

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE n° 18/2022 RG

Creditore Procedente

BANCA POPOLARE BARI NPLS





TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 18/2022
promossa da
BANCA POPOLARE DI BARI NPLS 2016 SRL
contro



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

All'udienza del 3 Gennaio 2023 il sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa D'Ottavi nominava il sottoscritto Dott. Agr. Lucio Perozzi quale esperto estimatore nella esecuzione in iscrizione e stabiliva che entro 10 giorni a far data dalla comunicazione del provvedimento, lo scrivente esperto rimettesse l'atto di giuramento e accettazione dell'incarico espresso nei quesiti sotto riportati:

1) **Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente:** pignoramento riguardante l'intera proprietà del bene o una quota di esso; superficie, confini, dati catastali del bene pignorato; accessi; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, delle eventuali spese condominiali scadute, etc.; utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se il debitore esecutato è coniugato ed in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi.

2) **Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile:** acquisizione del certificato di destinazione urbanistica; estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire o eventuale concessione/permesso in sanatoria; eventuali pratiche edilizie in corso; regolarità urbanistica del bene e presenza di abusi con accertamento dell'eventuale sanabilità; estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

3) **Stato di possesso:** immobile libero o occupato da terzi; verifica dei dettagli dell'eventuale contratto di affitto o di locazione.

4) **Vincoli ed oneri giuridici:** esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale; domande giudiziali ed altre trascrizioni; vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità; diritti



demaniali; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; iscrizioni; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; difformità catastali.

5) Stima dell'immobile: determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima. Esponga i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima.

Per mezzo di raccomandata A/R e PEC lo scrivente ha convocato il creditore precedente e il debitore, nonché i rispettivi legali, per l'inizio delle operazioni peritali, invitandoli a trovarsi presso il bene pignorato, in territorio di Valle Castellana (TE), Località Valloni di Sopra per il giorno 27/01/2023 alle ore 10.30.

Il custode nominato, dott.ssa Franca Liberati, ha partecipato al sopralluogo.

Si allega alla presente il verbale del suddetto sopralluogo, redatto dalla dott.ssa Franca Liberati, e il verbale del successivo sopralluogo del 17 Marzo 2023.

QUESITO 1) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente

I beni oggetto di perizia sono ubicati nel comune di Valle Castellana (Regione Abruzzo), provincia di Teramo, in località Valloni e Pascellata, nell'ambito territoriale del Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga.

Gli immobili, distanti circa 20 Km dal centro di Ascoli Piceno, sono raggiungibili percorrendo, dal ponte di porta Cartara, via Mediterraneo e proseguendo per la SP Valle Castellana per circa 15 Km. Poco dopo aver superato il lago di Talvacchia, svoltando a sinistra al bivio per Olmeto-Valzo, dopo circa 1,5 km si giunge agli immobili in località Valloni. I restanti immobili, siti in località Pascellata, sono invece raggiungibili proseguendo per la SP49 e, dal centro abitato di Valle Castellana, seguendo le indicazioni per Pascellata. Dopo circa 6 Km, poche centinaia di metri prima del centro abitato di Pascellata, in corrispondenza del torrente Tevera, è possibile raggiungere gli immobili proseguendo a piedi per il sentiero che costeggia il torrente.

La superficie totale oggetto di pignoramento è di 48,4796 Ha.



