

Studio tecnico
per agr. Giovanni Paolo De Capua

RELAZIONE DI STIMA
N. 1217/2021 V.G.

Immobili in San Ferdinando di P.



Premessa.

Nella procedura di sovraindebitamento n. 1217/2021 V.G. di cui alla presente relazione, il Giudice del Tribunale di Foggia il 22.2.2024, ha autorizzato la nomina del perito, il sottoscritto p.a. Giovanni Paolo De Capua per la stima dei beni immobili oggetto di liquidazione del patrimonio. Il giorno 23.2.2024, il CTU ha prestato giuramento telematico, affinché:

depositi perizia tecnica estimativa attestante il valore di beni immobili di proprietà dei debitori [REDACTED] [REDACTED] non oggetto della Proc. Es. Imm.re nr. 470/2017 del Tribunale di Foggia e provveda ad attestare la congruità del valore dei beni immobili, rispetto all'attualità, ricompresi nelle perizie tecniche estimative, redatte e giurate presso il Tribunale di Trani in data 16 Novembre 2020 dal Geometra Giuseppe Iosche e depositate dai debitori.

Il compendio immobiliare è composto da terreni e fabbricati in agro di San Ferdinando di Puglia, alla contrada cassariello e così censiti:

San Ferdinando di Puglia				Proprietà [REDACTED] per 1/1		
Foglio	P.lla	Sub	cat.	Indirizzo	consis.	Rendita
22	272		D/1	c.da San Cassaniello p.t.	0	2.176,36
22	296	1	D/10	c.da San Cassaniello p.t.	0	3.480,00

San Ferdinando di Puglia			Proprietà [REDACTED] per 1/2 ciascuno			
Foglio	P.lla	sup. ha.	qualità	cl	R.D.	R.A.
22	261	0,0044	area rurale			

San Ferdinando di Puglia			Proprietà [REDACTED] per 1/1			
Foglio	P.lla	sup. ha.	qualità	cl	R.D.	R.A.
22	147	0,1957	fabbr. rur			
22	260	0,0020	area rurale			
	sup. tot.	0,1977				

San Ferdinando di Puglia			Proprietà [REDACTED] 1/1			
Foglio	P.IIa	sup. ha.	qualità	cl	R.D.	R.A.
22	6	0,0108	pescheto	U	1,56	0,73
		0,0036	fabbr. rur.			
22	10	0,0350	fabbr. rur.			
22	143	0,0802	pescheto	U	11,6	5,38
22	149	0,0440	fabbr. rur.			
22	257	0,0153	uliveto	22	0,83	0,47
		0,0055	vigneto	23	0,31	0,23
		0,0632	pescheto	U	9,14	4,24
22	259	0,0651	pescheto	U	9,41	4,37
22	267	0,0350	pescheto	U	5,06	2,35
22	269	0,0420	pescheto	U	6,07	2,82
22	284	1,1724	frutteto irr.	U	272,47	121,1
22	286	0,0100	frutteto irr.	U	2,32	1,03
22	287	0,0101	pescheto	U	1,46	0,68
		0,0959	frutteto irr.	U	22,29	9,91
22	288	0,5942	frutteto irr.	U	138,1	61,38
22	290	0,0221	pescheto	U	3,2	1,48
		0,3232	frutteto irr.	U	75,11	33,38
22	291	0,0115	semin. irr.	U	0,74	0,39
22	292	0,2915	frutteto irr.	U	67,75	30,11
22	293	0,0015	frutteto irr.	U	0,35	0,15
22	294	0,0170	pescheto	U	2,46	1,14
		0,1533	frutteto irr.	U	35,63	15,83
22	295	0,069	frutteto irr.	U	16,04	7,13
22	297	0,0038	area rurale			
		0,0172	frutteto irr.	U	4,000	1,78
	sup. tot.	3,1924				

San Ferdinando di Puglia			Proprietà [REDACTED] per 1/1			
Foglio	P.IIa	sup. ha.	qualità	cl	R.D.	R.A.
22	282	0,0066	pescheto	U	0,95	0,44
		0,1004	frutteto irr.	U	23,33	10,37
22	283	0,0418	pescheto	U	6,04	2,81
22	285	0,0108	pescheto	U	1,56	0,73
		0,0157	frutteto irr.	U	3,65	1,62
22	289	0,0870	pescheto	U	12,58	5,84
22	92	0,1503	frutteto irr.	U	34,93	15,52
22	160	0,0790	frutteto irr.	U	18,36	8,16
22	255	0,0065	frutteto irr.	U	1,51	0,67
		0,0087	pescheto	U	1,26	0,58
	sup. tot.	0,5068				

San Ferdinando di Puglia			Proprietà [REDACTED] per 1/2 ciascuno			
Foglio	P.lla	sup. ha.	qualità	cl	R.D.	R.A.
22	263	0,0055	area rurale			
22	142	0,0455	pescheto	U	6,58	3,05
22		0,4085	frutteto irr.	U	94,94	42,19
23	93	0,4279	vigneto irr.	U	99,45	44,20
		3,8621	frutteto irr.	U	897,57	398,92
26	115	0,2041	pescheto	U	29,51	13,7
	sup. tot.	4,9536				

Le operazioni peritali.

Il giorno 1.3.2024, lo scrivente accompagnato dal liquidatore, ha effettuato sopralluoghi sui beni oggetto di valutazione, presso i quali si scattavano fotografie, si effettuavano riscontri con le mappe e planimetrie catastali si effettuavano rilievi metrici.

Gli immobili oggetto di stima.

Gli immobili sono ubicati tra San Ferdinando di Puglia e Cerignola, si percorre la strada provinciale 65, per poi imboccare una strada interna che conduce al corpo aziendale.

