

Udienza 24 Ottobre 2013

TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA

G.E. Dott.ssa Giulia STANO

RELAZIONE DI STIMA

Procedura Esecutiva Immobiliare

BANCA di CREDITO COOP. di SAN GIOV. ROTONDO

contro

.....Pasquale eRoberta

(N. 167/2012 R.E.)



Dott. Emanuele Palumbo

- AGRONOMO -

Viale A.Canova n.36 – Tel. (0881) 549570

71036 LUCERA (FG)

Cod. Fisc. PLM MNL 48A08 E716T

P.IVA 00435650718

Ill.mo G. E.

Dott.ssa Giulia STANO

Tribunale Ordinario di Lucera

Oggetto: Relazione di Stima nella Procedura Esecutiva Immobiliare

promossa da **BANCA di CREDITO COOP. di SAN GIOV. ROTONDO**

contro**Pasquale eRoberta**

(N. 167/2012 R.E.)

Con Decreto del 28 Febbraio 2013, la S.V. nominava Perito per la stima dei beni pignorati, lo scrivente **Dott. Agr.mo Geom. Emanuele PALUMBO**, con studio in Lucera (FG) viale Canova 36, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Lucera ed all'Albo dei Dottori Agronomi della provincia di Foggia.

In data 20 Marzo 2013, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito innanzi alla S. V. che poneva allo scrivente i quesiti di cui al "Verbale di giuramento" di pari data.

RISPOSTE AI QUESITI

" 1. CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/ai debitore/i esecutato/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguarda tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i

proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari."

La **BANCA di CREDITO COOP. di SAN GIOV. ROTONDO**, rappresentata e difesa dall'**Avv. Tommaso Dimartino** da San Giovanni Rotondo, con Atto di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Lucera, del 6 Agosto 2012,

*"... intende sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione immobiliare i diritti immobiliari pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno e, congiuntamente per l'intero, di rispettiva spettanza di **Pasquale** e **Roberta**, sui seguenti beni immobili:*

a) appezzamento di terreno agricolo sito in agro del Comune di Lucera, alla contrada Conicchiola o Santa Nunzia, esteso are 86,50, in catasto al F.o 144 p.lla 100 di ettari 0.54.60 R.A. € 7,05 e p.lla 115 di ettari 0.31.90 R.A. € 8,24;

b) piccola zona di terreno agricolo, sito in agro del Comune di Lucera, alla contrada Conicchiola o Santa Nunzia, esteso are 1,47, in catasto al F.o 144 p.lla 330 di ettari 0.01.47 R.A. € 0,19;

c) corpo di fabbrica abitativo, costituito da piano terra e primo piano, sito nel Comune di Lucera, alla contrada Conicchiola o Santa Nunzia, in catasto al F.o 144 p.lla 333 (ex 53), vani 8, cat A/3;

d) pertinente locale deposito, sito nel Comune di Lucera, alla contrada Conicchiola o Santa Nunzia, di mq. 17, con annessa area di pertinenza esclusiva circostante, in catasto al F.o 144 p.lla 331 (ex 103), consistenza mq. 17, superficie mq. 44, cat C/2, piano T. Rendita € 30,73.

Dopo un'analisi della documentazione prodotta e dalle ricerche effettuate risulta che:

- vi è **corrispondenza** tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai debitori, oltre che la completezza della certificazione relativa alle trascrizioni ed iscrizioni.
- la certificazione riguarda **i beni** pignorati e tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Gli immobili oggetto della procedura **appartengono**:

- **per** ½ all'esecutato Sig. Pasquale,
- **per** ½ all'esecutata Sig.a Roberta,

per esser così pervenuti:

. atto per notar Alba stipulato in data 12 Dicembre 2006, Rep. n. 49788, Racc. n. 13647 (si veda la copia di tale atto acquisita dallo scrivente **all. A**)

Nei Certificati catastali in atti sono riportate le ditte al ventennio e le Volture degli atti succitati - **sussiste continuità catastale.**

G R A V A M I :

