Tribunale di Lucera (FG) SEZIONE CIVILE

Al Sig. G.E. Dott.Michele PALAGANO

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO n.242/11 R.G.E. 2011 al procedimento esecutivo: Ditta F.lli CIUFFREDA & C. s.n.c. di Domenico CIUFFREDA contro Sig.ra [redacted];

PREMESSO

- che il sottoscritto Ing. Leonardo LEMBO nato a Lucera (FG) il 30.07.1973 con studio professionale alla Via Gaetano Gifuni n.31 veniva nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe in data 22.02.2012 e prestava giuramento di rito lo stesso giorno;
- che in data 06/03/2012, 27/03/2012 e 04/04/2012 espletava le operazioni peritali;
- che in data 08/05/2012 redigeva la relazione tecnica deteminando la stima degli immobili e terreni;
- che in data 02/02/2023 veniva comunica al sottoscritto di eseguire un nuovo accesso all'immobile al fine di valutare se lo stato dei luoghi fosse mutato rispetto al 2012 e di procedere ad un aggiornamento della stima;
- che il G.E. fissava il deposito di eventuali riscontri entro 40 giorni dalla notifica del suddetto adempimento;
- che il sottoscritto comunicava a mezzo raccomandata A/R alla sig.ra Basile di dover accedere agli immobili fissando prima al 10.03.2023 e poi al 14.03.2023 la data di accesso, ma senza esito positivo visto che le raccomandate non venivano recapitate per destinatario sconusciuto (all. n.1-2);
- che in data 13.03.2023 lo scrivente veniva a conoscenza del nuovo



Firmato Da: LEMBO LEONARDO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d0040e8f3a68f1f0f3f04f9e21ab0409824

indirizzo di residenza (all. n.3) e chiedeva al Giudice Istruttore un differimento dei termini per il deposito di 30 gg;

- che inviava altre due raccomandate A/R rispettivamente chiedendo di accedere all'immobile in data 20.03.2023 e poi in data 27.03.2023 ancora con esito negativo visto che le due raccomandate non sono state recapitate nemmeno all'indirizzo di residenza con motivazione utente trasferito (all. n.4-5);
- che in data 23.03.2023 lo scrivente faceva richietsa all'Ufficio urbanistica del Comune di Ischitella se dal 2012 ad oggi erano stati depositate richieste di modifiche o completamento dell'immobile (all. n.6);
- che il sottoscritto procedeva comunque ad un soprraluogo dall'esterno dell'immobile da cui non riscontrava variazioni rispetto al 2012, anzi esternamente l'immobile risultava in uno stato quasi di abbandono (all. n.7);
- che il 13.04.2023 il Comune di Ischitella comunicava (all. n.8) che dai loro registri non risultano presentate nuove pratiche per modifiche o completamento dell'immobile sito in Ischitella, C.da Carpineto, fg. 17, p.lla 200, sub. 1 a 4 , a nome dei seguenti soggetti:

[redacted]

CONSIDERATO

- Che da un indagine catastale la situazione dell'immobile ricadente nel Comune di Ischitella (FG) e riportato al Catasto FABBRICATI al Foglio



Firmato Da: CEMBOLLA CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d9824

17, particella 200, Subalterno 1-2-3-4 è risultata invariata, ovvero:

FABBRICATI al Foglio 17, particella 200, **Subalterno 4**, Natura C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, Consistenza 115 mq; Immobile ricadente nel Comune di Ischitella (FG) riportato al Catasto FABBRICATI al Foglio 17, particella 200, **Subalterno 1**, Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 56 mq; Rendita € 161,96; Immobile ricadente nel Comune di Ischitella (FG) riportato al Catasto FABBRICATI al Foglio 17, particella 200, **Subalterno 2**, Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 90 mq; Rendita € 260,29; Immobile ricadente nel Comune di Ischitella (FG) riportato al Catasto FABBRICATI al Foglio 17, particella 200, **Subalterno 3**, Natura A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 5 vani; Rendita € 361,52; a favore di:

- [redacted]

❖ Per i terreni invece, nella perizia individuati come:



Firmato Da: CEMBOLLA CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC CA 3 SHA-256 Serial#: 4d7004fc9f3a6f1f1f3f1d4f2e1ab0409824

- terreno ricadente nell’agro del Comune di Ischitella (FG) riportato catastalmente al foglio 17, particella 55; Porz. AA, qualità Uliveto, Classe 2, superficie are 85 ca 00, Reddito Dominicale € 52,68, Reddito Agrario € 24,14; Porz. AB, qualità Seminativo, Classe 3, superficie are 65 ca 57 Reddito Dominicale € 20,32, Reddito Agrario € 15,24 ***attualmente soppressa e sostituita con la particella 251 unica porzione uliveto di classe 2 superficie 15.007 mq; Reddito Dominicale € 93,01; Reddito Agrario € 42,63*** (all. n.9);
- terreno ricadente nell’agro del Comune di Ischitella (FG) riportato catastalmente al foglio 17, particella 131; qualità **Bosco Alto**, Classe 2, superficie “ha.are.ca 3.44.75” Reddito Dominicale € 44,51, Reddito Agrario € 8,90; invariato ad oggi ed entrambi intestati a:
- [redacted]. BSLGRF96P65H926F (Figlia) per il diritto di proprietà di 1/6;

CONSIDERATO

- che nella perizia estimativa depositata gli immobili ricadenti all’interno del

fabbricato il valore è stato così determinato:.

**VALUTAZIONE LOTTO 1 IMMOBILI A.1-A.2-A.3-A.4 e TERRENO B**

- Per l'immobile A.1 (stalla) il valore di mercato è di € 117,50 (valore virtuale) €/mq di superficie utile x 0,86 (coefficiente) = € 117,50x0,86= **€ 101,05**
- Per l'immobile A.2 (deposito) il valore di mercato è di € 313,30 (valore virtuale) €/mq di superficie utile x 0,86 (coefficiente) = 313,30x0,86 = **€ 269,44**.
- Per l'immobile A.3 (abitazione) il valore di mercato è di € 630,00 (valore virtuale) €/mq di superficie utile x 0,87 (coefficiente) = € 630,00 x 0,87= **€ 548,10**.
- Per l'immobile A.4 (sottotetto) il valore di mercato è di € 235,00 (valore virtuale) €/mq di superficie utile x 0,88 (coefficiente) = € 235,00 x 0,88 = **€ 206,80**.
- In ragione del valore unitario base, delle superfici convenzionali e dei coefficienti di correlazione di cui sopra (valore virtuale x coefficienti) si ottengono al momento attuale, i seguenti valori:

| Sup. (mq) | Valore unit. (€/mq.) | Valore |
|---|---|---|
| A.1 - 78,14 mq. | 101,05 | € 7.896,05 |
| A.2 - 112,88 mq. | 269,44 | € 30.414,39 |
| A.3 - 114,12* mq. | 548,10 | € 62.549,17 |
| A.4 - 117,19* mq. | 206,80 | € 24.234,89 |
| **Totale** | | **€ 125.094,50** |

- **La superficie indicata dell'u.i. è lorda e comprende la superficie dei*



Firmato Da: CEMBOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC CA 3 BETA Valido Dal 04/10/2021 al 04/10/2024

*balconi e/oscale di accesso calcolate al 50%.*

- La quota di proprietà della Sig.ra [redacted] è determinato dal valore dell'immobile per 1/6 per cui:
  - € 125.094,50 x 1/6 = **€ 20.849,08**;
- DETERMINAZIONE DEL VALORE: per il terreno suddiviso in due colture: Porzione AA, qualità Uliveto, Classe 2 e Porzione AB, qualità Seminativo, Classe 3.