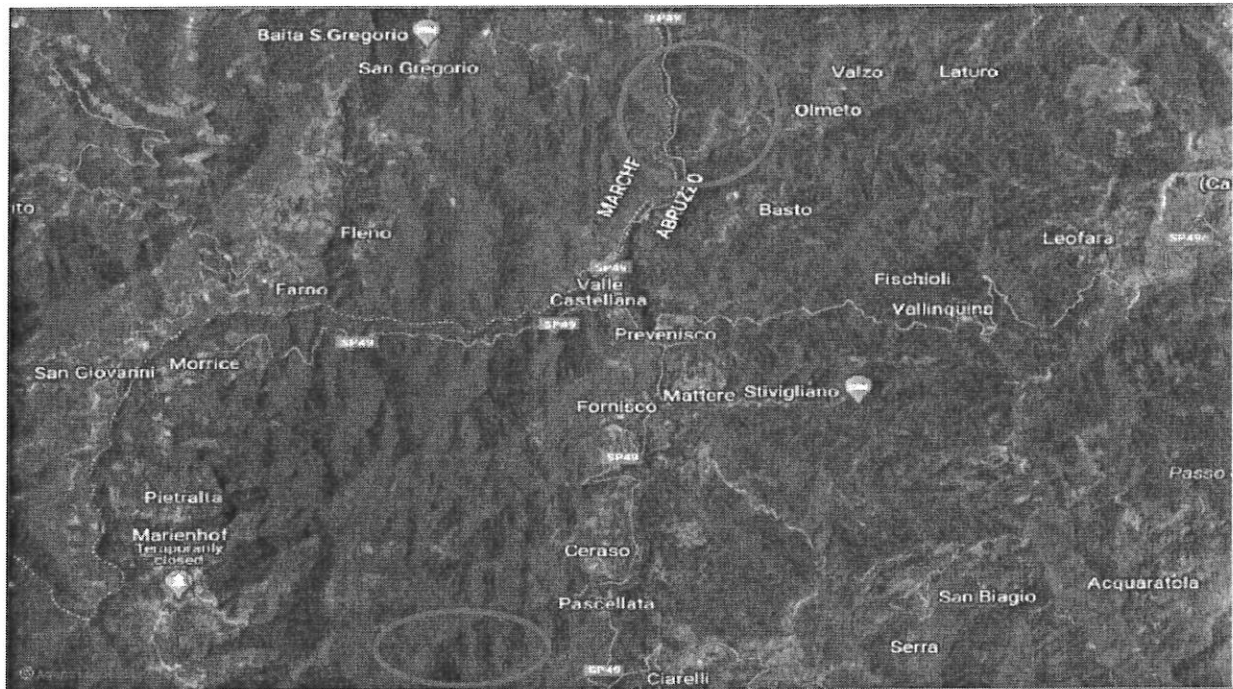


Figura 1: Localizzazione area su ortofoto

Oggetto del pignoramento sono diritti di piena proprietà su complessi boschivi, localizzati nel piano collinare e submontano a quote altitudinali tra i 500 m slm e i 850 m slm, con pendenze per lo più moderate, maggiormente accentuate in alcuni tratti.

Gli estremi catastali degli immobili vengono di seguito riportati:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie				Reddito	
				ha	are	ca	Tot Mq	Domenicale	Agrario
23	137	BOSCO MISTO	U	4	65	80	46580	14,43	2,14
31	66	PASCOLO ARB	3	4	1	90	40190	8,30	8,30
23	152	PASCOLO ARB	2	3	50	20	35020	10,85	7,23
31	163	BOSCO CEDUO	2	2	65	40	26540	8,22	4,11
23	128	PASCOLO ARB	3	1	77	60	17760	3,67	6,67
23	218	BOSCO CEDUO	2	1	70	30	17030	5,28	2,64
87	28	BOSCO CEDUO	2	1	48	90	14890	4,61	2,31
23	217	BOSCO MISTO	U	1	46	0	14600	4,52	0,75
78	163	BOSCO CEDUO	2	1	43	60	14360	4,45	2,22
87	44	PASCOLO	2	1	32	20	13220	4,78	0,68
23	216	PASCOLO CESPUG	U	1	31	30	13130	2,71	1,36
23	192	SEMIN ARBOR	3	1	29	90	12990	16,77	26,84
23	166	SEMINATIVO	3	1	19	50	11950	12,34	27,77
31	26	BOSCO MISTO	U	1	17	70	11770	3,65	0,61
31	92	SEMINATIVO	3		90	20	9020	9,32	20,96
23	198	SEMIN ARBOR	2		83	40	8340	15,08	21,54
23	151	SEMINATIVO	3		82	30	8230	8,50	19,13
31	215	BOSCO CEDUO	2		79	90	7990	2,48	1,24
23	177	PASCOLO ARB	2		75	20	7520	2,33	1,55
88	43	BOSCO CEDUO	1		72	50	7250	3,00	2,25
31	118	PASCOLO ARB	2		69	60	6960	2,16	1,44
23	196	BOSCO CEDUO	2		67	0	6700	2,08	1,04





Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito		
				ha	are	ca	Tot Mq	Domenicale	Agrario
31	146	PASCOLO	2		58	50	5850	2,11	0,30
23	167	PASCOLO ARB	3		55	50	5550	1,15	1,15
23	136	SEMINATIVO	4		54	90	5490	3,40	8,51
31	61	PASCOLO ARB	2		52	0	5200	1,61	1,07
23	200	SEMINATIVO	3		50	20	5020	5,19	11,67
31	29	BOSCO CEDUO	2		48	90	4890	1,52	0,76
31	143	PASCOLO	2		48	40	4840	1,75	0,25
87	41	BOSCO CEDUO	3		46	40	4640	0,72	0,72
23	158	PASCOLO ARB	3		45	90	4590	0,95	0,95
88	68	BOSCO CEDUO	1		43	60	4360	1,80	1,35
31	132	PASCOLO	2		40	60	4060	1,47	0,21
23	173	SEMINATIVO	3		40	50	4050	4,18	9,41
23	133	BOSCO MISTO	U		37	30	3730	1,16	0,19
23	176	SEMINATIVO	3		35	10	3510	3,63	8,16
23	220	PASCOLO	1		32	64	3264	1,69	0,34
23	172	PASCOLO ARB	2		29	20	2920	0,90	0,60
23	195	SEMIN ARBOR	4		28	70	2870	2,22	4,45
23	155	BOSCO MISTO	U		28	20	2820	0,87	0,15
31	129	PASCOLO	2		28	20	2820	1,02	0,15
23	145	PASCOLO CESPUG	U		24	90	2490	0,51	0,26
31	43	PASCOLO ARB	2		24	80	2480	0,77	0,51
31	160	BOSCO CEDUO	2		24	20	2420	0,75	0,37
23	129	PASCOLO ARB	2		22	80	2280	0,71	0,47
31	123	PASCOLO	1		20	50	2050	1,06	0,21
23	153	BOSCO MISTO	U		20	40	2040	0,63	0,11
31	91	BOSCO CEDUO	2		19	20	1920	0,59	0,30
23	201	PASCOLO ARB	3		18	30	1830	0,38	0,38
31	25	SEMINATIVO	3		17	80	1780	1,84	4,14
23	221	INCOLT STER			17	60	1760		
31	30	PASCOLO ARB	3		17	40	1740	0,36	0,36
31	64	SEMINATIVO	3		17	40	1740	1,80	4,04
23	170	PASCOLO ARB	3		16	80	1680	0,35	0,35
31	161	BOSCO CEDUO	2		16	60	1660	0,51	0,26
23	164	PASCOLO	1		15	40	1540	0,80	0,16
39	335	PASCOLO CESPUG	U		13	60	1360	0,28	0,14
31	21	SEMINATIVO	2		13	50	1350	2,09	3,83
31	98	CASTAGNETO	2		13	40	1340	0,90	0,07
31	108	SEMINATIVO	3		13	20	1320	1,36	3,07
31	251	SEMINATIVO	2		13	20	1320	2,05	3,75
88	62	PASCOLO	1		13	20	1320	0,68	0,14
23	134	SEMINATIVO	4		12	80	1280	0,79	1,98
31	20	SEMINATIVO	2		12	80	1280	1,98	3,64
31	151	CASTAGNETO	3		11	30	1130	0,35	0,06
23	165	SEMINATIVO	2		8	40	840	1,30	2,39
23	171	SEMINATIVO	3		8	30	830	0,86	1,93

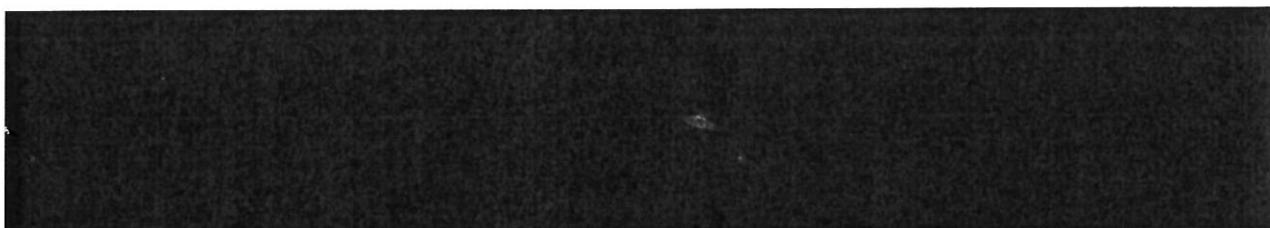
(segue)





Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie				Reddito	
				ha	are	ca	Tot Mq	Domenicale	Agrario
89	160	PASCOLO	1		8	10	810	0,42	0,08
31	216	INCOLTO STER			8	0	800		
39	322	PASCOLO CESPUG	U		7	60	760	0,16	0,08
23	199	SEMINATIVO	2		7	10	710	1,10	2,02
31	24	BOSCO MISTO	U		7	0	700	0,22	0,04
31	63	BOSCO MISTO	U		6	80	680	0,21	0,04
88	162	BOSCO CEDUO	2		6	20	620	0,19	0,10
31	119	BOSCO CEDUO	3		5	60	560	0,09	0,09
23	197	SEMINATIVO	3		5	10	510	0,53	1,19
31	105	SEMINATIVO	2		4	30	430	0,67	1,22
23	193	SEMIN ARBOR	3		4	10	410	0,53	0,85
31	217	PASCOLO	2		4	0	400	0,14	0,02
23	135	PASCOLO	2		3	70	370	0,13	0,02
31	109	BOSCO CEDUO	2		2	80	280	0,09	0,04
31	120	PASCOLO ARB	3		2	20	220	0,05	0,05
31	65	PASCOLO ARB	3		1	80	180	0,04	0,04
31	42	PASCOLO CESPUG	U		1	80	180	0,04	0,02
31	240	BOSCO CEDUO	3		1	10	110	0,02	0,02
87	15	PASCOLO	2		1	0	100	0,04	0,01
88	164	BOSCO CEDUO	2			97	97	0,03	0,02
23	187	FABBR DIRUTO				93	93		
31	131	PASCOLO CESPUG	U			87	87	0,02	0,01
31	71	INCOLT PROD	U			86	86	0,01	0,01
31	68	PASCOLO ARB	2			86	86	0,03	0,02
39	323	PASCOLO CESPUG	U			80	80	0,02	0,01
39	327	PASCOLO CESPUG	U			70	70	0,01	0,01
31	130	PASCOLO CESPUG	U			64	64	0,01	0,01
31	209	PASCOLO CESPUG	U			9	9	0,01	0,01
				TOTALE		484796			

Dall'indagine catastale effettuata in data 04/04/2023, gli immobili risultano intestati come segue:



I beni sono pervenuti al debitore come segue:

- con atto di compravendita del Notaio Di Marco Pietro di Bellante, del 12/12/1997, rep. 18566, trascritto il 5/01/1998, Registro Particolare 41, Registro Generale 57;
- con atto di compravendita del Notaio Di Marco Pietro di Teramo, del 02/03/2001, rep. 3572/2438, trascritto il 22/03/2001, Registro Particolare 2438, Registro Generale 3572;



Le aree boschive sopra descritte ricadono interamente all'interno della superficie del comune di Valle Castellana: gran parte di esse si trova presso le località Valloni e Olmeto (FG 23, 31 e 39), mentre le rimanenti si trovano in località Pascellata (FG 78, 87, 88 e 89).

Le particelle in località Valloni e Olmeto sono delimitate come segue:

- Nord: con i boschi di proprietà [REDACTED]
- Est: con i boschi di proprietà [REDACTED]
- Sud: boschi di proprietà [REDACTED]
- Ovest: con la strada statale sp 49, il torrente Castellano.

Le particelle in località Pascellata sono delimitate come segue:

- Nord: con i boschi di proprietà [REDACTED] e con torrente Tevera;
- Est: con i boschi di proprietà [REDACTED]
- Sud: con i boschi di proprietà [REDACTED]
- Ovest: con i boschi di proprietà [REDACTED]

Dalle analisi delle foto aeree, e dal sopralluogo in loco, si evidenzia come l'uso del suolo catastale, per alcune particelle (seminativo) non sia aggiornato rispetto a quello reale riscontrato (bosco-pascolo cespugliato).

