



**TRIBUNALE di TRANI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedura n.120/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORI:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Diletta Calò

**PERIZIA DI STIMA**

ESPERTO STIMATORE:

**Arch. Salvatore Lanotte**

con studio in Barletta (BT)  
Via Oronzo Capacchione n. 19  
e-mail: [architettosalvatorelanotte@gmail.com](mailto:architettosalvatorelanotte@gmail.com)  
PEC: [salvatore.lanotte@archiworldpec.it](mailto:salvatore.lanotte@archiworldpec.it)



## DATI GENERALI

### Procedura R.G.Es. n.120-2024

Giudice dell'Esecuzione .....dott.ssa Diletta Calò

### Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: .....Via Oronzo Capacchione n.19 – Barletta BT -

Indirizzo E-mail: .....architettosalvatorelanotte@gmail.com

Indirizzo PEC: ..... salvatore.lanotte@archiwoldpec.it

### Date significative

Notifica precetto .....19.04.2024

Notifica pignoramento ..... 08.05.2024

Nomina dell'esperto stimatore..... 07.05.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore ..... 08.05.2025

Giuramento telematico dell'esperto stimatore ..... 13.05.2025

Primo accesso ai luoghi di causa ..... 28.05.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c..... 25.11.2025

## PREMESSA

Elenco sintetico dei beni pignorati.

diritti 100/100 del **terreno sottostante proprietà superficiaria** alla Contrada Torlazzo snc , Minervino Murge della superficie di ettari 2, are 66, centiare 44, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Minervino Murge:

- 1) Tipo Catasto: Urbano, Classe/Tipologia: (D1) Opifici, Dati Catastali: Sez: - Foglio: 74 **Particella: 635**, subalterno 1, piano T, categoria D/1, proprietà per area 1/1,
- 2) Tipo Catasto: Urbano, Classe/Tipologia: (D1) Opifici, Dati Catastali: Sez: - Foglio: 74 **Particella: 642**, subalterno 1, piano T, categoria D/1, proprietà per area 1/1;



## LOTTO UNICO

### PROPRIETA' PER L'AREA (sottostante la proprietà superficiaria)

#### Confini.

Appezamento di terreno, come riportato nella planimetria allegata, confinante:

con proprietà [REDACTED] S.R.L., con Strada Vicinale Pentima e con altra proprietà [REDACTED] salvo altri.

#### Dati catastali.

Catasto fabbricati del comune di Minervino Murge	Catasto fabbricati del comune di Minervino Murge
<ul style="list-style-type: none"> <li>Foglio 74</li> <li>Particella 635</li> <li>Sub 1</li> <li>Categoria D/1</li> <li>Rendita € 4.388,00</li> <li>Piano Terra</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Foglio 74</li> <li>Particella 642</li> <li>Sub 1</li> <li>Categoria D/1</li> <li>Rendita € 76,00</li> <li>Piano Terra</li> </ul>
Catasto fabbricati del comune di Minervino Murge	Catasto fabbricati del comune di Minervino Murge
sull'ente urbano censito con la particella 635 della superficie di ha.2.65.89, derivante dalla fusione delle particelle 328, 345 e 347 del foglio 74 e 637 e 639 del foglio 75, giusta tipo mappale n.165749.1/2012 del 30 aprile 2012	sull'ente urbano censito con la particella 642 di ha.0.00.55, derivante dalla p.lla 633 giusta variazione del 6 aprile 2012, pratica n.BA0140899, a sua volta derivante dalla p.lla 130 del foglio 75 giusta variazione del 6 aprile 2012

#### Corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### Descrizione del bene.

L'area oggetto di stima si trova nel territorio del Comune di Minervino Murge, a circa 5,00 km dal centro urbano, ed è accessibile dalla Strada Vicinale Pentima, tramite un varco carrabile realizzato circa a metà della facciata prospiciente la strada, delimitata da un muretto a secco.