La maggiore estensione dei terreni agricoli è in capo a [REDACTED] mentre i fabbricati sono in parte in capo alla [REDACTED] e in parte a [REDACTED]

Il corpo aziendale comprende anche la particella 75 in capo a [REDACTED] [REDACTED] non soggetta alla procedura. Questa particella che risulta censita come terreno è in realtà parte del cortile interno e parte di un capannone.

Il capannone in particella 75 in capo a [REDACTED] sconfina sulle particelle 143 di [REDACTED] e p.lla 147 di [REDACTED]

Le particelle 10 e 149 risultano catastalmente fabbricati rurali ma nella realtà sono fabbricati utilizzati in parte come uffici, in parte come depositi e in parte funzionali all'attività (spogliatoi servizi igienici ecc.).

Alcuni fabbricati, benché censiti autonomamente ed in capo a soggetti diversi, sono comunicanti con altri fabbricati e utilizzati insieme.

Il capannone in particella 10, è lesionato nella struttura portante ed è rischioso utilizzarlo.

I Lotti.

Per la titolarità dei beni, si formano tre lotti.

████████████████████

Piena proprietà di 1/1 del compendio immobiliare in Cerignola alla c.da cassaniello con un capannone con uffici, depositi, locali stoccaggio merce e un terreno adibito a piazzale. Il tutto è recintato e affacciantesi su strada vicinale cassaniello, i fabbricati sono censiti come rurali nel catasto terreni.

- **Piena proprietà del terreno di ha. 3.40.33 coltivato a pescheto;**

- **Piena proprietà dell'intero del terreno di ha. 1.12.06 totalmente incolto; ha. 0.18.72 utilizzato come piazzale e ha. 0.09.92 inglobato nella strada vicinale;**

- **Piena proprietà dell'intero del terreno di ha. 2.03.50 coltivato a pescheto.**

- **Piena proprietà di 1/2 del terreno di ha. 4.95.36 coltivato a pescheto, cointestato con ████████████████████**

Censito nel catasto terreni:

San Ferdinando di Puglia			Proprietà ████████████████████ per 1/1			
Foglio	P.lla	sup. ha.	qualità	cl	R.D.	R.A.
22	6	0,0108	pescheto	U	1,56	0,73
		0,0036	fabbr. rur.			
22	10	0,0350	fabbr. rur.			
22	143	0,0802	pescheto	U	11,6	5,38
22	149	0,0440	fabbr. rur.			
22	257	0,0153	uliveto	22	0,83	0,47
		0,0055	vigneto	23	0,31	0,23
		0,0632	pescheto	U	9,14	4,24
22	259	0,0651	pescheto	U	9,41	4,37
22	267	0,0350	pescheto	U	5,06	2,35
22	269	0,0420	pescheto	U	6,07	2,82

22	284	1,1724	frutteto irr.	U	272,47	121,1
22	286	0,0100	frutteto irr.	U	2,32	1,03
22	287	0,0101	pescheto	U	1,46	0,68
		0,0959	frutteto irr.	U	22,29	9,91
22	288	0,5942	frutteto irr.	U	138,1	61,38
22	290	0,0221	pescheto	U	3,2	1,48
		0,3232	frutteto irr.	U	75,11	33,38
22	291	0,0115	semin. irr.	U	0,74	0,39
22	292	0,2915	frutteto irr.	U	67,75	30,11
22	293	0,0015	frutteto irr.	U	0,35	0,15
22	294	0,0170	pescheto	U	2,46	1,14
		0,1533	frutteto irr.	U	35,63	15,83
22	295	0,069	frutteto irr.	U	16,04	7,13
22	297	0,0038	area rurale			
		0,0172	frutteto irr.	U	4,000	1,78
sup. tot.		3,1924				

San Ferdinando di Puglia			Proprietà [redacted] per 1/1			
Foglio	P.lla	sup. ha.	qualità	cl	R.D.	R.A.
22	282	0,0066	pescheto	U	0,95	0,44
		0,1004	frutteto irr.	U	23,33	10,37
22	283	0,0418	pescheto	U	6,04	2,81
22	285	0,0108	pescheto	U	1,56	0,73
		0,0157	frutteto irr.	U	3,65	1,62
22	289	0,0870	pescheto	U	12,58	5,84
22	92	0,1503	frutteto irr.	U	34,93	15,52
22	160	0,0790	frutteto irr.	U	18,36	8,16
22	255	0,0065	frutteto irr.	U	1,51	0,67
		0,0087	pescheto	U	1,26	0,58
sup. tot.		0,5068				

San Ferdinando di Puglia			Proprietà [redacted] e [redacted] per 1/2 ciascuno			
Foglio	P.lla	sup. ha.	qualità	cl	R.D.	R.A.
22	142	0,0455	pescheto	U	6,58	3,05
		0,4085	frutt. irr.	U	94,94	42,19
sup. tot.		0,4540				

San Ferdinando di Puglia			Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]
Foglio	P.lla	sup. ha.	per 1/2 ciascuno
			qualità
22	263	0,0055	area rurale
22	142	0,4540	pescheto
23	93	0,4279	vigneto irr.
		3,8621	frutteto irr.
26	115	<u>0,2041</u>	pescheto
	sup. tot.	4,9536	

Il lotto ricade in zona isolata, prevalentemente coltivata a frutteti e viti.

I terreni coltivati a pescheto sono irrigati e dotati di rete antigrandine.

Le piante si presentano fitosanitariamente sane e produttive.

Le aree incolte, in prevalenza ubicate a Nord-Est del complesso dei fabbricati, ammontano a circa ha. 1.12.06 e sono inutilizzate, mentre le superfici a piazzale, ammontano a circa ha. 0.18.72 e utilizzate per parcheggiare mezzi e per custodire materiale vario.