- . Iscrizione del 13.12.2006 – Reg. Part. 1808 Reg. Gen. 10520 per Notar Alba del 12.12.2006 Rep. 49789/23648, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; si riferisce ai beni in esame;
- . Trascrizione del 27.4.2011 – Reg. Part. 2594 Reg. Gen. 3648 del Tribunale di Foggia, Rep. 2129 dell'8.4.2011, Verbale di pignoramento immobili; si riferisce ai beni in esame;
- . Trascrizione del 10.10.2012 – Reg. Part. 6182 Reg. Gen. 7549 del Tribunale di Foggia, Rep. 1058 del 14.8.2012, Verbale di pignoramento immobili; si riferisce ai beni in esame;

N. 2 – *“Provveda l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo racc.ta con r.r. al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all’immobile: a... b ... c...”*

Dopo un controllo della documentazione versata in atti e dalle ricerche eseguite, lo scrivente con formale racc.ta a.r. del 27 Maggio 2013 nn. 4351 – 2223 (si vedano la copia della comunicazione, le ricevute e gli avvisi di ricevimento **all. B**), convocava le parti per un sopralluogo fissato per il **4 Giugno 2013**, con punto di incontro davanti all’ingresso del Tribunale di Lucera. All’appuntamento nessuno era presente.

Rientrato in studio, in tarda mattinata, gli veniva restituita la racc.ta indirizzata ai due esecutati, (si veda la copia **all. C**), con l'annotazione "trasferito".

In data 31 maggio gli veniva restituito l'Avviso di ricevimento della banca, **all. D**. Pertanto si vedeva costretto ad eseguire delle indagini onde reperire l'indirizzo dei debitori.

In Cancelleria era riportato soltanto quello di Via Napoli, 67/C, Foggia.

Perciò, il 6 Giugno si recava a questo indirizzo, ove gli veniva confermato il trasferimento. Eseguiva delle indagini e gli veniva riferito un possibile nuovo recapito, in Viale Candelaro 8, sempre in Foggia; vi si recava e vi trovava l'esecutato Sig., il quale dava la sua disponibilità ad un sopralluogo per l'individuazione dei beni in esame.

Tale sopralluogo è avvenuto il **7 Giugno 2013** (si veda il verbale **all. E**).

Lo scrivente era provvisto di apparecchiatura fotografica per meglio illustrare e documentare lo stato dei luoghi e delle cose.

“a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente si da poterlo/li inserire nell'avviso di vendita...”

I beni oggetto della procedura sono:

- **Terreno Agricolo** costituito da tre **particelle di terreno olivetato e**
- **Costruzione** costituita da **piano terra e primo piano** e un **piccolo deposito**.

Si ritiene di formare un unico lotto, più facilmente vendibile.

LOTTO UNICO

a) **Terreno agricolo olivetato, per una quota intera**, sito in agro del Comune di Lucera, alla contrada Conocchiola o Santa Nunzia, esteso **are 86,50**,
in **Catasto al F.o 144**

. **p.lla 100** di ettari 0.54.60 R.A. € 7,05 e

. **p.lla 115** di ettari 0.31.90 R.A. € 8,24;

b) **piccola zona di terreno agricolo, per una quota intera**, sito in agro del Comune di Lucera, alla contrada Conocchiola o Santa Nunzia, esteso **are 1,47**,
in **Catasto al F.o 144**

. **p.lla 330** di ettari 0.01.47 R.A. € 0,19;

c) **costruzione, per una quota intera**, costituita da piano terra e primo piano, sito nel Comune di Lucera, alla contrada Conocchiola o Santa Nunzia,
in **Catasto al F.o 144**

. **p.lla 333** (ex 53), **vani 8**, cat A/3;

d) **locale deposito, per una quota intera**, sito nel Comune di Lucera, alla contrada Conocchiola o Santa Nunzia, di **mq. 17**, con **annessa area** di pertinenza esclusiva circostante,

in **Catasto al F.o 144**

. **p.lla 331** (ex 103), consistenza **mq. 17**, superficie **mq. 44**, cat C/2, piano T.

Rendita € 30,73.