L'area presenta una morfologia irregolare, con un andamento lievemente in declivio e uno sviluppo in profondità rispetto al fronte stradale. Internamente, nella parte finale del fondo, è presente una fascia di terreno larga circa 4,00 metri e lunga circa 60 metri, di proprietà del Demanio Statale – Ramo Bonifica. In corrispondenza di tale fascia, non sono stati installati pannelli fotovoltaici, e l'area non risulta completamente recintata.

Il resto del fondo è invece interamente recintato, ad eccezione del tratto corrispondente alla fascia demaniale sopra descritta. Sul confine ovest, in prossimità della strada, sono collocate le strutture tecniche a servizio dell'impianto, ovvero: container servizi, cabina inverter e cabina Enel.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**Stato conservativo.**

Allo stato attuale, l'area si presenta incolta e priva di coltivazioni in atto. Non risultano evidenti segni di manutenzione agronomica recente. Tuttavia, la superficie risulta accessibile e nel complesso in condizioni sufficienti, compatibili con l'attuale destinazione funzionale.

**Caratteristiche costruttive prevalenti.**

Sebbene l'area ricada in zona agricola secondo la classificazione urbanistica, la stessa è attualmente destinata alla produzione di energia elettrica mediante impianto fotovoltaico. L'intervento è stato realizzato attraverso la posa a terra di pannelli fotovoltaici su strutture metalliche, con ancoraggio al suolo, e dotato di elementi accessori quali cabine tecniche, container servizi, cabina Enel e inverter.

L'installazione si configura come struttura temporanea e removibile, in linea con le normative che regolano l'uso agricolo per finalità energetiche, senza modificare in modo permanente le caratteristiche agrarie del suolo.

**Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.**

Sovrastante la proprietà dell'area non oggetto di esecuzione forzosa, insiste un impianto fotovoltaico, realizzate dalla società "██████████.r.l." con sede in ██████████ in forza della Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 22, comma 01 del DPR 380/2001, protocollata al Comune di Minervino Murge in data 12/01/2010.

**Regolarità edilizia.**

La conformità urbanistica ed edilizia di quanto edificato sull'area di cui in oggetto, esonera la parte eseguita da ogni responsabilità, così come dichiarato in fase di compravendita dalla società "██████████" quale proprietaria superficiale.

**Procedura espropriativa per pubblica utilità.**

I beni oggetto di stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**Certificato di destinazione urbanistica.**

**Secondo le previsioni del Programma di Fabbricazione Comunale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.48 del 26.04.1972**, ricadono in area omogenea come di seguito:

**Foglio 74 particelle 635 - 642 in zona E (verde agricolo);**

**Zona E (Verde Agricolo)** possono essere consentiti gli interventi edilizi di cui alla L.R. n.6/1979, così come modificata ed integrata dalla L.R. n.66/1979. In detta zona la edificazione è subordinata all'osservanza delle seguenti prescrizioni urbanistiche riportate nella Tabella dei tipi edilizi allegata al Regolamento Edilizio Comunale:

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.0,03
Altezza massima	m.8,00
Numero dei piani	2
Distacco minimo dagli edifici in rapporto all'altezza	m/m 2:1
Distacco minimo assoluto dagli edifici	m.10,00
Distacco minimo dai confini non stradali in rapporto all'altezza	M/m 1:1
Distacco minimo assoluto dai confini	m.6,00
Spazi interni ammessi	Nessuno



## Titolarità.

(Proprietà per l'area 1/1)

██████████, avente sede legale in ██████████, ██████████ codice fiscale e partita iva ██████████

La proprietà dell'area sottoposta ad esecuzione è stata acquistata dalla Società ██████████ dalla sig.ra ██████████ nata a Spinazzola il giorno ██████████ con atto di compravendita a rogito N. ██████████ con sede in Andria, in data ██████████ Repertorio n. ██████████ e Raccolta n. ██████████ trascritto in Trani il ██████████ ai nn. ██████████

