

**TRIBUNALE DI TRANI  
(Sezione Fallimentare)**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**Giudice Delegato Dott. Giuseppe Rana**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**Liquidatore della procedura: Dott. Michele D'Ambrosio**

**Liquidazione controllata del sovraindebitato  
Procedura n.6/2022**

**Debitore: :**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it   
**PERIZIA DI STIMA**

*Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it   
*Il Consulente Tecnico incaricato:  
Ing. Nunzio TOTA*

*Via G. Carducci, 22/B 76123 Andria (BT)  
Pec:nunzio.tota@ingpec.eu  
Mobile: 328.3250968*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

## RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILIARI NEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

### PREMESSA

Su richiesta del liquidatore dott. Michele D'ambrosio ha conferito al sottoscritto ing. Nunzio TOTA iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Barletta-Andria-Trani al numero 1143 l'incarico di presentare la relazione per la stima degli immobili presenti nel programma di liquidazione ex art. 272 c.2 C.C.I.I.

I beni oggetto di accertamento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1-2-3-4-5 – Terreni a Canosa di P. (Fg. 21 Plla 343-1009-1010-1420-1422)
- Bene N° 6 – Terreni a Canosa di P. (Fg. 19 Plla 56)
- Bene N° 7 – Fabbricato ubicato a Vieste (Fg. 31 Plla 208)
- Bene N° 8 – Terreni a Vieste (Fg. 31 Plla 111-207)

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza ebbero inizio il giorno indicato sul verbale di sopralluogo.

Sono stati eseguiti vari accessi sui terreni e fabbricati oggetto del programma di liquidazione procedendo ad effettuare ispezione dello stato dei luoghi, a fare accurati rilievi planimetrici e fotografici degli stessi.

Si è inoltre reperita la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico nei vari uffici pubblici:

- Ufficio Tecnico del Comune di Vieste e Canosa di P.
- Archivio Notarile di Trani

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato. La valutazione delle unità immobiliari viene eseguita applicando il metodo estimativo cosiddetto sintetico-comparativo, con riferimento all'attualità sia per quanto riguarda i valori di mercato che la situazione di fatto e di diritto.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1-2-3-4-5 – Terreni a Canosa di P. (Fg. 21 Plla 343-1009-1010-1420-1422)

### DESCRIZIONE

Fondo rustico, oggetto di stima, sito in agro di Canosa di Puglia alla contrada "Belvedere" un fondo agricolo avente una forma rettangolare quasi regolare e confina con tre lati con strade interpodereali chiuse da un cancello, presenta una orografia ondeggiante, delimitato da un lato da altre proprietà. Si trova in una buona posizione ubicato a 5 km dal centro di Canosa di P. Al terreno si accede dalla sc "Santa Aloia" percorrendo poi una strada interpodereale per l'ingresso in prossimità della strada principale. Nel fondo non è presente un pozzo e pertanto si presume che il fabbisogno acquifero provenga da pozzi limitrofi situati in altre proprietà. Le sistemazioni agrarie presenti sono allineate, ma il terreno risulta non pulito da erbacce. È presente un sistema di irrigazione. Le colture arboree in atto sono rappresentate solo ed unicamente da uliveto. L'età delle piantagioni è media. All'interno della particella 1422 si trova un piccolo deposito in muratura di circa mq 5 non riportato nel catasto fabbricati.



Ortofoto dell'area ove risiedono gli immobili

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Confinante con altri terreni ad uso agricolo di altre proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	10.750 mq	1	10.750 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>10.750 mq</b>

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

## DATI CATASTALI

L'immobile è identificato nel Catasto Terreno competente al comune di Canosa di Puglia al foglio 21, mappale 343-1009-1010-1420-1422

Foglio	Mappale	Qualità	Porz.	Cls.	Superficie		Reddito dominicale	Reddito agrario
					are	ca		
21	343	ULIVETO	-	1	52	27	€ 27,00	€ 21,60
21	1009	VIGNETO	AA	1	00	48	€ 0,71	€ 0,40
21	1009	ULIVETO	AB	1	09	68	€ 5,00	€ 4,00
21	1010	ULIVETO	-	3	27	68	€ 10,63	€ 8,51
21	1420	VIGNETO	-	1	00	97	€ 1,43	€ 0,80

21	1422	ULIVETO	-	1	16	65	€ 8,60	€ 6,88
----	------	---------	---	---	----	----	--------	--------

### ***Corrispondenza catastale***

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di divisione del 11/12/2009.

### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato di conservazione dei terreni risulta essere normale, tenuto conto lo stato attuale del terreno non occorrono particolari lavorazioni.

Il fondo risulta, infatti, dotata dell'impiantistica e delle infrastrutture necessarie quali recinzioni, scarichi, passaggi con mezzi, canalizzazioni, manufatti di servizio.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dall'analisi delle formalità gravanti sul bene e dall'atto di acquisto dello stesso, si rileva l'esistenza di servitù, del tratturo esistente tra le particelle 1422, 1420, 345, 1423, 1421. Diritto pertinenziale di comproprietà del pozzo artesiano individuato nel catasto terreni del comune di Canosa di P., rispettivamente al fg. 18, plla 369 come riportato in atto del notaio Italo Coppola del 31/05/1983 rep. 39739/5369.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero non soggetto a locazione, affitto o canone.

### **PROVENIENZA**

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di procedura di liquidazione controllata, risulta pervenuto tramite un atto di divisione del 11/12/2009 Pubblico ufficiale D'AMBROSIO CHIARA Sede CANOSA DI PUGLIA (BA) Repertorio n. 6495 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 17906.1/2009 Reparto PI di TRANI in atti dal 24/12/2009 La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 26/01/2022  
Reg. gen. 1734 - Reg. part. 175

#### ***Trascrizioni***

- **ATTO GIUDIZIARIO - Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio controllata**  
Trascritto a Trani il 15/02/2023

**NORMATIVA URBANISTICA**

Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno, è stato richiesto un certificato di destinazione urbanistica, l'area si considera ricade in CONTESTO RURALE CON VALORE AMBIENTALE, ECOLOGICO E PAESAGGISTICO NORMALE (ATE "E") del PUG del comune di Canosa di P. Con riferimento al PPTR ricade in Ambito Paesaggistico: "Ofanto" con Figura Territoriale Paesaggistica " La Valle Del Locone".



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 6 – Terreni a Canosa di P. (Fg. 19 Plla 56)



### DESCRIZIONE

Piccolo fondo rustico, oggetto di stima, sito in agro di Canosa di Puglia alla contrada "Lama dei Fichi" un fondo agricolo avente una forma rettangolare e confina con i lati corti con altri terreni, presenta una orografia leggermente ondeggiante, delimitato da altre proprietà sui quattro lati. Al terreno si accede percorrendo una strada interpoderale e di per l'ingresso in prossimità della strada principale. Nell'immobile non è presente un pozzo e pertanto si presume che il fabbisogno acquifero provenga da pozzi limitrofi situati in altre proprietà. Le sistemazioni agrarie presenti non sono allineate con una densità molto bassa e il terreno risulta non pulito da erbacce. Non è presente un sistema di irrigazione. Le colture arboree in atto sono rappresentate solo ed unicamente da uliveto.



Ortofoto dell'area ove risiedono gli immobili

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

Confinante con altri terreni ad uso agricolo di altre proprietà.



## CONSISTENZA

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>
Terreno agricolo	1.542 mq	1	1.542 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>1.542 mq</b>

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.



## DATI CATASTALI

L'immobile è identificato nel Catasto Terreno competente al comune di Canosa di Puglia al foglio 19, mappale 56

Foglio	Mappale	Qualità	Porz.	Cls.	Superficie		Reddito dominicale	Reddito agrario
					are	ca		
19	56	VIGNETO	-	2	15	42	€ 16,33	€ 9,56

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto del 22/12/1998.

La qualità della coltura è uliveto.

Presentare denuncia di variazione di coltura.





### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato di conservazione dei terreni risulta essere mediocre, tenuto conto lo stato attuale del terreno occorrono particolari lavorazioni. Le piantagioni di uliveto sembrano essere di elevata età e incolte.

Il fondo non risulta infatti dotata dell'impiantistica e delle infrastrutture necessarie quali recinzioni, scarichi, strade, canalizzazioni, pozzi artesiani, manufatti di servizio.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dall'analisi delle formalità gravanti sul bene e dall'atto di acquisto dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero non soggetto a locazione, affitto o canone.

### **PROVENIENZA**

Per quanto riguarda il terreno oggetto di procedura di liquidazione controllata, risulta pervenuto tramite un atto di compravendita del 22/12/1998 Pubblico ufficiale PAPPÀ MONTEFORTE VINCENZO Sede CANOSA DI PUGLIA (BA) Repertorio n. 11774 - Trascrizione n. 16904.1/1998 in atti dal 02/01/1999.