“b. all’elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all’immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, anche sotto il profilo dell’agibilità/abitabilità, e, in caso di esistenza di opere abusive,”

Dalle ricerche eseguite e dalle verifiche fatte presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Lucera in data 24 Giugno 2013, risulta:

- . che la costruzione del corpo di fabbrica abitativo ha avuto inizio in data anteriore al 1 settembre 1967, e quindi non era necessaria la Licenza edilizia, e che a carico dello stesso non risultano sanzioni per abusi edilizi;
- . che per la costruzione del portico antistante, e del vano deposito (in aderenza all'originario fabbricato rurale), realizzati successivamente, è stata rilasciata concessione in sanatoria dall'Ingegnere direttore del Comune di Lucera in data 23 luglio 1998 n. 2912 Reg. Concessioni;
- . che il Comune di Lucera ha rilasciato in data 23 Dicembre 1987 Concessione n. 1395, per recingere i cespiti in oggetto;
- . che non sono state apportate variazioni o modifiche costruttive agli immobili tali da richiedere ulteriori provvedimenti autorizzativi.

“c. alla verifica della dotazione di attestato di Qualificazione energetica...”

Non interessa il caso in esame, così come convenuto con la S.V. all'Udienza del 20.6.2013.

NOTA: Visto lo stato di mancato utilizzo della costruzione, come meglio si descriverà e documenterà con foto successivamente, si ritiene che siano necessarie opere di manutenzione straordinaria/ristrutturazione, a seguito delle quali si potrà richiedere le certificazioni previste dalle normative vigenti al momento del completamento dei lavori.

“d. all’identificazione catastale dell’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, ...”

Per l'**individuazione** del bene, è stata riscontrata **risondenza** tra i dati riportati nell’Atto di Pignoramento con **quelli Catastali**, come si specificherà meglio nel relativo capitolo “Identificazione del bene”.

Nello stesso capitolo inoltre, saranno fatte osservazioni sull’immobile e si riporteranno i **dati catastali** che individuano il bene, così **come attualmente censito in Catasto**:

LOTTO UNICO (si vedano le visure attuali **all. F**)

a) Terreno **F.o 144**

. **p.IIa 100** uliveto e pascolo di ettari 0.54.60 R.D. € 27,39 R.A. € 15,10 e

. **p.IIa 115** uliveto e seminativo di ettari 0.31.90 R.D. € 18,25 R.A. € 10,33;

le particelle sono riportate **in ditta** Pasquale, **proprietà per ½ e**

..... Roberta **proprietà per ½**

Superficie Totale CATASTALE are 86,50;

b) terreno **F.o 144**

. **p.IIa 330** pascolo di ettari 0.01.47 R.D. € 0,30 R.A. € 0,19;

la particella è riportata **in ditta**Pasquale, **proprietà per ½ e**

..... Roberta **proprietà per ½**

Superficie Totale CATASTALE are 1,47;

c) fabbricato **F.o 144**

. **p.lla 333** (ex 53), cat A/3 classe 2 consistenza **vani 8**, Rendita € 619,75;

la particella è riportata **in ditta**..... Pasquale, **proprietà per ½ e**

..... Roberta **proprietà per ½**

d) fabbricato **F.o 144**

. **p.lla 331** (ex 103), cat C/2, classe 4 consistenza **mq. 17**, piano T. Rendita € 49,17 (**locale deposito**, con annessa area di pertinenza esclusiva circostante di superficie mq. 44);

la particella è riportata **in ditta**Pasquale, **proprietà per ½ e**

..... Roberta **proprietà per ½**.

“e. alla verifica della conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi...”

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate particolari difformità.

3. “ REDIGA quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati...”