La composizione floristica è condizionata dall'esposizione dei versanti ed è composta dalle latifoglie rappresentanti l'orizzonte delle latifoglie mesofile, con presenza prevalente di faggio nelle altitudini più alte ed esposizioni a nord e nord-est, mentre nelle esposizioni più calde verso ovest e sud-est, prevalgono le specie più termofile, come il cerro, la roverella e maggiore presenza di acero, orniello e carpino nero.

Il soprassuolo oggetto di intervento non presenta una composizione floristica troppo diversificata: solo nelle particelle in località Pascellata si rinviene maggiore presenza di faggio, misto a cerro e carpino nero. Il restante soprassuolo è caratterizzato da specie mesoxerofile. La forma di governo ricorda un ceduo, ed è costituito essenzialmente da carpino nero (max 40% in alcune zone), con presenza di cerro e roverella (40 %) ed un 20 % di orniello. L'altezza massima è di circa 12 - 13 metri; l'orniello si presenta per lo più dominato. Si tratta essenzialmente di bosco, con tratti irregolari dovuti alla presenza di affioramenti rocciosi, la struttura è generalmente monoplana. Nei soprassuoli esaminati lo stato vegetativo è sufficiente, solo in alcuni tratti dove si notano affioramenti rocciosi. Il sottobosco arbustivo è abbondante in alcuni tratti mentre quello erbaceo, è scarso, è costituito essenzialmente da rovo e graminacee. La rinnovazione naturale è ridotta.



L'accesso alle suddette aree avviene direttamente dalla strada carrozzabile S.P. n° 49C; si evidenziano i segni di precedenti mulattiere e piste forestali.

Da indagine catastale la particella al Fig. 23 n. 187 ha la seguente destinazione: fabbricato diruto. Tale immobile non risulta più esistente, non ci sono sedimi in loco, né sussistono i presupposti di individuazione e/o perimetrazione dello stesso, per l'eventuale rilievo finalizzato all'accatastamento.