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### ***Trascrizioni***

#### **• ATTO GIUDIZIARIO - Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio controllata**

Trascritto a Trani il 15/02/2023  
Reg. gen. 3424 - Reg. part. 2794

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno, è stato richiesto un certificato di destinazione urbanistica, l'area si considera in CONTESTO RURALE CON VALORE AMBIENTALE, ECOLOGICO E PAESAGGISTICO RILEVANTE (ATE "B") del PUG del comune di Canosa, ricade in parte invariante strutturale dell'assetto idrologico: corso d'acqua e in parte Invarianti strutturanti dell'assetto geomorfologico: ripa di erosione. Con riferimento al PPTR ricade in Ambito Paesaggistico: Ambito Di Paesaggio: "Ofanto" con Figura Territoriale Paesaggistica " La Valle Del Locone".

### LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 7 – Fabbricati a Vieste (Fg. 31 Plla 208)



### DESCRIZIONE

Il bene oggetto di valutazione immobiliare è un fabbricato in muratura portante, con una copertura leggera in metallo. Stante lo stato dei luoghi l'immobile si presenta in precarie condizioni igienico-sanitarie ed in uno scarso stato di manutenzione, come documentano le foto allegate. Detto cespite si compone sostanzialmente da un unico vano senza un servizio igienico e senza allacci di scarico per la cucina, l'accesso è praticato dai terreni a confine della stessa proprietà. Dai rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo, per l'immobile oggetto di perizia risulta esservi una totale difformità sostanziale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Mentre ai sensi del DPR 380/2001 l'immobile risulta privo di un permesso o di una concessione edilizia.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 NON risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Usufrutto 1/2)

L'immobile non può essere posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

Confinante con i terreni ad uso agricolo della stessa proprietà.

### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.



### **DATI CATASTALI**

L'immobile è identificato nel Catasto Fabbricati competente al comune di Vieste al foglio 31, p.lla 208, LOCALITA' MATTONI n. SNC Piano T, cat. A/3, classe 2, consistenza 2 Vani, Rendita: Euro 118,79.

### ***Corrispondenza catastale***

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

### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere scarso, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato non utilizzato per l'uso residenziale.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dall'analisi delle formalità gravanti sul bene e dall'atto di acquisto dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero non soggetto a locazione, affitto o canone.

### **PROVENIENZA**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione controllata risulta in atti catastali attraverso la COSTITUZIONE del 30/03/2011 Pratica n. FG0096790 (n. 1447.1/2011) derivante da un frazionamento del Foglio 31 - Particella 110 che risulta pervenuta tramite un atto di compravendita Atto del 22/11/2010 Pubblico ufficiale PORZIOTTA PAOLO Sede ANDRIA (BA) Repertorio n. 25201 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17599.1/2010 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 09/12/2010.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno, l'area ricade in "Zona Agricola E1" del PRG del comune di Vieste (destinazione indicato dal P.R.G. approvato con delibera ci C.C. n. 51 del 16/05/2000).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta non regolare per la legge n° 380/2001. Le opere non sono sanabili. E' stato notificato un'ingiunzione di demolizione con n. 101 del 20/09/2011 dal comune di Vieste. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta non agibile.

Per il fabbricato è stato disposto un'ingiunzione di demolizione per opere abusive al sig.re

, quale responsabile dell'abuso di realizzazione di un basamento in cemento armato con un manufatto di mq. 36 completo di copertura spiovente in metallo.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