Il corpo fabbricati (censiti ai terreni (fabbricati rurali e aree rurali), in capo alla signora [REDACTED] è costituito da:

- p.lla 149 (fabbr. rur:) di mq. 440 nel quale sono ubicati uffici e depositi;
- p.lla 10 (fabbr. rur.) di mq. 350 utilizzato come deposito ma in condizioni statiche critiche a causa di importanti lesioni presenti sulle strutture portanti e sulle volte.

Entrambe le strutture sono state realizzate prima del 1967 e ammodernate successivamente, sono in muratura portante, con copertura a falde inclinate.

I tramezzi sono in muratura e i pavimenti in parte rivestiti con mattonelle in ceramica dove ci sono gli uffici e i servizi per gli operai; i pavimenti sono in battuta di cemento nei locali adibiti a deposito e lavorazione.

Gli impianti elettrici sono stati in parte rifatti e a norma.

Non ci sono impianti termici per il riscaldamento/raffrescamento.

Parte del fabbricato in p.lla 149 è dotata di impianto fotovoltaico sul tetto ma questo è stato realizzato dalla [REDACTED] che ne gode l'utilizzo.

L'impianto idrico collegato a pozzo e quello fognario collegato a fossa Imhof.

Le rifiniture generali sono mediocri.

Il terreno in particella 143 classificato come pescheto è in realtà, parte del piazzale antistante i fabbricati, sullo stesso piazzale, insiste parte di un capannone costruito con pannelli prefabbricati, realizzato da [REDACTED], affittuaria di parte dei beni di [REDACTED]. La stessa [REDACTED] è proprietaria della particella confinante su cui insiste sempre lo stesso capannone che copre più particelle.

La zona è scarsamente urbanizzata, non è servita da acquedotto potabile e fogna.

Il compendio nel suo insieme è confinante con foglio 22, p.lle 160, 270, 316, 108, 92, 104 e strada vicinale.

Provenienza:

Le p.lle sono pervenute alla [REDACTED] con:

- con atto per notar Rizzo Nicolò del 9.8.1971, rep. 116953, trascritto al n. 261775 R.P. del 17.8.1971, da [REDACTED]
- atto per notar Rizzo Nicolò del 28.6.1980, rep. 126819, trascritto al n. 102462 R.P. del 23.7.1980, da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- atto per notar Rizzo Nicolò del 1.4.1981, rep. 127609, trascritto al n. 116307 R.P. del 24.4.1981, da [REDACTED]
- atto per notar Rizzo Nicolò del 10.8.1981, rep. 128122, trascritto al n. 122539 R.P. del 9.9.1981, da [REDACTED]
- atto di conciliazione traslativo del 19.7.2011, rep. 502, trascritto al n. 1397 R.P. del 24.1.2012, da [REDACTED]

Nel ventennio:

I beni sono pervenuti alla [REDACTED] oltre il ventennio.

Stima dei beni.

Stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;

L'intero compendio è calato in un contesto socioeconomico, nel quale raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima per valutazione analitica.

Si utilizzerà pertanto la **valutazione sintetica**: per confronto, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

I valori rilevati, verranno adeguati alle caratteristiche dei beni e del contesto in cui ricadono, tenendo conto del mercato locale e alla propensione d'acquisto al momento di stima.

I valori.

La zona è in periferia ma facilmente raggiungibile, anche se poco visibile.

La zona è sprovvista di acquedotto potabile e fogna pubblica.

Il compendio fabbricati e i terreni ricadono in zona agricola.

La valorizzazione è stata effettuata sulle caratteristiche costruttive dei singoli corpi, alla corte, alla comodità di parcheggio.

La valutazione tiene conto anche della necessità di regolarizzazione catastale. C'è da regolarizzare anche le qualità colturali e i piazzali.

I prezzi dei capannoni e dei fabbricati ad uso deposito e/o artigianale, nella estrema periferia di San Ferdinando di Puglia, sono poco quotati, i valori variano tra i 200 e 350 €/mq., le problematiche amministrative, lo stato di conservazione, abbassano i valori dei beni oggetto di stima.

I terreni coltivati a pescheto, sono valutati circa 25.000 €/ha.

Il compendio viene valutato come segue, con uno specchietto riportante la reale qualità e stato dei luoghi:

San Ferdinando di Puglia [redacted] per 1/1						
Foglio	P.lla	sup. ha./mq.	qualità	reale qualità	€/ha./mq.	€ tot.
22	6	0,0108	incolto	incolto	10.000	108
		36	fabbr. rur.	diruto	10	360
22	10	350	fabbr. rur.	capannone lesionto	100	35.000
22	143	802	piazzale	parte capann	20	16.040
22	149	440	fabbr. rur.		150	66.000
22	257	0,0153	uliveto	strada	0	0
		0,0055	vigneto	strada	0	0
		0,0632	pescheto	strada	0	0
22	259	0,0651	pescheto	strada	0	0
22	267	0,0350	pescheto	strada	0	0
22	269	0,0420	pescheto	strada	0	0
22	284	1,1724	frutteto irr.		25.000	29.310
22	286	0,0100	frutteto irr.		25.000	250
22	287	0,0101	pescheto		25.000	253
		0,0959	frutteto irr.		25.000	2.398
22	288	0,5942	frutteto irr.	incolto	10.000	5.942
22	290	0,0221	pescheto	incolto	10.000	221
		0,3232	frutteto irr.	incolto	10.000	3.232
22	291	0,0115	semin. irr.	incolto	10.000	115
22	292	0,2915	frutteto irr.		25.000	7.288
22	293	0,0015	frutteto irr.		25.000	38
22	294	0,0170	pescheto	incolto	10.000	170
		0,1533	frutteto irr.	incolto	10.000	1.533
22	295	0,069	frutteto irr.		25.000	1.725
22	297	38	area rurale	area rurale	20	760
		172	frutteto irr.	area rurale	20	3.440
					€ tot.	174.181