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO

Così formato:

- a) **Terreno agricolo per una quota intera**, costituito da **un oliveto** sito in agro del Comune di Lucera (FG), alla contrada Conocchiola o Santa Nunzia, formato da due particelle di terreno, con una **superficie Catastale di are 86,50**, in Catasto al **F.o 144 . p.IIa 100 e p.IIa 115**;
- b) **piccola zona di terreno agricolo, per una quota intera**, adiacente al precedente, estesa **are 1,47**, in Catasto al **F.o 144 . p.IIa 330**;
- c) **costruzione, per una quota intera**, costituita da piano terra e primo piano, sito sempre nel Comune di Lucera, alla contrada Conocchiola o Santa Nunzia, adiacente ai precedenti, in Catasto al **F.o 144 . p.IIa 333 (ex 53), vani 8**, cat A/3;
- d) **locale deposito, per una quota intera**, adiacente ai precedenti, di **mq. 17**, con **annessa area** di pertinenza esclusiva circostante, in Catasto al **F.o 144 . p.IIa 331 (ex 103)**, consistenza **mq. 17**, superficie **mq. 44**, cat C/2, piano T;

Vi si **accede** (si veda la Planimetria Catastale all. G) dalla Strada provinciale Lucera-Monte Calvello, dalla quale (a qualche centinaio di metri dell'incrocio con la Foggia-Troia) si diparte la una stradina in terra battuta, che serve anche altre due vicine aziende agricole; l'ultimo tratto della stradina era di difficile percorribilità, a causa della vegetazione infestante che ha preso il sopravvento. Anche la vegetazione arborea era fuori controllo, tanto che la costruzione non è facilmente visibile.

Ovviamente lo stato della vegetazione è dovuto al **mancato utilizzo dell'azienda.**

Confini:

con proprietà Giovannino, proprietà Nicola, e terreno di are
1.47 (p.lla 330) e locale deposito (p.lla 331), salvo altri.

censito in Catasto: (si vedano le visure attuali all. F)

a) Terreno **F.o 144**

. **p.lla 100** uliveto e pascolo di ettari 0.54.60 R.D. € 27,39 R.A. € 15,10 e

. **p.lla 115** uliveto e seminativo di ettari 0.31.90 R.D. € 18,25 R.A. € 10,33;

le particelle sono riportate **in ditta**Pasquale, **proprietà per ½ e**

..... Roberta **proprietà per ½**

Superficie Totale CATASTALE are 86,50;

b) terreno **F.o 144**

. **p.lla 330** pascolo di ettari 0.01.47 R.D. € 0,30 R.A. € 0,19;

la particella è riportata **in ditta**Pasquale, **proprietà per ½ e**

..... Roberta **proprietà per ½**

Superficie Totale CATASTALE are 1,47;

c) fabbricato **F.o 144**

. **p.lla 333** (ex 53), cat A/3 classe 2 consistenza **vani 8**, Rendita € 619,75;

la particella è riportata **in ditta**Pasquale, **proprietà per ½ e**

..... Roberta **proprietà per ½**

d) fabbricato **F.o 144**

. **p.lla 331** (ex 103), cat C/2, classe 4 consistenza **mq. 17**, piano T. Rendita € 49,17 (**locale deposito**, con annessa area di pertinenza esclusiva circostante di superficie mq. 44);

la particella è riportata **in ditta**..... Pasquale, **proprietà per ½ e**

..... Roberta **proprietà per ½**.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI a) e b)

Trattasi di terreno **agricolo**, costituito da tre particelle, con superficie Catastale totale di Ha 0.87.97 (**mq 8.797**), in piano, (si veda **la foto all. N. 1**), su cui insiste **un'oliveto** (si veda lo Stralcio Planimetrico Catastale **all. G** ed ingrandimento **non in scala G/1**), ubicato posteriormente ed a Nord della costruzione rurale.

L'accesso ai terreni ed alla costruzione avviene da una stradina in cattivo stato di manutenzione e conservazione; i terreni sono privi di recinzione.

I confini sono delimitati a Nord da mucchi di pietre ai due lati dell'oliveto (**foto N. 2**), a Sud dalla costruzione.

Come si osserva dalle **foto nn. 3 - 4**, l'ampio oliveto in esame si presentava al momento del sopralluogo con il terreno ricoperto da copiosa flora infestante.

Dall'esame delle piante si evince che esse non sono state potate da circa tre anni (**foto N. 5**), e sono costituite da cultivars locali, piantate a formare quattro filari che si estendono in lunghezza; il fronte dell'oliveto è di m. 40, ed il numero delle piante di olivo è di 160.

Sono presenti anche altre piante da frutto, quali fichi, nespole, ecc. dietro la costruzione vi sono anche conifere (**foto N. 6**).