(Proprietà superficaria 1/1 per i fabbricati e impianto fotovoltaico)

██████████ con sede in ██████████

Il diritto di superficie sulle originarie particelle 328, 345 e 347 del foglio 74 e 100, 116 e 130 del foglio 75 per anni 20 (venti) a far data dal giorno 8 novembre 2011 a favore della società "██████████" con sede in ██████████ nasce da atto autentificato dal notaio ██████████ in data 8 Novembre 2011, rep. n.1111/757, registrato a Barletta il 14 novembre 2011 al n.8081/1T e trascritto a Trani il 15 novembre 2011 ai nn.22191/15828.

Si precisa così come riportato in atto:... *il beneficiario potrà prorogare la durata del contratto per un ulteriore periodo di 6 anni, dandone preavviso al concedente almeno 6 mesi prima della scadenza del termine a mezzo lettera raccomandata a/r. nel corso della durata, il beneficiario avrà libero accesso, passaggio ed uso del terreno per qualunque finalità connessa a: i) l'installazione di qualsivoglia attrezzatura; ii) le attività di analisi e studio relative alla costruzione, al funzionamento e al mantenimento dell'impianto; iii) la costruzione, il funzionamento, il mantenimento dell'impianto. Inoltre il beneficiario avrà il diritto: a) di svolgere qualsiasi attività che sia connessa all'impianto; b) di posizionare ed installare beni di proprietà personale, quali macchinari ed attrezzature permanenti o temporanei connessi all'impianto (di seguito "beni del beneficiario"). Tutti i beni del beneficiario rimarranno di esclusiva proprietà del beneficiario stesso, liberi da ogni pretesa o diritto del concedente o dei suoi cessionari. Il beneficiario avrà il diritto di rimuovere le attrezzature di sua proprietà in qualunque momento nel corso della durata; c) di posizionare sul terreno, nei luoghi che riterrà opportuni, la segnaletica che sia consentita o richiesta dalla legge o dai regolamenti anche locali. L'esercizio del suddetto diritto non dovrà in alcun modo violare la legge o i regolamenti locali; d) di usare il terreno per qualsiasi scopo connesso con: i) l'installazione di ogni attrezzatura; ii) la produzione e la trasmissione dell'energia dall'impianto, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti attività: costruzione di strade con accessi temporanei e permanenti, estensione dell'impianto, ivi incluse le fondamenta, installazione, funzionamento e mantenimento di attrezzature, linee elettriche, sottostazioni e altre attrezzature che potrebbero essere richieste per progettare, costruire e far funzionare l'impianto, costruzione di una recinzione intorno al terreno, installazione di attrezzature per la comunicazione e installazione di sistemi di sorveglianza. Il concedente ha preso atto ed accettato che il beneficiario ha il diritto, in base a quanto previsto dal contratto, di usare ogni parte del terreno per l'esecuzione dei lavori o delle attività relative all'installazione di attrezzature per la costruzione, funzionamento e mantenimento dell'impianto e dei relativi lavori accessori. Il beneficiario effettuerà, a proprie spese, tutte le riparazioni necessarie per qualunque scopo di cui all'articolo 3 del contratto nel corso della durata. fatto salvo quanto previsto dal paragrafo 7.1 del contratto, il beneficiario non sarà responsabile per danni cagionati al terreno dall'uso comune e ordinario del terreno. Il beneficiario, alla scadenza del contratto ovvero nei casi di recesso/risoluzione previsti dal contratto, rimuoverà l'impianto e provvederà al ripristino del terreno allo stato originario a proprie cura e spese. Successivamente, nessuna parte potrà chiedere alcunché, per qualsiasi titolo, all'altra. Il concedente ha rinunciato espressamente ad ogni accessione che dovesse spettargli in base all'art.953 del codice civile. Il concedente ha dichiarato e*