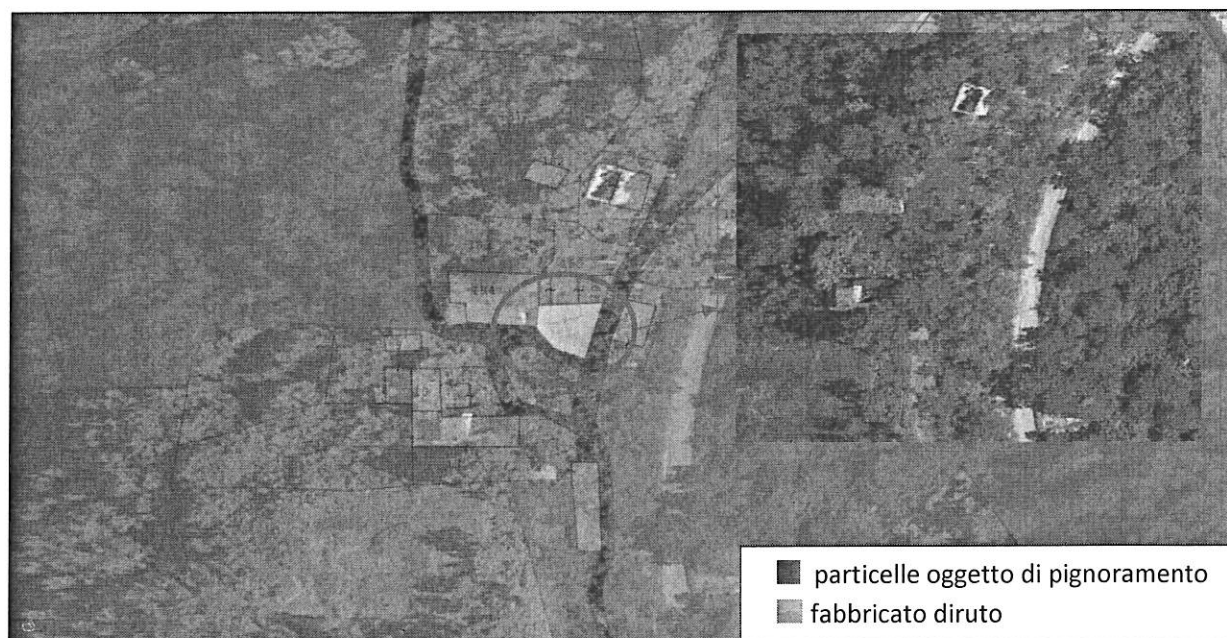


Figura 2: Individuazione fabbricato diruto

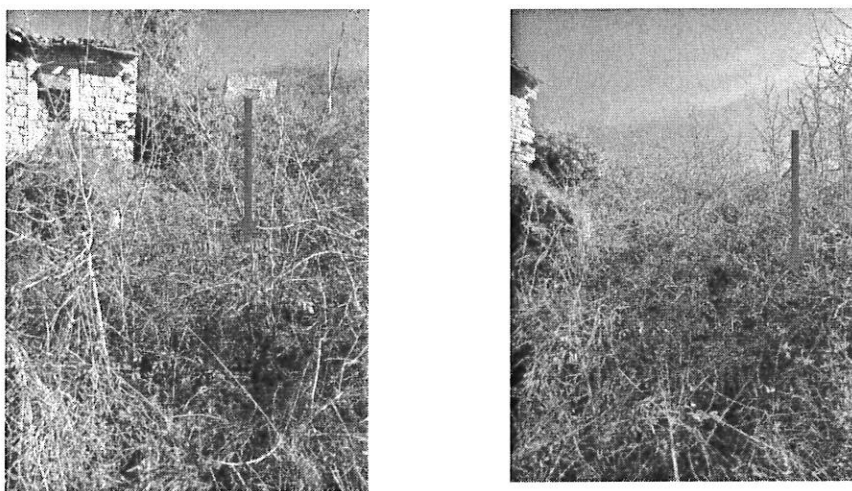
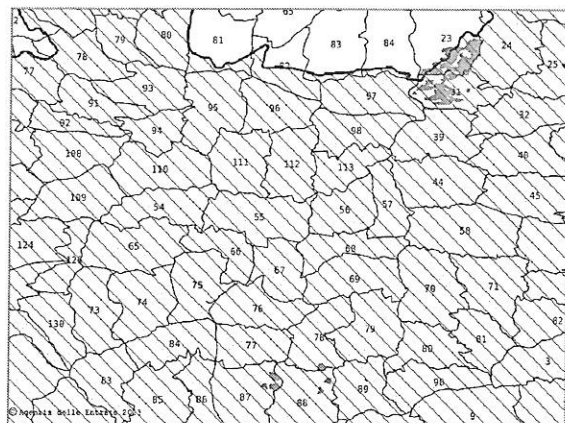


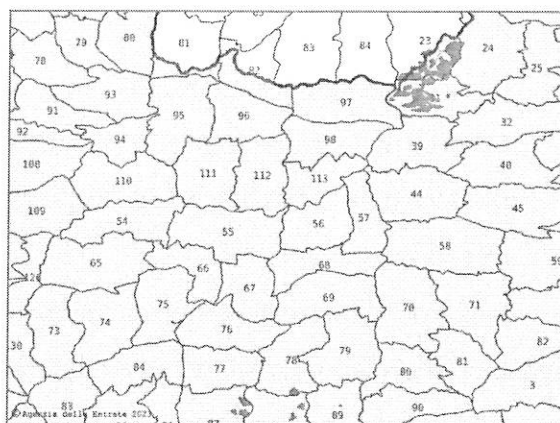
Figura 3: foto della localizzazione in loco del fabbricato diruto

Gli immobili ricadono nella Zona di Protezione Speciale IT7110128 "Parco Nazionale Gran Sasso – Monti della Laga" e all'interno del "Parco Nazionale d'Abruzzo – Lazio e Molise".