La "piccola zona di terreno" di cui si parla nell'elencazione dei beni, è quella che fiancheggia la costruzione per tre lati (p.lla 330).

All'interno dell'oliveto vi è **un pozzo artesiano (foto N. 7)**, con muratura in tufi che lo delimita.

Piazza di scarico, dove cioè collocare i prodotti del fondo, **Foggia**, che dista Km 8 circa.

Per tale terreno, come da **Certificato di destinazione urbanistica (all. H)** risulta che le particelle in esame, hanno la seguente destinazione urbanistica:
Zona Omogenea "E" - Verde Agricolo.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO c) e d)

La costruzione (si veda la **foto allegata n. 8**), nascosta dalla vegetazione non controllata, si sviluppa su due livelli fuori terra (**foto n. 9**) ed è ubicata a Sud ed adiacente ai precedenti terreni.

Come per i terreni, la costruzione non è utilizzata e si presentava al momento del sopralluogo in cattivo stato di manutenzione e conservazione. Non sono stati riscontrati danni strutturali marcati ma come anticipato, **si ritiene che siano necessarie opere di manutenzione straordinaria.**

La costruzione è realizzata in muratura, le facciate sono intonacate e dipinte; la tipologia costruttiva è di tipo economico e popolare, con rifiniture semplici.

L'accesso avviene tramite un cancello di una recinzione che circonda in parte la costruzione e successivamente tramite un portico e poi da una porta in metallo (**foto N. 10**).

Varcata la soglia di accesso (si veda la Planimetria **all. I**), si giunge in un soggiorno-pranzo (**foto N. 11**) abbastanza ampio, che presenta in un'angolo dei servizi igienici; all'altro angolo vi è una scala che conduce al piano superiore (**foto N. 12**).

Pavimenti di colore beige; pareti intonacate di colore chiaro.

Altezza dell'ambiente **m. 3,00**; superficie lorda **mq. 70 circa**.

Il piano superiore (si veda la Planimetria **all. L**), risulta costituito da quattro camere da letto (**foto N. 13**) ed un bagno serviti da un corridoio (**foto N. 14**). Altezza dell'ambiente **m. 2,70**; superficie lorda **mq. 70 circa**.

Un locale deposito è presente posteriormente e aderente alla costruzione, (si veda la Planimetria **all. M**) e la (**foto N. 15**), con una superficie di **mq. 17**.

Impianto elettrico con fili sotto traccia e contatore, non a norma (**foto N. 16**); quello di riscaldamento con termosifoni (**foto N. 17**) ed alimentato da caldaia (**foto N. 18**); dietro la costruzione è presente un serbatoio gas (**foto N. 19**); vi è anche l'impianto idrico.

Nella **foto N. 20** sono visibili i servizi igienici al piano superiore.

Consistenza catastale mq 70 circa.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il terreno ed il fabbricato rurale, attualmente sono nel possesso dell'esecutato Sig. Botticelli Pasquale.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- A carico dell'**acquirente**:

non sono presenti

- A carico della **procedura**:

G R A V A M I :

. Iscrizione del 13.12.2006 - Reg. Part. 1808 Reg. Gen. 10520 per Notar Alba del 12.12.2006 Rep. 49789/23648, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; si riferisce ai beni in esame;

. Trascrizione del 27.4.2011 - Reg. Part. 2594 Reg. Gen. 3648 del Tribunale di Foggia, Rep. 2129 dell'8.4.2011, Verbale di pignoramento immobili; si riferisce ai beni in esame;

. Trascrizione del 10.10.2012 - Reg. Part. 6182 Reg. Gen. 7549 del Tribunale di Foggia, Rep. 1058 del 14.8.2012, Verbale di pignoramento immobili; si riferisce ai beni in esame;

Gli immobili oggetto della procedura **appartengono**:

- **per** ½ all'esecutato Sig.Pasquale,

- **per** ½ all'esecutata Sig.a Roberta,

per esser così pervenuti:

. atto per notar Alba stipulato in data 12 Dicembre 2006, Rep. n. 49788, Racc. n. 13647 (si veda la copia di tale atto acquisita dallo scrivente **all. A**)

VALUTAZIONE DEL LOTTO

METODO DI STIMA

Si intende il processo più logico che viene eseguito dall'Estimatore per la ricerca di quegli elementi necessari affinché possa formulare un giudizio di stima. Il metodo, quindi, è unico mentre i procedimenti sono diversi.