San Ferdinando di Puglia [redacted] per 1/1						
Foglio	P.lla	sup. ha.	qualità		€/ha.	€ tot.
22	282	66	pescheto	piazzale	20	1.320
		1004	frutteto irr.	piazzale	20	20.080
22	283	0,0418	pescheto		25000	1.045
22	285	0,0108	pescheto		25000	270
		0,0157	frutteto irr.		25000	393
22	289	0,0870	pescheto		25000	2.175
22	92	0,1503	frutteto irr.		25000	3.758
22	160	0,0790	frutteto irr.		25000	1.975
22	255	65	pescheto	strada	0	0
		87	frutteto irr.	strada	0	0
					€ tot.	31.015

San Ferdinando di Puglia			Proprietà [redacted] e [redacted] per 1/2 ciascuno		
Foglio	P.lla	sup. ha.	qualità	€/ha.	€ tot.
22	263	55	strada	0	0
22	142	0,04550	pescheto	25.000	1.138
		0,4085	frutt. irr.	25.000	10.213
23	93	0,4279	vigneto irr.	25.000	10697,5
		3,8621	frutteto irr.	25.000	96552,5
26	115	0,2041	pescheto	25.000	5102,5
				€ tot.	123.703

Il valore della quota di [redacted] Ammonta ad € 267.047,25.-

[redacted]
Piena proprietà di 1/1 del compendio immobiliare in Cerignola alla c.da cassaniello con un capannone lavorazione prodotti agricoli con depositi, locali stoccaggio merce; un capannone adibito a lavorazione prodotti agricoli e deposito, un terreno adibito a piazzale. Il tutto è recintato e affacciantesi su strada vicinale cassaniello, i fabbricati sono censiti come D/1 e D/10:

Foglio	P.lla	Sub	cat.	Indirizzo	consis.	Rendita
22	272		D/1	c.da San Cassaniello p.t.	0	2.176,36
22	296	1	D/10	c.da San Cassaniello p.t.	0	3.480,00

Censito nel catasto terreni con la indicazione reale della qualità colturale:

San Ferdinando di Puglia			[redacted] per 1/1	
Foglio	P.lla	sup. ha.	qualità	
22	147	0,1957	fabbr. rur	(parte piazzale)
22	260	0,0020	area rurale	(parte celle di Elena)
sup. tot.		0,1977		

San Ferdinando di Puglia			Proprietà [REDACTED] per 1/2 ciascuno			
Foglio	P.lla	sup. ha.	qualità	cl	R.D.	R.A.
22	261	0,0044	area rurale			

Il lotto ricade in zona isolata, prevalentemente coltivata a frutteti e viti.

I terreni coltivati a pescheto sono irrigati e dotati di rete antigrandine.

Le piante si presentano fitosanitariamente sane e produttive.

Le aree incolte, in prossimità del complesso dei fabbricati, ammontano a circa ha. 0.19.77 e sono utilizzate, a piazzale.

Il corpo fabbricati in capo a [REDACTED] è costituito da:

- p.lla 296 corpo principale di mq. 550 costituito da un capannone adibito a lavorazione prodotti agricoli e deposito e corpo secondario di mq. 230 utilizzato come magazzino;
- p.lla 272 di mq. 655 utilizzato come capannone lavorazione prodotti agricoli con depositi, locali stoccaggio merce.

Il fabbricato in p.lla 272 è di fatto collegato alla p.lla 149 in capo a [REDACTED]

Le strutture in p.lla 272, sono state realizzate prima del 1967 e ammodernate successivamente, sono in muratura portante, con copertura a falde inclinate.

I tramezzi sono in muratura e i pavimenti in parte rivestiti con battuta di cemento nei locali adibiti a deposito e lavorazione.

Il fabbricato più grande in p.lla 296, posto sul lato Nord della particella ha la copertura rivestita in cemento-amianto (eternit).

Gli impianti elettrici sono stati in parte rifatti e a norma.

Non ci sono impianti termici per il riscaldamento/raffrescamento.

L'impianto idrico collegato a pozzo e quello fognario collegato a fossa Imhof.

Le rifiniture generali sono mediocri.

Il terreno in particella 147 classificato come fabbricato rurale è in realtà, parte del piazzale antistante i fabbricati; sullo stesso piazzale, insiste parte di un capannone costruito con pannelli prefabbricati, realizzato da [REDACTED] affittuaria di

parte dei beni di [REDACTED] La stessa [REDACTED] è proprietaria della particella confinante su cui insiste sempre lo stesso capannone che copre più particelle.

La zona è scarsamente urbanizzata, non è servita da acquedotto potabile e fogna.

Il compendio nel suo insieme è confinante con foglio 22, p.lle 160, 270, 316, 108, 92, 104 e strada vicinale.

Provenienza:

- atto di donazione per notar La Monaca del 18.7.2006, rep. 62770, trascritto al n. 13514 R.P. del 10.8.2006, da [REDACTED]

Nel ventennio:

I beni sono pervenuti ai donanti con atto per notar Rizzo Nicolò del 9.8.1971, rep. 116953, trascritto al n. 261775 R.P. del 17.8.1971, da [REDACTED]

Stima dei beni.

Stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;

L'intero compendio è calato in un contesto socioeconomico, nel quale raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima per valutazione analitica.

