamo:



CATASTO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONSULENZE

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ① 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

con i seguenti dati: **terreno**

FGL	P.LLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA (€)	
					Dominicale	Agrario
8	274	seminativo	2	00.63.32	29,43	17,99

Valutazione fabbricato:

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona e degli adeguamenti e correzioni del caso, si può attribuire al fabbricato in questione un valore di € 250 a m² ed € 15 a m² per l'area di pertinenza da cui:

Descrizione	Superficie m ²	Valore unitario €	Valore Totale €
Capannone	568	250,00	142.000,00
Pertinenza	4800	15,00	72.000,00

A detto valore deve essere detratto il gravame dovuto alla regolarizzazione urbanistica, da cui:

$$214.000,00 - 50.000,00 = \mathbf{\text{€ } 164.000,00}$$

Valutazione terreno:

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona e degli adeguamenti e correzioni del caso, si può attribuire al terreno in questione un valore di € 23.000 ad Ha da cui:

Descrizione	Superficie Ha	Valore unitario €	Valore Totale €
Vigneto	0.63.62	23.000,00	14.632,60

Prefigurazione assunzione oneri di regolarizzazione urbanistica

Ipotesi b) ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale;

In caso gli oneri per la regolarizzazione come sopra determinati, siano assunti dalla procedura, allora il compendio in oggetto avrebbe un valore pari ad:



CATASTO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONSULENZE

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ① 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

€ 214.000,00 + € 14.632,60 = € 228.632,60

Ipotesi c) ovvero siano lasciati interamente a carico dell' acquirente

Nel caso in cui invece tali oneri siano completamente a carico del compratore, allora il valore del lotto sarà pari a:

€ 164.000,00 + € 14.632,60 = € 178.632,60

- **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;**

Il bene in oggetto è interamente in proprietà del debitore, quindi non vi è la necessità di individuare parti divisibili e/o di calcolare il valore delle quote indivise.

Valore del lotto ipotesi b) (quota pari ad 1/1 della proprietà) **con accollo oneri per la regolarizzazione da parte della procedura**

€ 228.632,60

Valore del lotto ipotesi c) (quota pari ad 1/1 della proprietà) **con accollo oneri per la regolarizzazione da parte dell'acquirente**

€ 178.632,60

Che si arrotondano rispettivamente a:

Ipotesi b)

€ 228.600,00 (centonovantatremiladuecento/00)

Ipotesi c)

€ 178.600 (centonovantatremiladuecento/00)



CATASTO
EDILIZIA
SICUREZZA
CONSULENZE

PALMIERI geometra Federico

c.da Brecciolosa s.n. ① 3475048270
71034 CASTELNUOVO DELLA DAUNIA (Foggia)
c.f.: PLM FRC 77P18 Z133Z
p. IVA: 03205820719

INDICE DEGLI ALLEGATI.

Così come di seguito riportati nel fascicolo.

1. Visure catastali aggiornate del 17.08.2006;
2. Visure catastali particelle confinanti del 17.08.2006;
3. Planimetria redatta dallo scrivente;
4. Richiesta al G.E. del 06.07.2006 per accatastamento;
5. Estratto di mappa prima delle variazioni apportate dallo scrivente;
6. Richiesta all'Agenzia del Territorio di Foggia del 21.08.2006;
7. Estratto di mappa dopo le variazioni apportate dallo scrivente;
8. Tipo mappale accatastamento capannone;
9. Planimetria U.I.U. capannone;
10. Richiesta atti tecnici all'UTC del comune di Castelnuovo della Daunia;
11. Risposta UTC di Castelnuovo della Daunia;
12. Documentazione fotografica;
13. Floppy disk relazione;
14. Floppy disk planimetria;
15. Floppy disk foto.

Con il presente fascicolo che si compone di 15 facciate dattiloscritte e 15 allegati, lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento.

Castelnuovo della Daunia, lì 09.10.2006

L'Esperto

geom. Federico PALMIERI