

LOTTO A

SOMMARIO:

§1. Premessa - pag. 3

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§2. Risposte ai quesiti - pag. 4

§3. Prospetto Sintetico Riepilogativo - pag. 20

DOCUMENTI ALLEGATI:

A.1 Elaborati grafici;

A.2 Documentazione fotografica;

A.3 Nota di riscontro dell'Ufficio del Registro (verifica dell'assenza di contratti locazione);

A.4 Visure catastali ed ipotecarie;

A.5 Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
o o o o o

Giudice Esecutore: Dott.ssa Valentina PATTI

R.G.E.I.: N°158/2023

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO A

§.1 - PREMESSA

Il presente fascicolo comprende la stima del valore e la risposta ai quesiti nn.: 3,4,4bis,6,7,8,9,10,11,11a,11b,11c,11d,11e che riguardano esclusivamente il bene staggito di seguito indicato, incluso nel presente

LOTTO A:

N° U.I.	DESCRIZIONE DEL CESPITE	F°	P.11a
1	TERRENO DI QUALITÀ ULIVETO SITO IN AGRO DI SAN GIOVANNI ROTONDO (FG) ALLA LOCALITÀ "POLVERACCHIO"	144	120

Per le risposte che si riferiscono ai restanti quesiti contenuti nel verbale di giuramento e non compresi nel precedente elenco, si rimanda a quanto trattato nella *RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA* che costituisce il corpo principale della perizia.

§.2 - RISPOSTE AI QUESITI

❖ QUESITO N. 3: *"alla analitica descrizione dei beni ..."*

Il bene incluso nel presente lotto A) risulta analiticamente descritto come segue:

1. Terreno Uliveto sito in agro di San Giovanni Rotondo, alla località "Polveracchio", in catasto al foglio 144 P.lla n.120.

La u.i. è censita in catasto terreni con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
144	120	Uliveto	3	9606 mq	52,09	22,32

Ubicazione - Accessibilità:

Il fondo è comodamente raggiungibile percorrendo la S.P. 58 in direzione San Giovanni R. - Manfredonia. Dopo aver percorso circa dieci chilometri dal centro abitato di San Giovanni Rotondo si svolta a destra e si imbecca la strada vicinale asfaltata che conduce alla tenuta "Polveracchio", che prende il nome dall'omonima contrada. Dopo circa 600 m si giunge a destinazione, trovando l'uliveto sul lato sinistro della strada. Il terreno risulta altresì delimitato a nord e a sud da due tratturi in terra battuta che consentono di raggiungere agevolmente la parte retrostante del fondo.

Conformazione geometrica - opere e manufatti presenti sul terreno:

L'uliveto, costituito catastalmente da una sola particella, ha una sagoma trapezoidale ed è privo di manufatti presenti sul terreno.

Confini: Il terreno confina con altri fondi appartenenti allo stesso Foglio catastale n.144 e precisamente: a nord con le particelle n.508,198,510,577, ad est con la particella n. 292, a sud con la particella n. 137 ed a ovest con la strada vicinale di accesso, che risulta adiacente sul lato opposto alla particella n.8 del Foglio 116.

Natura del terreno:

Il terreno è di medio-impasto, ben strutturato, poco soggetto a ristagni idrici e con un buon franco di coltivazione; la sua giacitura è pianeggiante. Il fondo è dotato di normale fertilità ed è posto in zona salubre, scevra da pregiudizievoli fonti di inquinamento nocive e da contaminazioni.

Investimento colturale:

Al momento del sopralluogo l'investimento colturale riscontrato è risultato conforme con quanto dichiarato in catasto: coltivazione ad uliveto. Il fondo si compone di n.170 alberi di olivo di età ultradecennale (età stimata di circa 60/70 anni), divisi tra piante di qualità "Coratina" e "Ogliarola Garganica"¹, oltre a n. 3 piante di mandorlo. Il sesto d'impianto misura m 7,00 x 7,00.

Destinazione Urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo si rileva che la particella di terreno ricade secondo il vigente P.R.G. in zona agricola "E1". Per gli indici di fabbricabilità fondiaria e la verifica dei vincoli paesaggistici

¹ Nel verbale di sopralluogo n.2 tale varietà è stata identificata, su indicazione fornita dal proprietario del fondo, con il termine dialettale "Lolaiola".

