

---

**TRIBUNALE DI LUCERA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**De Nicola Anna**

N. Gen. Rep. **000072/12**

**Giudice Dr. Giulia Stano**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Dott. Pasquale Dotoli*  
*iscritto all'Albo della provincia di Foggia al N. 553*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lucera al N. 553*  
*C.F. DTLPQL67T29E716C- P.Iva 03883570719*

*con studio in Lucera (Foggia) contrada Pampana*

*cellulare: 3339166275*

*email: pasqualedotoli@alice.it*

**Beni in Serracapriola (Foggia)**  
**Lotto 004**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Serracapriola (Foggia) frazione Ciavatta .  
Superficie complessiva di circa mq **49426**.  
Identificato al catasto terreni: foglio 50 mappale 5 qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 4.94.26, - reddito agrario: 165,92, - reddito dominicale: 408,42.  
Coerenze: N: strada vicinale; E: De Filippo; S: Camporeale; O: Gualtieri e Puoti

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: fondo rustico agricolo (normale)  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*  
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*  
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- 4.2.1. *Iscrizioni:*  
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di "concessione a garanzia di cambiali" a favore di **DE NICOLA ANNA, contro Palma Vincenzo**, a firma di notaio Sannoner in data 15/07/1998 ai nn. 20021  
importo ipoteca: 655.468,50  
importo capitale: 655.468,50  
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucera rep 43/98 a favore di **BANCA POPOLARE DAUNA, contro Palma Vincenzo**, con atto iscritto a Conservatoria RR.II. di Lucera in data 23/10/1998 ai nn. 6850/866  
importo ipoteca: 43.766,11  
importo capitale: 34.276,42  
Iscrizione legale (Attiva) derivante da atto amministrativo a favore di **EQUITALIA FOGGIA S.P.A., contro Palma Giuseppe**, con atto iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 20/10/2008 ai nn. 97778/2096  
importo ipoteca: 258.030,74  
importo capitale: 129.015,37  
4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*  
4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*  
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*  
**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**  
4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*  
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€0,00**  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€0,00**  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.2 Precedenti proprietari:

Palma Giuseppe proprietario dal 24/05/2005 al 15/02/2013 in forza di testamento olografo a firma di notaio Cassano in data 24/05/2005 ai nn. rep.128704

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 (usufrutto a favore di Centuori Vincenza Maria) di terreno agricolo sito in Serracapriola (Foggia) frazione Ciavatta .

Superficie complessiva di circa mq **49426**.

Identificato al catasto terreni: foglio 50 mappale 5 qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 4.94.26, - reddito agrario: 165,92, - reddito domenicale: 408,42.

Coerenze: N: strada vicinale; E: De Filippo; S: Camporeale; O: Gualtieri e Puoti

Il terreno ha una forma triangolare, una orografia pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da medio impasto

Le sistemazioni agrarie presenti sono ordinarie

I sistemi irrigui presenti sono consortili

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
agricola	Sup. reale lorda	4,94	10.000,00	49.426,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>4,94</b>		<b>49.426,00</b>

### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

comparativa sintetica sulla base di compravendite di beni analoghi a quello in esame aventi caratteristiche ad esso assimilabili

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Foggia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera, ufficio tecnico di Serracapriola.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 100

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
agricola	49.426,00	€1,50	€74.139,00
- Valore corpo:			<b>€74.139,00</b>
- Valore accessori:			<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€74.139,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€65.242,32</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>terreno agricolo</b>	49426	€74.139,00	<b>€65.242,32</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€9.786,35</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€55.455,97</b>
--	-------------------

Relazione lotto 004 creata in data 16/02/2013  
Codice documento: E073-12-000072-004

il perito  
Dott. Pasquale Dotoli