garantito: i) di consentire l'accesso al terreno al beneficiario dalla data di sottoscrizione del contratto; ii) di consentire il libero uso e possesso del terreno al beneficiario. Il beneficiario terra' il concedente indenne in relazione ai danni che dovessero essere causati a terze parti dalla costruzione, gestione e manutenzione dell'impianto. Il concedente sara' responsabile per tutte le perdite e/o danni alla costruzione, funzionamento e mantenimento dell'impianto, inclusa la sospensione, il ritardo, l'interruzione, il blocco o il divieto dell'uso del terreno conformemente a quanto previsto nell'articolo 3 del contratto, che siano causati dal concedente o da altre terze parti che agiscano per suo conto o sotto la sua supervisione o da pubblica autorita', purché tale atto di pubblica autorita' sia il risultato di una condotta negligente del concedente. Se il terreno o qualche sua parte sia danneggiata da fuoco (con esclusione delle ipotesi in cui il fuoco sia causato da un comportamento negligente del beneficiario), terremoto, mutazioni del territorio o in ogni altra modalita' che non dipenda dalla volonta' delle parti (incluso forza maggiore, "factum principis" o caso fortuito), che renda il terreno in tutto o in parte inservibile o inidoneo all'uso di cui all'articolo 3 del contratto, il beneficiario avra' il diritto di risolvere il contratto, dandone comunicazione al concedente entro 20 giorni (di seguito "comunicazione di risoluzione"). In tali casi, al concedente non sara' dovuto alcun risarcimento e si interrompera' l'obbligo di corresponsione del corrispettivo come sopra determinato, salvo la irripetibilita' di quanto già corrisposto fino alla data di ricezione della comunicazione di risoluzione. Se qualsiasi pubblica autorita' espropri il terreno o una sua porzione che renda lo stesso terreno inidoneo all'uso consentito ai sensi dell'articolo 3 del contratto, lo stesso sara', ad esclusivo giudizio e discrezione del beneficiario (con decisione da notificarsi prontamente al concedente), automaticamente risolto quando la pubblica autorita' prendera' possesso del terreno. Nel caso in cui una pubblica autorita' espropri solo una determinata parte del terreno che non renda tutto il terreno inidoneo all'uso consentito ai sensi dell'articolo 3 del contratto, lo stesso sara', ad esclusivo giudizio e discrezione del beneficiario (con decisione da notificarsi prontamente al concedente), automaticamente risolto quando la pubblica autorita' prendera' possesso del terreno, ma solo riguardo alla parte del terreno di cui la pubblica autorita' avra' preso possesso. tale risoluzione dovra' avvenire senza pregiudizio delle parti al fine di ricevere l'indennizzo dall'autorita' espropriante per qualsiasi danno o perdita conseguente all'espropriazione. qualora il pagamento del corrispettivo di cui all'articolo 4 del contratto venga ritardato per un periodo superiore a 4 mesi, il concedente avra' la facolta' di risolvere il contratto. nel caso in cui il concedente abbia diritto a risolvere il contratto a causa dell'inadempimento del beneficiario o suoi aventi causa ed abbia l'intenzione di esercitare tale diritto, il concedente si impegna a comunicare detta intenzione per iscritto al beneficiario ed anche, ai sensi e per gli effetti dell'art.1411 del codice civile, agli eventuali istituti finanziatori, il cui nominativo ed indirizzo sia stato comunicato per iscritto dal beneficiario al concedente. entro 60 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, gli istituti finanziatori avranno facolta' di designare un soggetto terzo che subentrera' al beneficiario nel presente contratto, ovvero di comunicare al concedente la propria intenzione di rimediare direttamente, o per il tramite del beneficiario, l'inadempimento su cui il diritto di procedere alla risoluzione e' fondato. in tali casi, il concedente potra' risolvere il contratto solo se le cause dell'inadempimento del beneficiario, su cui il diritto di chiedere la risoluzione e' fondato, non saranno eliminate entro i 60 giorni successivi al subentro del soggetto terzo come sopra designato, ovvero, a seconda dei casi, al ricevimento da parte del concedente della comunicazione degli istituti finanziatori. Gli istituti finanziatori avranno altresì la facolta' di designare un soggetto terzo che subentrera' al beneficiario anche qualora, pur essendo quest'ultimo adempiente alle proprie obbligazioni ai sensi del contratto, gli istituti finanziatori notificano al beneficiario la loro intenzione di dichiarare la decadenza del beneficio del termine ai sensi dell'art.1186 del codice civile ovvero di risolvere per inadempimento ovvero di recedere dal contratto di finanziamento. Il beneficiario ha il diritto di cedere e trasferire il contratto od uno qualsiasi dei diritti ed obblighi derivanti dallo stesso a terzi, inclusi, a titolo meramente esemplificativo, uno o più istituti finanziari o una societa' affiliata. A tal fine, il concedente ha prestato il proprio consenso, ex art.1407, primo comma, del codice civile. Il beneficiario notifichera' al concedente la cessione nei 10 giorni successivi alla firma del contratto di cessione. Il concedente si e' impegnato a svolgere qualsiasi attivita' o a porre in essere qualsiasi atto o documento che risulti necessario o sia richiesto per rendere la cessione del contratto valida, opponibile a terzi ed efficace. Qualora insieme al contratto il beneficiario intenda cedere anche