ZPS Abruzzo
particelle



particelle
Parco Nazionale d'Abruzzo Lazio e Molise; Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga; Parco Nazionale della Majella
Parco Nazionale d'Abruzzo Lazio e Molise - Preperco

Da indagine effettuata presso i Carabinieri Forestali Regione Abruzzo si riportano di seguito le autorizzazioni e le richieste di taglio boschivo comprendenti alcune particelle oggetto di pignoramento:

1. *Autorizzazione di taglio del 26/06/1998 (progetto di dott. For. Ettore Maurizio)*
2. *Richiesta di autorizzazione al taglio boschivo 01/10/2009*
3. *Nota del 02/08/2010 (sospensione istruttoria)*
4. *Nota del 30/08/2010 (sospesa istruttoria)*
5. *Variante progetto di taglio boschivo; richiesta di autorizzazione del 10/02/2011*
6. *Autorizzazione 20/05/2011*
7. *2° variante progetto di taglio boschivo; richiesta di autorizzazione del 22/11/2011*
8. *3° Variante progetto di taglio boschivo; richiesta di autorizzazione del 07/01/2013*
9. *Richiesta Archiviazione progetto del 07/01/13 e presentazione del nuovo progetto per richiesta di autorizzazione al taglio del 29/01/2013*
10. *Autorizzazione di taglio del 21/02/2013*

QUESITO 2) Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), allegato alla presente, rilasciato in data 17/03/2023 dal Settore Edilizia Privata Attività Produttive Ambiente del Comune di Valle Castellana, in base al Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale, gli immobili possiedono la destinazione di seguito riportata:

- **Zona Rurale**

Prescrizioni:

- Superficie minima del lotto mq.10.000





- Distacco dai confini m. 10,00
- Distacco dai fabbricati m. 10,00
- Distacco dalle strade larghe fino a 7 metri – m.30,00
- Distacco dalle strade larghe da 7.01 a 15 metri – m. 30,00
- Altezza massima m. 7,50
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,03

Vengono ulteriormente classificati ed inquadrati dai piani di settore come segue:

- **D.lgs. 42 del 22/01/2004**
 - Art.142 leggera g – Boschi
 - Art. 142 lettera c – Fascia di rispetto di fiume e torrenti
- **Vincolo paesaggistico**
 - D.M. 21.06.1985
- **Piano Regionale Paesistico**
 - Ambito 1: Monti della Laga
- **Piano del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga**
 - Area di protezione normata dalle N.T.A del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga
- **P.T.C.P – Sistema Ambientale**
 - Art. 5 – 6 – 8 - 9 N.T.A. P.T.C.P – Aree ambiti ed oggetti di tutela Ambientale e Paesaggistica, di interesse Bio-Ecologico, di Rischio geologico ed idrogeologico

Alcune delle aree oggetto di pignoramento ricadono all'interno della Zona di Protezione Speciale IT7110128 "Parco Nazionale Gran Sasso – Monti della Laga".

QUESITO 3) Stato di possesso

In merito all'indagine su affitti o comodati, si rileva la presenza di un contratto di affitto (Repertorio n. 171325) stipulato in data 05/11/2012 e con scadenza al 31/10/2042, comprendente appezzamenti per un totale di ettari 70 are 50 centiare 77.

L'affittuario risulta

[REDACTED]. Il contratto comprende tutte le particelle oggetto di pignoramento, site in comune di Valle Castellana per ettari totali pari a 48,4796, e altri terreni siti nei comuni di Rocca Santa Maria (TE) e Acquasanta Terme (AP), aventi estensione totale pari ad ha 22.0281. Il canone annuo è pari ad euro 500,00.



Il contratto di affitto risulta trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo.

QUESITO 4) Vincoli ed oneri giuridici

Attraverso una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio di Teramo – Servizio di Pubblicità Immobiliare - e incentrata sui beni oggetto di esecuzione è emerso quanto segue.

Elenco di trascrizioni di vincoli ed oneri di natura condominiale: nessuna.

Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali: nessuno



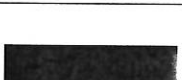
Elenco di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: nessuno.

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici: nessuno.


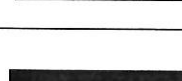
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Convenzioni matrimoniali: nessuna.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie:

R. Part.	Data	A favore di	Natura	Contro	Note
1560	24/04/2009	TERCAS – Cassa di risparmio della provincia di Teramo	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario		Registro generale 7140
180	11/02/2013	Banca delle Marche S.P.A.	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo		Registro generale 2028
980	20/06/2013	Equitalia Centro S.P.A.	Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)		Registro generale 8055

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti:

R. Part.	Data	A favore di	Natura	Contro	Note
7316	25/07/2013	Banca delle Marche S.P.A.	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili		Registro generale 9795
1830	16/02/2022	Popolare Bari NPLS 2016 S.R.L.	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili		Registro generale 2383

Elenco delle difformità catastali: nessuna

QUESITO 5) Stima dell'immobile

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene, vendibile attraverso asta pubblica. Per valore di mercato si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che le due parti contraenti abbiano operato in modo indipendente, non





condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta.