Si utilizzerà pertanto la **valutazione sintetica**: per confronto, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

I valori rilevati, verranno adeguati alle caratteristiche dei beni e del contesto in cui ricadono, tenendo conto del mercato locale e alla propensione d'acquisto al momento di stima.

I valori.

La zona interessata è in periferia ma facilmente raggiungibile, anche se poco visibile.

La zona è sprovvista di acquedotto potabile e fogna pubblica.

Il compendio fabbricati e i terreni ricadono in zona agricola.

La valorizzazione è stata effettuata sulle caratteristiche costruttive dei singoli corpi, alla corte, alla comodità di parcheggio.

La valutazione tiene conto anche della mancanza di regolarizzazione catastale. C'è da regolarizzare le qualità colturali e i piazzali.

I prezzi dei capannoni e dei fabbricati ad uso deposito e/o artigianale, nella estrema periferia di San Ferdinando di Puglia, sono poco quotati, i valori variano tra i 200 e 350 €/mq., le problematiche amministrative, lo stato di conservazione, abbassano i valori dei beni oggetto di stima.

Considerando che le superfici coperte da amianto cemento da smaltire sono circa 550 mq., X 15 € = 8.250 (*prezzo medio di smaltimento, variabile a seconda delle ditte*).

I terreni coltivati a pescheto, sono valutati circa 25.000 €/ha.

Il compendio viene valutato come segue con uno specchietto riportante la reale qualità e stato dei luoghi:

San Ferdinando di Puglia		Proprietà [REDACTED] per 1/1						
Foglio	P.lla	Sub	cat.	Indirizzo	consis.	Rendita	€/mq.	€ tot.
22	272		D/1	c.da San Cassaniello p.t.	655	2.176,36	250	163.750
22	296	1	D/10	c.da San Cassaniello p.t.	780	3.480,00	250	195.000

San Ferdinando di Puglia		Proprietà [REDACTED] per 1/1				
Foglio	P.lla	sup. ha.	qualità		€/ha.	€ tot.
22	147	1957	fabbr. rur	parte piazzale	30	58.710
22	260	20	area rurale		20	400
					€ tot.	59.110

San Ferdinando di Puglia			Proprietà [REDACTED] e [REDACTED] per 1/2 ciascuno					
Foglio	P.lla	sup. ha.	qualità	cl	R.D.	R.A.	€/ha.	€ tot.
22	261	44	area rurale				30	1.320,0

Il valore della quota di [REDACTED] ammonta ad € 417.860,00.-

Piena proprietà di 1/2 del compendio immobiliare in Cerignola alla c.da cassaniello composto da un terreno adibito a piazzale e terreno coltivato a pescheto:

censiti all'UTE:

San Ferdinando di Puglia			Proprietà [REDACTED] e [REDACTED] per 1/2 ciascuno			
Foglio	P.lla	sup. ha.	qualità	cl	R.D.	R.A.
22	261	0,0044	area rurale			

San Ferdinando di Puglia			Proprietà [REDACTED] per 1/2 ciascuno			
Foglio	P.lla	sup. ha.	qualità	cl	R.D.	R.A.
22	263	0,0055	area rurale			
22	142	0,0455	pescheto	U	6,58	3,05
22		0,4085	frutteto irr.	U	94,94	42,19
23	93	0,4279	vigneto irr.	U	99,45	44,20
		3,8621	frutteto irr.	U	897,57	398,92
26	115	0,2041	pescheto	U	29,51	13,7
	sup. tot.	4,9536				

Il lotto ricade in zona isolata, prevalentemente coltivata a frutteti e viti.

I terreni coltivati a pescheto sono irrigati e dotati di rete antigrandine.

Le piante si presentano fitosanitariamente sane e produttive.

Il terreno in particelle 261 e 263 classificate come area rurale, mentre, in realtà ricadono sulla strada,

Il compendio nel suo insieme è confinante con foglio 22, p.lle 160, 270, 316, 108, 92, 104 e strada vicinale.

Provenienza:

- atto per notar Rizzo Nicolò del 1.4.1981, rep. 127609, trascritto al n. 116307 R.P. del 24.4.1981, da [REDACTED]
- atto per notar Rizzo Nicolò del 10.8.1981, rep. 128122, trascritto al n. 122539 R.P. del 9.9.1981, da [REDACTED]
- atto di conciliazione traslativo del 19.7.2011, rep. 502, trascritto al n. 1397 R.P. del 24.1.2012, da [REDACTED]

Nel ventennio:

I beni sono pervenuti alla [REDACTED] oltre il ventennio.

Stima dei beni.

Stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;

L'intero compendio è calato in un contesto socioeconomico, nel quale raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima per valutazione analitica.

Si utilizzerà pertanto la **valutazione sintetica**: per confronto, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

I valori rilevati, verranno adeguati alle caratteristiche dei beni e del contesto in cui ricadono, tenendo conto del mercato locale e alla propensione d'acquisto al momento di stima.

I valori.

La zona interessata è in periferia ma facilmente raggiungibile, anche se poco visibile.

I terreni coltivati a pescheto, considerando che sono in comproprietà, sono valutati circa 25.000 €/ha.

Le particelle ricadenti sulla strada non vengono valutate anche in considerazione della loro minima superficie.