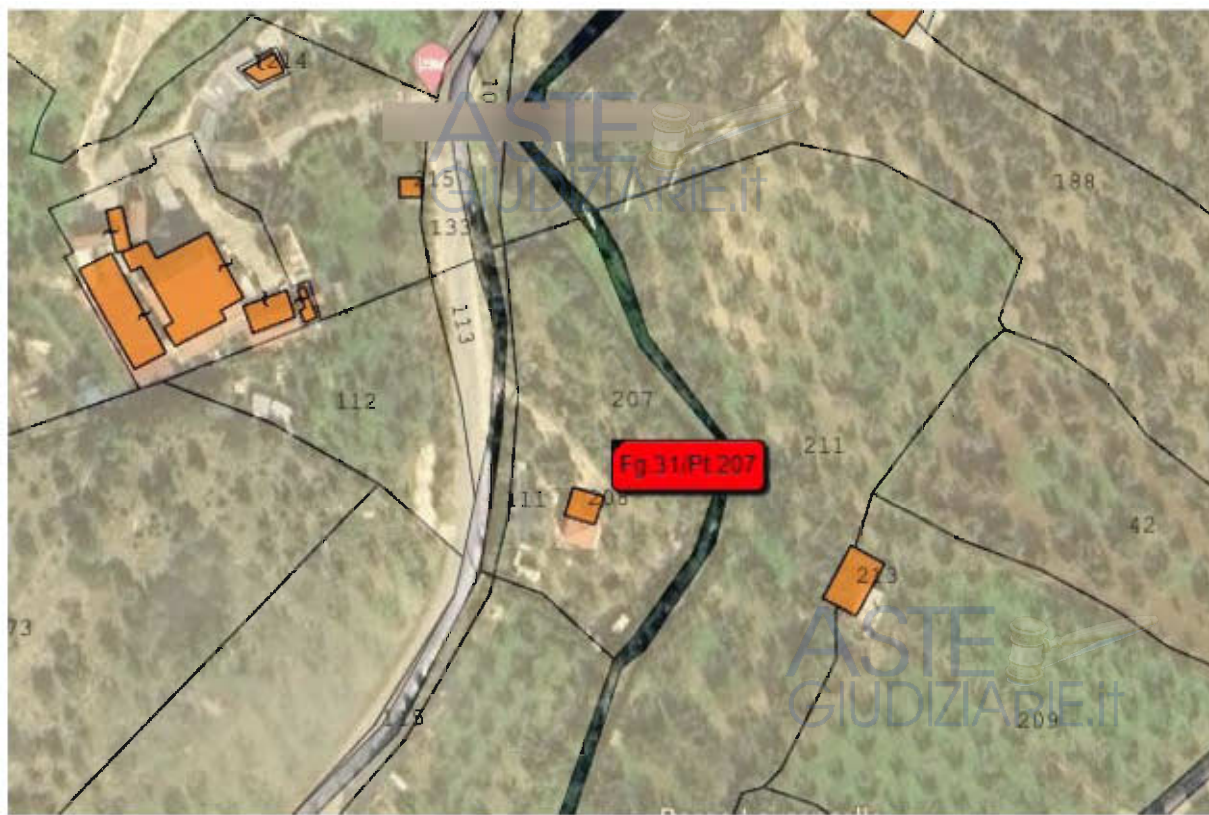
- Bene N° 8 – Terreni a Vieste (Fg. 31 Plla 111-207)



### DESCRIZIONE

Piccolo fondo rustico, oggetto di stima, sito in agro di Vieste alla località "Mattoni" un fondo agricolo avente una forma rettangolare e confina con una strada vicinale, presenta una orografia ondeggiante, delimitato da altre proprietà sui restanti lati.

Al terreno si accede direttamente dalla contrada "Mattoni" attraverso un cancello che delimita la proprietà. Tutto il terreno è delimitato da una recinzione metallica. All'interno del fondo ci sono delle tettoie in struttura metallica e delle docce esterne, con un servizio igienico sanitario. Per le opere edilizie non sono state richieste delle autorizzazioni e non sono sanabili. Le sistemazioni agrarie presenti non sono allineate e il terreno risulta non pulito da erbacce. Non è presente un sistema di irrigazione. Le colture arboree in atto sono rappresentate da diverse piante di uliveto e altre specie arboree. All'interno del terreno sono presenti cumuli di materiale edile e macerie proveniente da scarti di lavorazioni edili eseguiti senza autorizzazione.



Ortofoto dell'area ove risiedono gli immobili



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Usufrutto 1/2)

L'immobile non può essere posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Confinante con altri terreni ad uso agricolo di altre proprietà.

## CONSISTENZA

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie Lorda</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Superficie Convenzionale</u>
Terreno agricolo	3.213 mq	1	3.213 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>3.213 mq</b>

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

## DATI CATASTALI

L'immobile è identificato nel Catasto Terreno competente al comune di Vieste al foglio 31, mappale 111-207

Foglio	Mappale	Qualità	Porz.	Cls.	Superficie		Reddito dominicale	Reddito agrario
					are	ca		
31	111	ULIVETO	-	2	02	57	€ 1,79	€ 0,86
31	207	VIGNETO	-	1	29	56	€ 20,61	€ 9,92

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di compravendita del 22/11/2010.

### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato di conservazione dei terreni risulta essere scarso, tenuto conto lo stato attuale del terreno occorrono particolari lavorazioni.