In virtù di quanto sopra esposto, e data la presenza di un contratto di affitto in essere, si procede alla stima secondo il criterio del più probabile valore di mercato con *procedimento analitico indiretto* tramite l'analisi della redditività che il bene stesso fornisce al proprietario.

Nello specifico la presenza di un soprassuolo a ceduo ed il futuro valore di macchiatico ritraibile alla scadenza del turno consuetudinario con la vendita degli assortimenti legnosi, ed il canone di affitto riscosso fino al 2042 rappresentano le due fonti di redditività attuali che il bene fornisce.

Di seguito si riepilogano i criteri applicati:

- **accumulazione iniziale di annualità costanti limitate posticipate (canone di affitto)** all'anno corrente, con un saggio di capitalizzazione pari al 1%.

CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO COSTANTE LIMITATO								
AFFITTO				canone di affitto proporzionato alla sup. pignorata	Sup area oggetto di pignoramento (Ha)	n	$\frac{q^n - 1}{r * q^n}$	Accumulazione iniziale
anno attuale	scadenza	canone	Sup. totale					
2023	2042	500,00 €	70,5077	343,7894 €	48,4796	19,00	17,226008	5.922,12 €
TOTALE								5.922,12 €

- **accumulazione iniziale di poliannualità costanti illimitate posticipate (valore di macchiatico ritraibile con turno di 30 anni)**, con un saggio di capitalizzazione pari al 1%.

CAPITALIZZAZIONE POLIANNUALITA' COSTANTI ILLIMITATE							
Comparabile località "Settecerri" approvazione verbale e aggiudicazione			Sup area oggetto di pignoramento (Ha)	coeff. Di proporzione	turno di taglio ipotizzato (n=anni)	$\frac{1}{q^n - 1}$	Poliannualità costanti illimitate posticipate
data	Ha	valore totale					
15/07/2022	7,6874	3.143,08 €	48,4796	19.821,43 €	30	2,874811	56.982,87 €
TOTALE							56.982,87 €

I valori suddetti tengono conto delle opportune osservazioni di seguito elencate:

- la vendita del bene avviene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una riduzione del prezzo di partenza rispetto alla richiesta nella libera contrattazione



di mercato (differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e assenza di vizi occulti);

- la superficie pignorata è ceduta con contratto di affitto in essere con scadenza al 2042. Nonostante la cessione in affitto di boschi non sia ordinaria, si attualizzano all'anno corrente i canoni futuri;
- il comparabile in località "Settecerri" presenta analogie pedo-vegetazionali al bene pignorato;
- il valore di macchiatico, ovvero il valore di trasformazione della massa legnosa ritraibile allo scadere del turno, rappresenta un'ordinarietà della zona e pertanto ha un mercato attivo.

In definitiva, il più probabile valore a base d'asta è quindi pari ad **€ 62.905,00 (valore arrotondato)** e così riepilogato:

RIEPILOGO VALORE DI STIMA	
affitto	5.922,12 €
valore di macchiatico	56.982,87 €
TOTALE	62.904,98 €

Valore totale = 62.905,00 €
(sessantaduemilanovecentocinque/00)





Si allegano:

1. Documentazione fotografica;
2. Visura catastale per soggetto;
3. Estratti di mappa catastale;
4. Elaborato planimetrico;
5. Certificato destinazione urbanistica;
6. Ispezioni ipotecarie;
7. Convocazione per inizio operazioni peritali;
8. Copia verbale di inizio operazioni peritali;
9. Descrizione riepilogativa per la formazione del bando d'asta;
10. Attestazione invio della perizia al debitore nonché e al creditore.

Tanto dovevo riferire per l'incarico affidatomi.

In fede, San Benedetto del Tr., lì 21/04/2023

Il C.T.U.

Dott. Agr. Lucio Perozzi