| ha are ca | Superficie mq. |
|---|---|
| Uliveto 85 00 | mq. 8.500,00 |
| Seminativo 65 57 | mq. 6.557,00 |

- La quota di proprietà della Sig.ra [redacted] è determinato dal valore dell'immobile per 1/6 per cui:
- ULIVETO - Valore unit. (€/ettaro) € 14.640,00 = 1,464 (€/mq.)
- Mq. 8.500,00 x € 1,464 = € 12.444,00
- SEMINATIVO - Valore unit. (€/ettaro) € 6.756,00 = 0,6756 (€/mq)
- Mq. 6.557,00 x € 0,6756 = € 4.430,00
  - € 16.874,00 x 1/6 = **€ 2.812,33**;

**LOTTO 1:Valore totale degli immobili e del terreno a base d'asta**

**€ 20.849,08 + € 2.812,33 = € 23.661,41**

- **LOTTO 2: terreno riportato catastalmente al foglio 17 part. 131**
- DETERMINAZIONE DEL VALORE: per il terreno contraddistinto al foglio 17 part. 131 qualità BOSCO ALTO, classe 2, ha 3, are,44, ca 75

| ha are ca | Superficie mq. |
|---|---|



Firmato Da: CEMBOLA CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC CA 3 SERIALE: 0A0C0C0A0B3EFA QCAC LF E Serial#: 4760040C0A0A6B1D1B3D0A1521ab0409824

| | |
|---|---|
| Bosco alto 3 44 75 | mq. 34.475,00 |

- La quota di proprietà della Sig.ra [redacted] è determinato dal valore dell'immobile per 1/6 per cui:
- BOSCO ALTO - Valore unit. (€/ettaro) € 3.120,00 = 0,312 (€/mq.)
- Mq. 34.475,00 x € 0,312 = € 10.756,20

  € 10.756,20 x 1/6 = **€ 1.792,70**;

**LOTTO 2:Valore totale degli immobili e del terreno a base d'asta**

**€ 1.792,70**

ciò premesso

il C.T.U esaminati gli atti ed i documenti aggiorna ritiene di lasciare invariato il valore dell'immobile riportato al Catasto FABBRICATI al Foglio 17, particella 200, Subalterno 1-2-3-4 considerando che in dieci anni si è incrementato in parte il valore di mercato ma risulta, dal sopralluogo esterno effettuato, carente di manutenzione incidendo sul coefficiente di vetustà e conservazione, mentre per il terreno foglio 17 particella 251 (ex part.55) divenuta unica porzione uliveto di classe 2 superficie 15.007 mq, considerando il valore di mercato aggiornato ad € 15225,60 €/ettaro

ULIVETO - Valore unit. (€/ettaro) € 15225,60 = 1,522 (€/mq.)

Mq. 15.007 x € 1,522 = € 22.840,65

La quota di proprietà della Sig.ra [redacted] è determinato dal valore dell'immobile per 1/6 per cui:

€ 22.840,65 x 1/6 = **€ 3.806,76**;

- per il terreno contraddistinto al foglio 17 part. 131 qualità BOSCO ALTO, classe 2, ha 3, are,44, ca 75

| ha are ca | Superficie mq. |
|---|---|



Firmato Da: CEMBOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBA PCEC CA 3 Serial#: 4d0409824

| | |
|---|---|
| Bosco alto 3 44 75 | mq. 34.475,00 |

BOSCO ALTO - Valore unit. (€/ettaro) € 3.244,88 = 0,324 (€/mq.)

Mq. 34.475,00 x € 0,324 = € 11.169,90

La quota di proprietà della Sig.ra [redacted] è determinato dal valore dell'immobile per 1/6 per cui:

€ 11.169,90 x 1/6 = **€ 1.861,65**;

**CONCLUSIONI.**

## Lotto 1

Immobili piani S1, S2, T, 1, ricadenti all'interno di un fabbricato rurale e terreno su cui insiste il fabbricato, siti in Contrada Carpineto con accesso dalla S.P.51 Ischitella-Vico del Gargano, nel Comune di Ischitella (FG).