Il compendio viene valutato come segue con uno specchietto riportante la reale qualità e stato dei luoghi:

San Ferdinando di Puglia			Proprietà [REDACTED] e [REDACTED] per 1/2 ciascuno			
Foglio	P.lla	sup. ha.	qualità	€/ha.	€ tot.	
22	261	44	strada	0	0	

San Ferdinando di Puglia			Proprietà [REDACTED] e [REDACTED] per 1/2 ciascuno			
Foglio	P.lla	sup. ha.	qualità	€/ha.	€ tot.	
22	263	55	strada	0	0	
22	142	0,04550	pescheto	25.000	1.138	
		0,4085	frutt. irr.	25.000	10.213	
23	93	0,4279	vigneto irr.	25.000	10697,5	
		3,8621	frutteto irr.	25.000	96552,5	
26	115	<u>0,2041</u>	pescheto	25.000	5102,5	
				€ tot.	123.703	

Il valore della quota di [REDACTED] ammonta ad € 61.851,25.-

Concessioni edilizie e destinazioni urbanistiche:

le aree destinate a piazzale, ricadono in un complesso di fabbricati realizzati in data antecedente il 1967.

I lavori di ammodernamento e variazioni interne non sono stati regolarizzati.

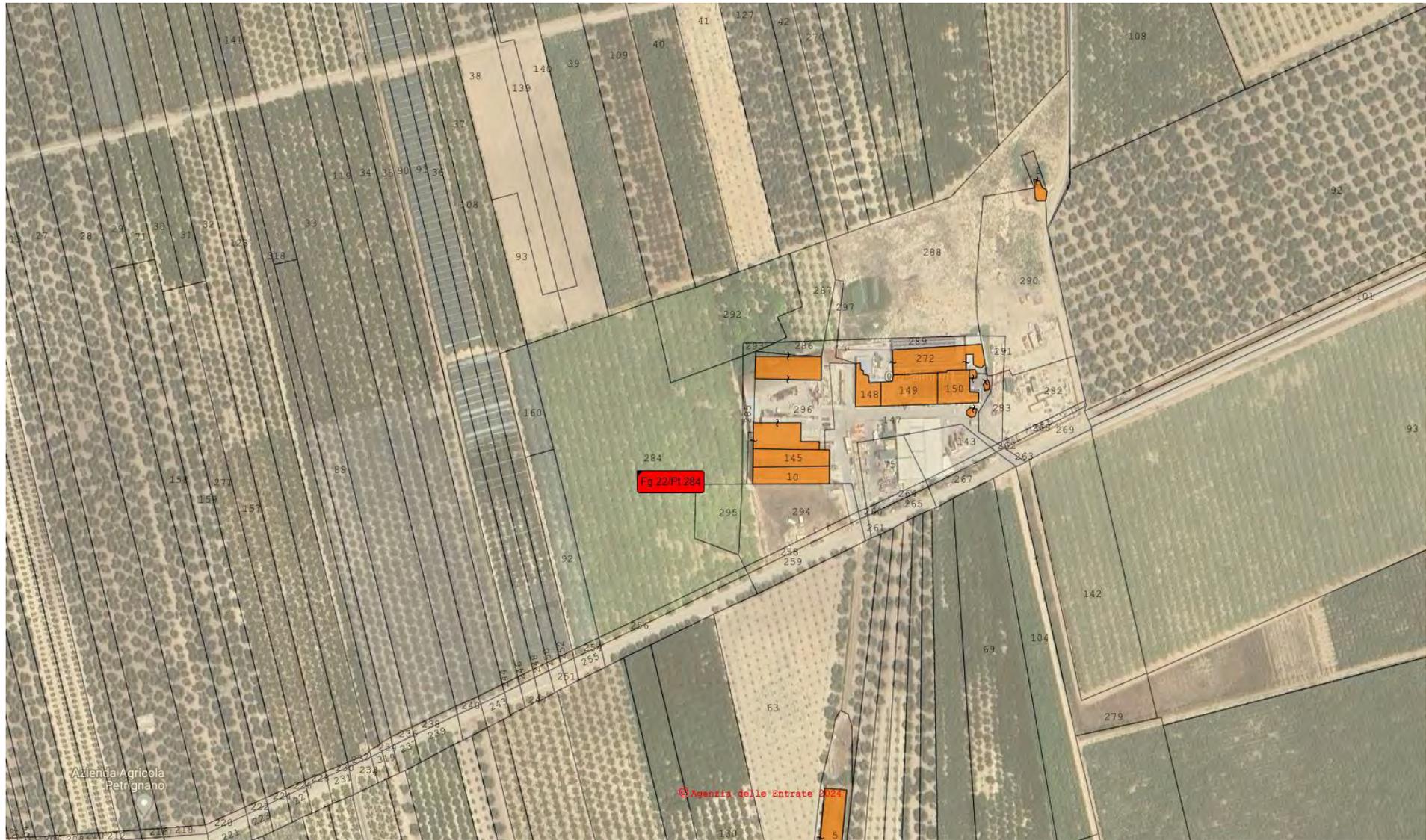
provveda ad attestare la congruità del valore dei beni immobili, rispetto all'attualità, ricompresi nelle perizie tecniche estimative, redatte e giurate presso il Tribunale di Trani in data 16 Novembre 2020 dal Geometra Giuseppe Iosche e depositate dai debitori.

Lo scrivente ritiene che la perizia di parte non elenchi tutti i beni e sottostimi i terreni e di poco i fabbricati.