(Parco Nazionale del Gargano) si rimanda a quanto specificato nel C.D.U. allegato alla perizia (vedi allegato A.5).

Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

❖ QUESITO N. 4: *"alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."*

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni similari a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)².

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

² Nei fabbricati per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

dove: Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);
Slc = superficie lorda commerciale;
 $\sum \alpha$ = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (dati statistici riportati nelle tabelle V.A.M. pubblicate sul B.U.R. della Regione Puglia n.130 del 17/09/2020).

In base alla valutazione ponderata dei dati prelevati dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, viene assunto per (Pmu) il valore seguente: **Pmu= € 26.000/Ha.**

NOTE:

Si precisa che il differenziale esistente tra il prezzo rinveniente dalle indagini di mercato e quello risultante dalle tabelle V.A.M. edite dall'Agenzia delle Entrate trova giustificazione nelle seguenti considerazioni:

- la rilevazione dei dati V.A.M. è rimasta ferma all'anno 2019, mentre nel frattempo il mercato ha registrato una ripresa nelle contrattazioni con conseguente aumento dei valori;
- la particella è ubicata in linea d'aria a metà strada tra il Comune di San Giovanni Rotondo e quello di Manfredonia, cosicché in caso di vendita il bacino d'utenza dei potenziali acquirenti risulta più ampio, contribuendo ad aumentarne il

valore;

- il fondo risulta comodamente raggiungibile dalla strada provinciale n.58.
- l'acquisto di terreni nelle aree geografiche in questione rappresenta l'investimento nel bene rifugio per eccellenza, oltre che l'attività economico-produttiva prevalente della zona.

STIMA DEI VALORI

Momento della stima: (Aprile 2025)

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Per il terreno si considera la superficie catastale, pari a mq 9.606, ovvero espressa in unità di misura agraria:

$$Slc = Ha \ 00.96.06$$

➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella tabella a pagina seguente:

FATTORI DI CORREZIONE		TERRENO DI QUAL.ULIVETO P.LLA 120 (α)
1	per lo stato d'uso e manutenzione	
2	per lo stato di possesso	
3	per vincoli ed oneri giur. non eliminabili	
4	per oneri di regolar. urbanistica	
5	per oneri regolar. catastale	
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e/o manufatti da rimuovere	
8	per altri oneri e pesi	
SOMMA DELLE DETRAZIONI $\sum (\alpha)$		3,00%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha)$$

da cui si ricava:

Va = € 26.000/Ha x Ha 0,9606 x (1-3,00%) = € 24.226 che si arrotonda ad € 24.000=

VALORE DI STIMA DEL LOTTO: € 24.000 (diconsi euro VENTIQUATTROMILA) .

❖ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

Trattandosi di terreno agricolo è stata presa in considerazione la superficie catastale, pari a Ha 0,9606.

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

Dei due lotti costituiti³ che compongono l'intero compendio immobiliare pignorato, la parte che si riferisce al presente **LOTTO "A"** riguarda esclusivamente la piena proprietà dell'intero del seguente cespite:

Terreno Uliveto sito in agro di San Giovanni Rotondo, alla località "Polveracchio", in catasto al foglio 144 P.lla n.120.

- Ubicazione: Località Polveracchio - agro di San Giovanni Rotondo (FG) .
- Consistenza: il terreno identificato dal mappale n. 120 del Foglio catastale n. 144 ha una superficie di mq 9.606 (Ha 00.96.06) .

³ Vedi Relazione di Consulenza Tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.

- Confini: Il terreno confina con altri fondi appartenenti allo stesso Foglio catastale n.144 e precisamente: a nord con le particelle n.508,198,510,577, ad est con la particella n. 292, a sud con la particella n. 137 ed a ovest con la strada vicinale di accesso, che risulta adiacente sul lato opposto alla particella n.8 del Foglio 116.
- Dati Catastali: il terreno di qualità uliveto è censito nel catasto terreni del Comune San Giovanni Rotondo (FG) al foglio n. 144, p.lla 120.
- Valore a base d'asta del terreno: € 24.000= (EURO VENTIQUATTROMILA=).

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO: € 24.000 (DICONSI EURO VENTIQUATTROMILA) .

❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

Il terreno di cui al presente Lotto di vendita è risultato in uso e nella piena disponibilità del debitore esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED]. A conferma di ciò è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Manfredonia, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sul terreno. Tale ricerca ha dato esito negativo, essendo stata verificata l'assenza di atti registrati.