- **Immobile sito in Contrada Carpineto, S.P.51 Comune di Ischitella (FG) - Foglio 17 Part. 200 sub 1**, Piano S1, Categoria C/6, classe 3, consistenza 56 mq. (destinazione attuale stalla), con ingresso su terreno dotato di stradina privata proveniente dalla S.P.51 Ischitella-Vico del Gargano, formato da unico vano; superficie netta di mq. 57,27.
- **Immobile sito in Contrada Carpineto, S.P.51 Comune di Ischitella (FG) - Foglio 17 Part. 200 sub 2**: Piano S2, Categoria C/6, classe 3, consistenza 90 mq. (destinazione attuale deposito), con ingresso su terreno dotato di stradina privata proveniente dalla S.P.51 Ischitella-Vico del Gargano, formato da unico vano; superficie netta di mq. 97,20.
- **Immobile sito in Contrada Carpineto, S.P.51 Comune di Ischitella (FG) - Foglio 17 Part. 200 sub 3**: Piano T, Categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani (destinazione attuale abitazione), con ingresso su terreno dotato di stradina privata proveniente dalla S.P.51 Ischitella-Vico



Firmato Da: CEMBOLLA CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC CA 3 BETA Serial#: 0409824

del Gargano, formato da quattro vani, un corridoio ed un wc; superficie netta di mq. 96,32.

- **<u>Immobile sito in Contrada Carpineto, S.P.51 Comune di Ischitella (FG) - Foglio 17 Part. 200 sub 4</u>**: Piano 1, Categoria in corso di costruzione (destinazione attuale sottotetto), con ingresso su terreno dotato di stradina privata proveniente dalla S.P.51 Ischitella-Vico del Gargano, formato da unico vano; superficie netta di mq. 104,56.
- **<u>Terreno sito in Contrada Carpineto, S.P.51 Comune di Ischitella (FG) - Foglio 17, particella 251</u>**, (ex part.55) divenuta unica porzione uliveto di classe 2 superficie 15.007 mq; Reddito Dominicale € 93,01; Reddito Agrario € 42,63;

**LOTTO 1:Valore totale degli immobili e del terreno a base d'asta**

**€ 20.849,08 + € 3.806,76= € 24.655,84**

**Prezzo base d'asta € 24.655,84**

**(euro ventiquattromilaseicentocinquantacinque/84)**

## Lotto 2

**<u>Terreno sito in Contrada Acqua del Casale Comune di Ischitella (FG)</u>**, foglio 17, part. 131, qualità **BOSCO ALTO**, Classe 2, superficie "ha.are.ca 3.44.75" Reddito Dominicale € 44,51, Reddito Agrario € 8,90;

**Prezzo base d'asta € 1.861,65 (euro milleottocentosessantuno/65)**

-----------------------------------------------------------------

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Comunicazioni accesso agli immobili (all. n.1 e n.2);
- Cetificato di residenza (all. n.3);
- Comunicazioni accesso agli immobili (all. n.4 e n.5);



Firmato Da:

- Istanza al Comune di Ischitella (FG) per la richiesta di documentazione amministrativa (all. n.6);
- documentazione fotografica (all. n. 7);
- Risposta Ufficio Tecnico Comune di Ischitella (all. n.8)
- consultazione catastale aggiornata:

- visura storica foglio 17, particella 251 (all. n.9);

Lucera, 14.04.2023 Il C.T.U.

Lembo Leonardo
Laura In Ingegneria
Elettrica
14.04.2023
21:31:48
GMT+00:00



Firmato Da: LEMBO LEONARDO LAURA IN INGEGNERIA ELETTRICA Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40109824