Per poter compiere perciò una data valutazione, bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta, nonché i rapporti intercorrenti tra i vari fatti, cose e persone implicati nella stima stessa.

Tutti i beni economici possono essere oggetto di valutazione, siano essi mobili che immobili, a fecondità semplice o ripetuta, privati o pubblici, singoli o collettivi, nonché i servigi reali personali e tutti i diritti materiali ed immateriali.

Inoltre si può distinguere un'**Estimo Ordinario**, per cui i giudizi di valore vengono formulati con assoluta libertà e cioè seguendo soltanto i fondamenti ed i principi dell'Economia e dell'Estimo, ed un'**Estimo Legale o Convenzionale**, per cui i relativi giudizi di stima sono subordinati ad un'articolo di legge, al quesito di un Giudice, o a particolari disposizioni

che vincolano o limitano al procedura da seguire o comunque, il processo estimativo.

Il valore di stima rimane sempre un giudizio del Perito, ma non quello personale, bensì quello che la maggior parte dei periti (e cioè veramente esperti) formulerebbero con la più alta probabilità: in ciò sta la **obbiettività della stima**.

Nella stima dei beni immobili si fa sovente riferimento al **Concetto di ordinarietà**, è bene quindi chiarirlo.

Il principio dell'ordinarietà assume fondamentale importanza nello studio dell'Estimo, specie quando la stima stessa ha lo scopo di determinare il più probabile **prezzo di mercato** di un bene.

L'ordinarietà va individuata, innanzi tutto, nella **organizzazione dell'azienda**, cioè se l'azienda di cui trattasi è organizzata, ai fini produttivi, secondo i metodi in uso nella zona ove l'azienda stessa è ubicata.

Le caratteristiche o condizioni che occorre prendere in considerazione per detta organizzazione e che contribuiscono, in senso positivo o negativo, alla determinazione del valore di un'immobile o di un terreno, in linea di massima si dividono in due grandi gruppi: Intrinseche ed estrinseche.

Le **Condizioni Intrinseche** sono quelle interne e cioè proprie del **fabbricato** oggetto di stima. Tra le più importanti si possono annoverare:

- l'ampiezza dei locali
- la loro distribuzione
- la presenza di servizi

- l'esposizione
- lo stato di manutenzione.

Le **Condizioni Estrinseche** per i **fabbricati** sono:

- l'ubicazione
- la salubrità della zona
- la presenza di servizi pubblici ed il grado di urbanizzazione, ecc.

Le **Condizioni Intrinseche** per i **terreni**:

- la conformazione, l'ampiezza e la suddivisione del fondo
- la natura, fertilità e composizione del terreno
- l'ubicazione, la consistenza, l'efficienza dei fabbricati e dei manufatti in genere
- la giacitura, l'esposizione e l'altitudine
- le piantagioni legnose (specie, varietà, età e sviluppo)
- la disponibilità di acque sotterranee e superficiali
- le sistemazioni idrauliche agrarie e miglioramenti vari
- la distanza dai centri di mercato e dalle città
- eventuali servitù passive.

Le **Condizioni Estrinseche** per i **terreni** sono:

- le condizioni climatiche (vento, grandine, piovosità, ecc.)
- le condizioni igieniche e di salubrità della zona
- le vie di comunicazione, ampiezza e fondo stradale
- i mezzi di collegamento con i centri più importanti, i mercati, le stazioni, ecc.
- il clima più o meno salubre
- il degrado ambientale, l'inquinamento, ecc.

Da quanto sin qui esposto si evince che non è cosa da tutti e semplice effettuare una stima, e che la descrizione dettagliata prima effettuata dei terreni e del fabbricato serve ad individuare tutti questi elementi.