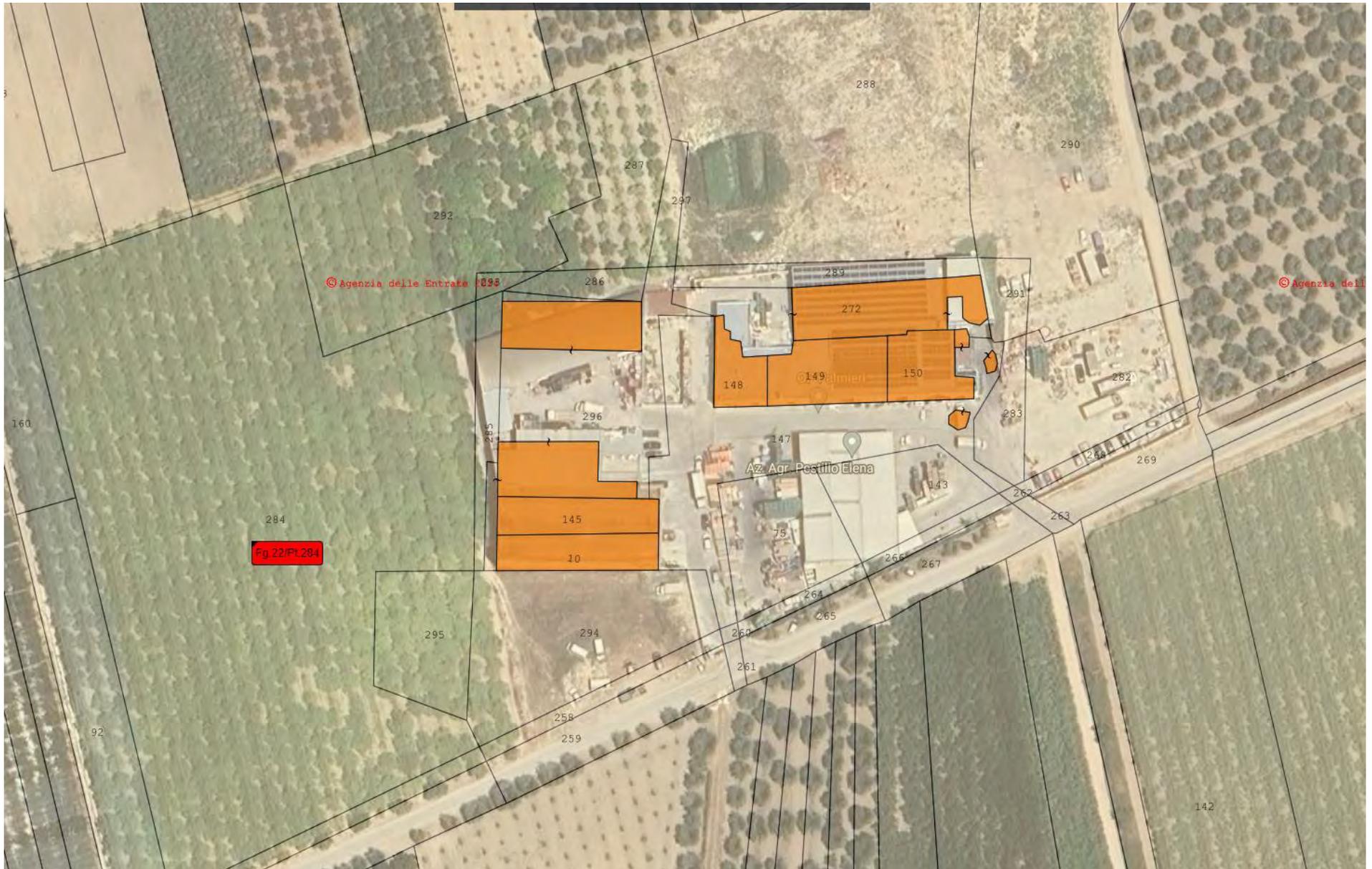
Tanto il sottoscritto rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 27.5.2024

L'ESPERTO
(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)



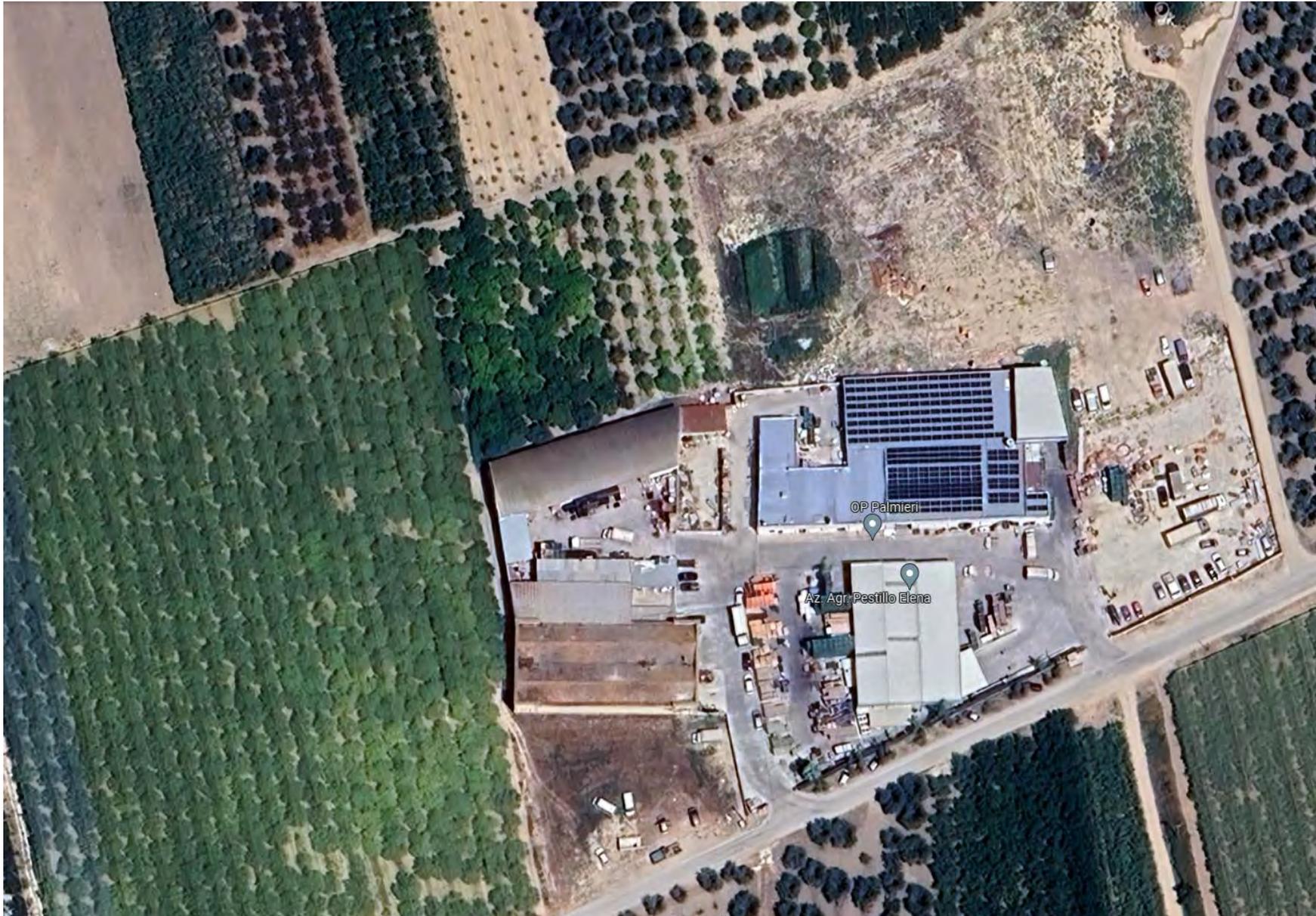
Visione di insieme del compendio immobiliare