*l'azienda o un ramo d'azienda relativi all'impianto, il concedente espressamente ha rinunciato al diritto di recedere dal contratto in base all'art.2558 del codice civile. Se, in qualsiasi momento della durata del contratto si verificasse uno dei casi di cui appresso, allora, ad esclusiva discrezione del beneficiario, questi avra' il diritto di recedere dal contratto, dando un preavviso scritto al concedente di 30 giorni, senza dover pagare alcun compenso, penalita' od indennizzo di qualsivoglia natura. pertanto, qualora: - le autorizzazioni per costruzione dell'impianto siano revocate, annullate o terminate; - qualora il finanziamento dell'investimento relativo all'impianto non possa essere ragionevolmente ottenuto, o l'impianto non sia stato ammesso, ad opera del g.s.e. s.p.a., alle tariffe incentivanti per l'energia elettrica prodotta ai sensi del d.m. 5 maggio 2011, o risulti impossibile o non piu' conveniente la vendita di energia elettrica prodotta dall'impianto; -la connessione alla rete elettrica non possa essere ragionevolmente ottenuta; - le competenti autorita' non accettino la voltura in favore del beneficiario della dia e della tica necessarie per la costruzione e l'esercizio dell'impianto; si applicheranno le disposizioni di cui al paragrafo 12.1 del contratto. Alla cessazione dell'efficacia del contratto ai sensi di una qualsiasi delle disposizioni contenute nello stesso, e nei 120 giorni successivi, il beneficiario dovra' riportare il terreno allo stato iniziale, fermo restando in ogni caso che: i) tale attivita' di ripristino non potra' riguardare ed avere ad oggetto il deterioramento fisico dovuto al comune/abituale uso del terreno; ii) il beneficiario non sara' tenuto a rimuovere la cabina elettrica installata e quanto sia stato fatto in relazione ad opere o lavori stradali; iii) il beneficiario non sara' tenuto a porre rimedio o ad eliminare le opere iniziali di livellamento o di generale riconfigurazione morfologica del terreno rese necessarie al fine della costruzione, gestione e/o funzionamento dell'impianto; il tutto fatto in ogni caso salvo quanto previsto ed ammesso dalla normativa applicabile e vigente alla data di sottoscrizione del presente contratto. salvo diversa disposizione del presente contratto, qualsiasi comunicazione da effettuarsi in forza del presente contratto dovra' essere fatta tramite raccomandata ai seguenti indirizzi: a) per il concedente: all'indirizzo indicato in comparsa; b) per il beneficiario: alla sede legale della societa'.*