Infine, il procedimento di stima prescelto è quello “Sintetico”, e più specificamente **“La stima indiretta o comparativa”**. Essa consiste nel valutare l’immobile ponendolo a confronto con uno o più “immobili tipi” opportunamente scelti, di cui il Tecnico conosce le Condizioni Intrinseche ed Estrinseche ed i prezzi o valori. Il confronto viene effettuato in funzione del **prezzo di mercato**.

Sono state effettuate ricerche del mercato locale, attingendo notizie presso Studi notarili, Uffici fiscali, Agenzie di intermediazione immobiliari, Studi tecnici di professionisti del settore.

Inoltre, essendo lo scrivente da molti anni Tecnico estimatore, conosce la zona per avervi effettuato delle Consulenze in materia di valutazione di immobili.

Infine la stima è stata eseguita con riferimento **all’attualità**.

TERRENI a) e b)

Il prezzo di mercato unitario individuato, espresso in € ad Ha, va moltiplicato per la superficie dell’appezzamento e per la quota di proprietà.

Alla luce di quanto sopra esposto, si è individuato un prezzo di mercato di **€ 25.000 ad Ha**; a questo valore va fatta una decurtazione, dovuta ad i maggiori oneri che si devono sostenere a causa delle necessarie lavorazioni ai terreni, per rompere la crosta superficiale e permettere una ossigenazione del suolo, ed

eliminare l'abbondante flora infestante; inoltre è necessaria per gli olivi, una potatura straordinaria e vanno eliminate le piante ormai secche, anche di altre specie; il nuovo valore sarà di **€ 20.000 ad Ha.**

Dalle visure catastali risulta che la Superficie catastale totale delle particelle dei TERRENI è di **Ha 0.87.97;**

pertanto avremo:

Superficie Ha 0.87.97

Valore = Ha 0.87.97 x 20.000 €/Ha = € 17.594

€ 17.594 x 1/1 (quota di proprietà) = € 17.594

FABBRICATI c) e d)

Costruzione piano terra e primo piano,

Superficie lorda mq 140,

Il prezzo di mercato unitario individuato, espresso in € al mq, va moltiplicato per i metri quadrati totali di superficie commerciale, intesa come superficie coperta o lorda del fabbricato.

Alla luce di quanto sopra esposto, si è individuato un prezzo di mercato di **€ 600 al mq.** a questo valore va fatta una decurtazione, a causa del cattivo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, e quindi vi sono costi che si devono sostenere per i necessari lavori di manutenzione straordinaria e le conseguenti autorizzazioni; il nuovo valore sarà di **€ 450 al mq.**

pertanto avremo:

Superficie lorda del fabbricato: **mq 140**

Valore = 140 mq x 450 €/mq = € 63.000

€ 63.000 x 1/1 (quota di proprietà) = € 63.000

Locale deposito

Superficie lorda mq 17,

si è individuato un prezzo di mercato di **€ 350 al mq.**

Valore = 17 mq x 350 €/mq = € 5.950

€ 5.950 x 1/1 (quota di proprietà) = € 5.950

SOMMA PROPOSTA COME PREZZO A BASE D'ASTA

Pertanto sommando il Valore di mercato del terreno olivetato con il Valore del fabbricato e del locale deposito che costituiscono il **LOTTO UNICO** si ha:

€ 17.594

€ 63.000

€ 5.950

€ -86.544-(ottantaseimila544)

che rappresenta la Somma proposta come **Prezzo a Base d'Asta**

E L E N C O A L L E G A T I

- A - Atto di provenienza immobili
- B - Raccomandata convocazione sopralluogo e ricevute
- C - Copia racc.ta restituita dagli esecutati
- D - Avviso di ricevimento banca procedente
- E - Verbale di Sopralluogo
- F - Visure catastali attuali
- G - Planimetria catastale F.o 144
- G/1 - Ingrandimento Planimetria catastale F.o 144
- H - Certificato di destinazione urbanistica
- I - Planimetria piano terra
- L - Planimetria 1° piano
- M - Planimetria locale deposito
- N. 20 fotografie a colori
- CD contenente la Relazione di stima

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto.

In fede

Lucera, 8 Luglio 2013

L'Esperto

Dott. Agr.mo Geom. Emanuele PALUMBO