All'interno del fondo risulta la presenza di materiale di risulta e la presenza di residui da lavorazioni edili, infatti è dotata dell'impiantistica idrica con docce esterne e delle infrastrutture necessarie quali recinzioni, passaggi con mezzi, manufatti di servizio.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dall'analisi delle formalità gravanti sul bene e dall'atto di acquisto dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero non soggetto a locazione, affitto o canone.

### **PROVENIENZA**

Per quanto riguarda il terreno oggetto di procedura di liquidazione controllata, risulta pervenuto tramite un atto di compravendita Atto del 22/11/2010 Pubblico ufficiale PORZIOTTA PAOLO Sede ANDRIA (BA) Repertorio n. 25201 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17599.1/2010 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 09/12/2010.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### ***Trascrizioni***

• **ATTO GIUDIZIARIO - Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio controllata**

Trascritto a Trani il 03/02/2023

Reg. gen. 2818 - Reg. part. 2082

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno, è stato richiesto un certificato di destinazione urbanistica, l'area si considera in "Zona E1" (Aree Agricole) del PRG del comune di Vieste (approvato con Delibera di C.C. n. 51 del 16/05/2000). Da evidenziare la situazione della p.lla 207 che ricade in parte (per il 23,81%) soggetto a vincolo idrogeologico.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, catasto di Foggia, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Canosa e Vieste, ed inoltre siti internet.

Si è proceduto alla formazione di più lotti tenendo conto dell'ubicazione, dell'eventuale esistenza di vincoli (anche se non trascritti) di pertinenzialità ed invendibilità separata, della tipologia complessiva di ciascun bene come originariamente costituito e trasferito al debitore esecutato, e comunque evitando eccessive frammentazioni le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio.

Come riportato al paragrafo precedente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione, sono state esperite le opportune indagini con riferimento ad immobili con caratteristiche comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Determinazione Dei Valori Agricoli Medi (VAM) Annualità 2022 - REGIONE AGRARIA N. 1 Comuni di Canosa di Puglia (Rif. Verbale della Commissione Provinciale Espropri N. 31 del 02/03/2023);
- Valori Agricoli Medi (VAM) Annualità 2020 - REGIONE AGRARIA N. 5 Comuni di VIESTE (Rif. Verbale della Commissione Provinciale Espropri n . 130 del 17/09/2020).

Il valore di mercato ricercato ai fini della presente valutazione è quello dei terreni agricoli ad uso oliveto. La coltura prevalente è stata riscontrata da sopralluogo. La qualità indicata nelle visure catastali non è conforme.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### **LOTTO 1**

**Bene N° 1** - Terreno ubicato a Canosa di P. (BT)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 343-1009-1010-1420-1422

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati Valori Agricoli Medi (VAM) Annualità 2022 - REGIONE AGRARIA N. 1 Comuni di CANOSA DI P. (Rif. Verbale della Commissione Provinciale Espropri N. 31 del 02/03/2023);

Il valore di mercato ricercato ai fini della presente valutazione è quello dei terreni agricoli ad uso oliveto irriguo. La coltura prevalente è stata riscontrata da sopralluogo. Nello specifico il VAM fissa a 33.000,00 euro/Ha, mentre il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima diretto. Ritenendo congruo applicare il valore unitario così determinato e quantificato in €/mq 3,30 è conforme all'ordinarietà del mercato nel Comune di Canosa di P. per le utilizzazioni di tipo e ciò anche in relazione alla condizione del mercato attuale.

il valore unitario è pari a **3,30** euro/mq.

Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Canosa di P. (BT)	10.750 mq	3,30 €/mq	€ 35.475,00	100,00%	€ 35.475,00

**Valore di stima: € 35.000,00**

### **LOTTO 2**

**Bene N° 2** - Terreno ubicato a Canosa di P. (BT)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1009

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati Valori Agricoli Medi (VAM) Annualità 2022 - REGIONE AGRARIA N. 1 Comuni di CANOSA DI P. (Rif. Verbale della Commissione Provinciale Espropri N. 31 del 02/03/2023);

Il valore di mercato ricercato ai fini della presente valutazione è quello dei terreni agricoli ad uso oliveto. La coltura prevalente è stata riscontrata da sopralluogo. Nello specifico il VAM fissa a 27.000,00 euro/Ha, mentre il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima diretto. Ritenendo congruo applicare il valore unitario così determinato e quantificato in €/mq 2,20, è conforme all'ordinarietà del mercato nel Comune di Canosa di P. per le utilizzazioni di tipo e ciò anche in relazione alla condizione del mercato attuale.

il valore unitario è pari a **2,20** euro/mq.

Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Canosa di P. (BT)	1.542 mq	2,20 €/mq	€ 3.392,40	100,00%	€ 3.392,40

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
**Valore di stima: € 3.400,00**

### LOTTO 3

**Bene N° 3** - Fabbricato ubicato a Vieste (FG)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 208

L'immobile non può essere posto in vendita a seguito di ingiunzione di demolizione n. 101 del 20/09/2011 del comune di Vieste.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Valore di stima: € 0,00**

### LOTTO 4

**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Vieste (FG)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 111-207

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esistono due modalità per la stima dell'usufrutto. La prima, tipicamente utilizzata ai fini del pagamento delle imposte, la seconda basata sul valore di mercato del bene.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## METODO 1

Il valore dell'usufrutto viene calcolato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario. Il titolare dell'usufrutto è nato il 06/11/1956 ed ha quindi 67 anni. All'età di 67 anni è associato un coefficiente pari a 18 e un valore di usufrutto pari al 45%.

Si precisa che:

- per rendita annua: si intende il valore della piena proprietà del bene in questione per l'interesse legale, attualmente 2,5% (due virgola cinque per cento).

Il valore della piena proprietà può essere determinato moltiplicando la Rendita Catastale per il coefficiente relativo alla categoria di immobile cui appartiene quello in esame.

Per ottenere la rendita catastale dei terreni agricoli, è necessario conoscere il reddito dominicale che sarà rivalutato per il 25 % oltre che per un moltiplicatore catastale pari a 135.

Valore Catastale = (€ 22,40 x 1,25) x 135 = € 3.780,00

Valore Rendita Annua = € 3.477,93 x 2,5% = € 86,95

- per coefficiente: si intende il coefficiente stabilito dalla tabella allegata al D.P.R. n. 131/86 (T.U. Imposte di Registro) in relazione all'età dell'usufruttuario.

Età del beneficiario anni 67 = coeff. 18

Valore dell'usufrutto € 94,50 x 18 = € 1.701,00

Questo è il valore complessivo dell'usufrutto, che dovrà essere ridotto proporzionalmente alla quota posseduta dal debitore , ovvero:

€ 1.565,07 / 2 = € 850,50

## METODO 2

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati Valori Agricoli Medi (VAM) Annualità 2020 - REGIONE AGRARIA N. 5 Comuni di VIESTE (Rif. Verbale della Commissione Provinciale Espropri n. 130 del 17/09/2020);

Il valore di mercato ricercato ai fini della presente valutazione è quello dei terreni agricoli ad uso oliveto. La coltura prevalente è stata riscontrata da sopralluogo. Nello specifico il VAM fissa a 16.320,00 euro/Ha, mentre il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima diretto. Ritenendo congruo applicare il valore unitario così determinato e quantificato in €/mq 1,40 è conforme all'ordinarietà del mercato nel Comune di Vieste per le utilizzazioni di tipo e ciò anche in relazione alla condizione del mercato attuale. Il valore tiene conto anche delle condizioni in cui versa il terreno.

il valore unitario è pari a **1,40** euro/mq.

Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

VAM = 3.213 mq x 1,40 €/mq = € 4.498,20

Età dell'usufruttuario: 67 anni

Tasso di interesse legale: 2,50%

Coefficiente percentuale: 45%

Valore dell'usufrutto: € 4.498,20 x 45% = € 2.024,19

Valore della nuda proprietà: € 2.474,01



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore usufrutto	Valore nuda proprietà	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Viste (FG)	3.213 mq	2.024,19 €/mq	€ 2.474,01	50,00% di usufrutto	<b>€ 1.012,10</b>



**Valore medio usufrutto = € 850,50 + € 1.012,10 = 1.862,60 / 2 = € 931,30**

**Valore di stima: € 930,00**

## CONCLUSIONI

Ritenendo di aver così risposto a quanto richiesto, si dimette il presente elaborato, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione dovesse servire.

La presente relazione è costituita dai seguenti allegati:

- ALLEGATO 1 – Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 2 – Visure catastali storiche e ipotecarie
- ALLEGATO 3 – Atti notarili
- ALLEGATO 4 – Certificato di matrimonio
- ALLEGATO 5 – Rilievi fotografici del sopralluogo
- ALLEGATO 6 – Planimetrie catastali
- ALLEGATO 7 – Certificati di destinazione Urbanistici
- ALLEGATO 8 – Ingiunzione di demolizione

Andria, 11/06/2024

Il perito stimatore  
Ing. Nunzio TOTA