### **Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.**

PROVENIENZA, la porzione identificata in Catasto al foglio 75, con le originarie particelle 100, 116 e 130, giusta atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] il 3 gennaio 1978, repertorio n.2582/1083, registrato a Bari il 23 gennaio 1978 al n.1203 e trascritto a Trani il 12 gennaio 1978 ai nn.690/539, con il quale [REDACTED] (nato ad Andria il 13 giugno 1934), [REDACTED] nata ad Andria il 23 settembre 1930) e [REDACTED] nata ad Andria il 27 maggio 1940), hanno venduto ad [REDACTED] tra l'altro, la piena proprietà dei suddetti cespiti;

- la restante porzione identificata in Catasto al foglio 74, con le originarie particelle 328, 345 e 347, giusta atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio [REDACTED] Andria il 6 settembre 1985, repertorio n.22166, ed il 20 settembre 1985, repertorio n.22300/6678, registrato a Barletta il 7 ottobre 1985 al n.7871 e trascritto a Trani il 15 ottobre 1985 ai nn.15852/12619, con il quale [REDACTED] (nato ad Andria il 22 novembre 1917), [REDACTED] (nata ad Andria il 27 marzo 1927), [REDACTED] (nato ad Andria il 19 febbraio 1931), [REDACTED] (nato ad Andria il 4 luglio 1935), [REDACTED] nata ad Andria il 4 dicembre 1936), [REDACTED] nato ad Andria il 13 marzo 1939), [REDACTED] nato ad Andria il 22 febbraio 1941), [REDACTED] nato ad Andria il 2 febbraio 1943) e [REDACTED] [REDACTED] (nato ad Andria il 10 novembre 1951), hanno venduto ad [REDACTED] tra l'altro, la piena proprietà dei suddetti cespiti.

DIRITTO DI SUPERFICIE, trascrizione effettuata a Trani il 15 novembre 2011 ai nn.22191/15828, contenente costituzione di diritto di superficie sulle originarie particelle 328, 345 e 347 del foglio 74 e 100, 116 e 130 del foglio 75 per anni 20 (venti) a far data dal giorno 8 novembre 2011 a favore della società "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] nascente da atto autenticato dal notaio [REDACTED] data 8 novembre 2011, rep. n.1111/757, registrato a Barletta il 14 novembre 2011 al n.8081/1T;



SERVITU' ELETTRODOTTO, trascrizione effettuata a Trani il 22 marzo 2012 ai nn.5352/4265, contenente servitù di elettrodotto, cavidotto e passaggio a favore delle originarie particelle 328, 345 e 347 del foglio 74 e 100, 116 e 130 del foglio 75 e contro la particella 130 del foglio 75, nascente da atto autenticato dal notaio Salvatore Consolo di Spinazzola in data 16 marzo 2012, rep. n.1438/969, registrato a Barletta il 22 marzo 2012 al n.1990/1T

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 25.06.2024 ai nn. 14656/11917, nascente da verbale di pignoramento immobili del 27.05.2024, Unep Tribunale di Trani, rep. n° 1635, a favore della [REDACTED], avente sede legale nel [REDACTED] codice fiscale italiano [REDACTED] contro [REDACTED], avente sede legale in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] avente per oggetto i diritti 100/100 del terreno sottostante proprietà superficciaria

**Stato di possesso del bene.**

La proprietà per l'area sottostante è in possesso della società [REDACTED] avente sede legale in [REDACTED]

**Formalità, vincoli o oneri.**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali.**

- non risultano spese condominiali,
- non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**Determinazione del valore degli immobili pignorati.**

**Consistenza dell'area sottostante la proprietà superficciaria**

Destinazione	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie convenzionale
Area sottostante la proprietà superficciaria	26.644,00 mq	1	26.644,00 mq
Totale superficie convenzionale			26.644,00 mq
Incidenza condominiale			0,00 %
Superficie convenzionale complessiva			26.644,00 mq

**Criteri di calcolo**

Il valore di mercato è stato determinato mediante un procedimento estimativo di tipo sintetico (per confronto diretto), basato sull'analisi delle quotazioni di mercato rilevate nelle compravendite di beni similari. A tal fine, è stata condotta un'indagine finalizzata all'acquisizione di una scala di valori riferita a fondi aventi caratteristiche analoghe, per i quali risultano noti recenti valori di mercato in condizioni di normalità contrattuale.