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	NO
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	NO
3	Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	NO
5	Esist. di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	NO
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	NO
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	NO
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	NO
9	Difformità urbanistico-edilizie	NO
10	Difformità catastali	NO

❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. ISCRIZIONE del 31/01/2008 - Registro Particolare 343 Registro Generale 2542 Pubblico ufficiale BORRELLI DOMENICA Repertorio 6921/3403 del 30/01/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Nota disponibile in formato elettronico.
2. ISCRIZIONE del 16/11/2017 - Registro Particolare 2943 Registro Generale 23491. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2070/4317 del 15/11/2017 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.
3. TRASCRIZIONE del 18/05/2023 - Registro Particolare 9596 Registro Generale 12273 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1718 del 26/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Nota disponibile in formato elettronico.

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*

L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato.

❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*

❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

❖ QUESITO N. 11/e): "descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria

§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano il cespite staggito compreso nel presente Lotto A.

LOTTO A - (VALORE A BASE D'ASTA: € 24.000)

Piena proprietà per la quota dell'intero del seguente immobile:

Terreno Uliveto sito in agro di San Giovanni Rotondo, alla località "Polveracchio", in catasto al foglio 144 P.lla n.120.

- Ubicazione: Località Polveracchio - agro di San Giovanni Rotondo (FG).
- Consistenza: il terreno identificato dal mappale n. 120 del Foglio catastale n.144 ha una superficie di mq 9.606 (Ha 00.96.06).
- Confini: Il terreno confina con altri fondi appartenenti allo stesso Foglio catastale n.144 e precisamente: a nord con le particelle n.508,198,510,577, ad est con la particella n. 292, a sud con la particella n. 137 ed a ovest con la strada vicinale di accesso, che risulta adiacente sul lato opposto alla particella n.8 del Foglio 116.
- Dati Catastali: il terreno di qualità uliveto è censito nel catasto terreni del Comune San Giovanni Rotondo (FG) al foglio n. 144, p.lla 120.

- Proprietario attuale: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED];
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario in ragione dei seguenti passaggi:

Titoli di provenienza: l'immobile è pervenuto per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Borrelli Domenica del 10 dicembre 2007 repertorio n. 6741/3260, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 24 dicembre 2007 - R.G. 31804. R.P. 21205 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. Per i passaggi precedenti si consulti la risposta al quesito "1 bis" contenuta nella *RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA* che costituisce il corpo principale della perizia.

- Stato di occupazione: L'immobile è risultato in uso al debitore esecutato, Sig. [REDACTED].
- Regolarità edilizio-urbanistica: ---
- Conformità catastale: Il terreno risulta regolarmente censito in catasto terreni del Comune di San Giovanni Rotondo.
- abitabilità/usabilità: ---
- Certificazione energetica: ---

- valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 24.000= (Euro VENTIQUATTROMILA) per la piena proprietà e per la quota di 1/1.
- Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul cespite:
 1. TRASCRIZIONE del 24/12/2007 - Registro Particolare 21205 Registro Generale 31804. Pubblico ufficiale BORRELLI DOMENICA Repertorio 6741/3260 del 10/12/2007 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
Nota disponibile in formato elettronico.
 2. ISCRIZIONE del 31/01/2008 - Registro Particolare 343 Registro Generale 2542 Pubblico ufficiale BORRELLI DOMENICA Repertorio 6921/3403 del 30/01/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Nota disponibile in formato elettronico.
 3. ISCRIZIONE del 16/11/2017 - Registro Particolare 2943 Registro Generale 23491. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE Repertorio 2070/4317 del 15/11/2017 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.
 4. TRASCRIZIONE del 18/05/2023 - Registro Particolare 9596 Registro Generale 12273 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1718 del 26/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Nota disponibile in formato elettronico.

§§§

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI

LOTTO	N° U.I.	IDENTIFICATIVO CESPITE	VALORE DI MERCATO DEL BENE	VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO
A	1	TERRENO DI QUALITÀ ULIVETO SITO IN AGRO DI SAN GIOVANNI ROTONDO (FG) ALLA LOCALITÀ "POLVERACCHIO"	€ 24.000	€ 24.000

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

IL C.T.:

Geom. Antonio Graziano