Visione di insieme del compendio immobiliare



Visione di insieme del compendio immobiliare



Dettaglio dei fabbricati e delle aree cortilizie e dei terreni incolti



Il prospetto anteriore dei fabbricati p.lle 148, 149



Il prospetto anteriore dei fabbricati p.lle 148, 149



Il prospetto posteriore dei fabbricati p.lle 148, 149 e 272



Interno del fabbricato p.lla 272



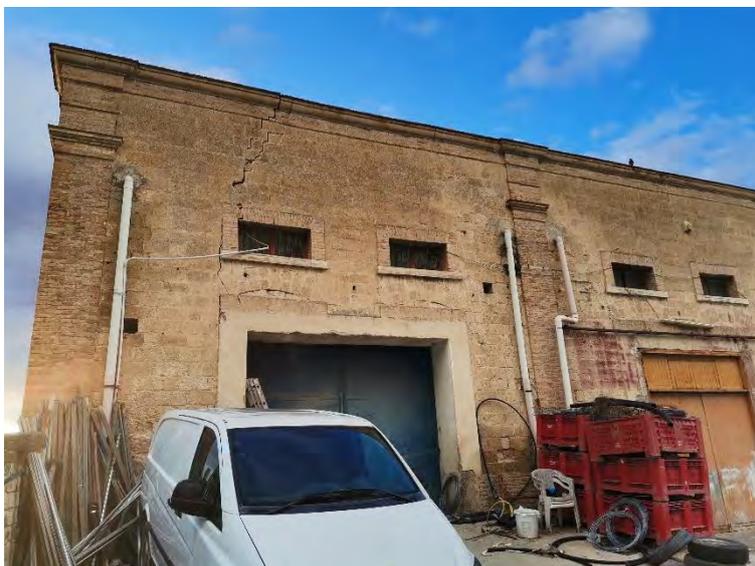
Interno del fabbricato p.lla 149



Interno del fabbricato p.lla 149



Interno del fabbricato p.lla 148



prospetto del fabbricato p.lla 10



interno del fabbricato p.lla 10



interno e lesioni del fabbricato p.lla 10



Il fabbricato principale in p.lla 296



L'interno del fabbricato principale in p.lla 296



Il fabbricato secondario in p.la 296



L'interno del fabbricato secondario in p.la 296



Il piazzale con il manufatto in capo a terzi che ricade su più particelle



Parte del piazzale in p.lle 147, 282



Il retro dei fabbricati e parte del pescheto in p.lla 292



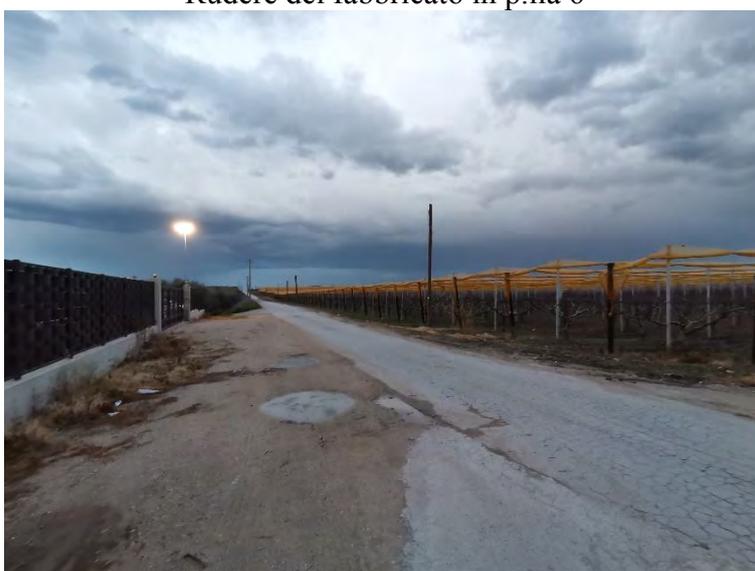
Il pescheto in p.lla 292



La zona incolta in p.lle 288



Rudere del fabbricato in p.lla 6



Il pescheto in p.lla 142



Il pescheto in p.lla 142



La strada e le aree attigue ancora censite come terreno

