
TRIBUNALE DI LUCERA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:



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 010

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 Ischia .

Superficie complessiva di circa mq **68210**.

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 30 mappale 302 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 00.01.54, - reddito agrario: 0,52, - reddito domenicale: 1,11.
Coerenze: N: strada; E: [REDACTED] S: [REDACTED] D: [REDACTED]
- terreni: foglio 30 mappale 303 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.02.04, - reddito agrario: 0,68, - reddito domenicale: 1,48.
Coerenze: N: [REDACTED] E: [REDACTED] S: [REDACTED] D: [REDACTED]
- terreni: foglio 30 mappale 375 qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 00.01.63, - reddito agrario: 0,55, - reddito domenicale: 1,35.
Coerenze: N: [REDACTED] E: [REDACTED] S: [REDACTED] D: [REDACTED]
- terreni: foglio 30 mappale 376 qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 02.31.57, - reddito agrario: 77,74, - reddito domenicale: 191,35.
Coerenze: N: [REDACTED] E: [REDACTED] S: canale Rapullo+ [REDACTED] O: [REDACTED]
- terreni: foglio 30 mappale 201 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 00.72.74, - reddito agrario: 24,42, - reddito domenicale: 52,59.
Coerenze: N: [REDACTED] + canale Rapullo; E: canale Rapullo+ [REDACTED] S: canale Rapullo+ [REDACTED] O: canale Rapullo+ [REDACTED]
- terreni: foglio 30 mappale 203 qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 03.72.58, - reddito agrario: 125,07, - reddito domenicale: 307,87.
Coerenze: N: [REDACTED] + canale Rapullo; E: canale Rapullo+ [REDACTED] fiume fortore; O: fiume Fortore+ [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: fondo rustico agricola (normali)

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 legale (Attiva) derivante da Atto amministrativo nr. 54943/2008 a favore di **EQUITALIA FOGGIA S.P.A.**, contro [REDACTED] [REDACTED] on atto iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 20/10/2008 ai nn. 9778/2096

importo ipoteca: 258.030,74

importo capitale: 129.015,37

Riferito limitatamente a: gravante sulla nuda proprietà delle particelle 302, 303 del foglio 30

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Lucera rep. 43/98 a favore di **BANCA POPOLARE DAUNA SEDE DI SAN PAOLO CIVITATE, contro** [REDACTED] con atto iscritto a Conservatoria dei RR.II.di Lucera in data 23/10/1998 ai nn. 6850/866

importo ipoteca: 43.766,11

importo capitale: 34.276,43

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:

[REDACTED] 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. 128704 racc. n. 30197

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 (usufrutto a favore di [REDACTED] terreno agricolo sito in Serracapriola (Foggia) frazione Ischia .

Superficie complessiva di circa mq **68210**.

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 30 mappale 302 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 00.01.54, - reddito agrario: 0,52, - reddito domenicale: 1,11.

Coerenze: N: strada; E: [REDACTED] S: [REDACTED] D: [REDACTED]

- terreni: foglio 30 mappale 303 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.02.04, - reddito agrario: 0,68, - reddito domenicale: 1,48.

Coerenze: N: [REDACTED] E: [REDACTED] S: [REDACTED]: [REDACTED]

- terreni: foglio 30 mappale 375 qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 00.01.63, - reddito agrario: 0,55, - reddito domenicale: 1,35.

Coerenze: N: [REDACTED] E: [REDACTED] S: [REDACTED]: [REDACTED]

- terreni: foglio 30 mappale 376 qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 02.31.57, - reddito agrario: 77,74, - reddito domenicale: 191,35.

Coerenze: N: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E: [REDACTED] + [REDACTED]

Rapullo+ [REDACTED] O: [REDACTED]

- terreni: foglio 30 mappale 201 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 00.72.74, - reddito agrario: 24,42, - reddito domenicale: 52,59.

Coerenze: N: [REDACTED] canale Rapullo; E: canale Rapullo+ [REDACTED] S: canale Rapullo+

[REDACTED] O: canale Rapullo+ [REDACTED]

- terreni: foglio 30 mappale 203 qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 03.72.58, - reddito agrario: 125,07, - reddito domenicale: 307,87.

Coerenze: N: [REDACTED] canale Rapullo; E: canale Rapullo+ [REDACTED] S: [REDACTED] fiume fortore; O: fiume Fortore+ [REDACTED]

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da medio impasto

Le sistemazioni agrarie presenti sono ordinarie
I sistemi irrigui presenti sono consortili
Le colture in atto sono: erbacee: grano duro.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
agricola	Sup. reale lorda	0,02	10.000,00	154,00
agricola	Sup. reale lorda	0,02	10.000,00	204,00
agricola	Sup. reale lorda	0,02	10.000,00	163,00
agricola	Sup. reale lorda	2,32	10.000,00	23.157,00
agricola	Sup. reale lorda	0,73	10.000,00	7.274,00
agricola	Sup. reale lorda	3,73	10.000,00	37.258,00
	Sup. reale lorda	6,82		68.210,00

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	154,00	€1,70	€261,80
agricola	204,00	€1,70	€346,80
agricola	163,00	€1,70	€277,10
agricola	23.157,00	€1,70	€39.366,90
agricola	7.274,00	€1,70	€12.365,80
agricola	37.258,00	€1,70	€63.338,60
	68.210,00		€115.957,00

- Valore corpo:	€115.957,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€115.957,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€102.042,16

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	68210	€115.957,00	€102.042,16

8.4. Adegamenti 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:

€15.306,32

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€86.735,84
--	-------------------

Relazione lotto 010 creata in data 16/02/2013
Codice documento: E073-12-000072-010

il perito
Dott. Pasquale Dotoli