Il bene oggetto di stima è stato pertanto posizionato all'interno di tale scala, utilizzando come parametro di riferimento la superficie catastale, in quanto criterio tecnico usualmente adottato in ambito estimativo per questa tipologia di fondi.



Nel processo di valutazione sono stati inoltre considerati sia i fattori intrinseci (quali lo stato manutentivo, la consistenza e l'esposizione) sia quelli estrinseci (come l'ubicazione in area rurale priva di strutture e servizi), applicando opportuni coefficienti correttivi in funzione delle specifiche caratteristiche del fondo.

Una volta determinato il parametro unitario di valore, si è proceduto a un ulteriore confronto con i dati provenienti da fonti esterne, quali la banca dati delle quotazioni immobiliari e annunci immobiliari di agenzie locali. Tale confronto ha confermato la quasi totale corrispondenza con la media delle quotazioni rilevate. Di conseguenza, è stato fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato.

Considerato che sul fondo oggetto di stima grava un diritto di superficie con scadenza tra sei anni, si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione dell'area sottostante, tenendo conto del valore che essa assumerà al termine della durata del diritto.

A tal fine è stato adottato un criterio basato sull'attualizzazione del valore futuro, coerentemente con il fatto che, alla scadenza del diritto di superficie, la piena proprietà tornerà automaticamente in capo al nudo proprietario. Il valore attuale del bene è quindi stato determinato scontando il valore di mercato in proprietà piena (seminativo), stimato in € 17.000/ha, secondo un tasso di attualizzazione annuo del 4%, ritenuto congruo in base alle condizioni generali di mercato e alle caratteristiche specifiche del bene.

- **Tipologia del bene:** Terreno agricolo seminativo
- **Valore di mercato in piena proprietà:** € 46.000 (arrotondato)
- **Durata residua del diritto di superficie:** 6 anni
- **Tasso di attualizzazione applicato:** 4% annuo
- **Metodo utilizzato:** Attualizzazione del valore futuro

**Formula:**

$$\text{Valore attuale} = \frac{\text{Valore futuro}}{(1 + r)^n}$$

dove:

$$\text{valore futuro} = \text{€ } 46.000$$

$$r = 0,04 \text{ (4\%)}$$

$$n = 6$$

$$\text{Valore attuale} = \frac{46.000}{(1,04)^6} = \frac{46.000}{1,26553} \Rightarrow \text{€ } 36.000 \text{ (arrotondato)}$$

**Il valore così ottenuto rappresenta in modo congruo l'attuale valore economico dell'area sottostante del fondo, tenendo conto del tempo residuo prima della riunificazione della piena proprietà e del minor potere di godimento esercitabile nel periodo transitorio.**



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Totale
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00 %	€ 36.000,00 x 15% = € 5.400,00

## Valore di stima finale

**Il valore di stima finale è di € 36.000,00 - € 5.400,00 = € 30.600,00**

## ALLEGATI

- 01 Descrizione sintetica del lotto
- 02 Planimetria del bene
- 03 Documentazione fotografica
- 04 Perizia versione "privacy".
- 05 Atti di provenienza
- 06 Visura catastale
- 07 Planimetria catastale
- 08 Ispezione ipotecaria
- 09 Certificato Destinazione Urbanistica

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Luogo, 24.10.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Salvatore Lanotte

