

Tribunale di Lucera (FG)

SEZIONE CIVILE

Al Sig. G.E. Dott.ssa Giulia STANO

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]

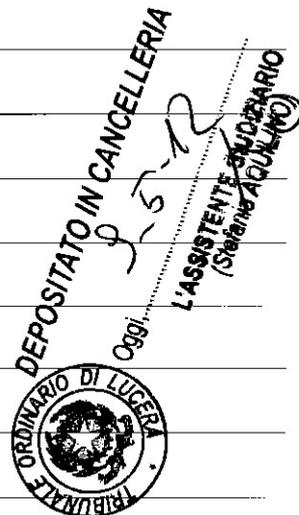
PREMESSO

- 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 venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

1. **CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la
titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i, verificando, a tal fine, la
completezza della** documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni
prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni
pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel
ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un
atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai
suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali
carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione
notarile; **accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà
appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota,
indicando i nomi dei comproprietari.**

2. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita
ogni altra operazione ritenuta necessaria, **previa comunicazione scritta a**



mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al/ai creditore/i precedente/i della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

- a) **all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente** e provvedendo, ove necessario, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei relativi costi, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, **alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito;** in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione di ciò che è stato sanato o dell'eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c) all'allegazione della certificazione di qualificazione energetica ex art.6, comma 3 d.lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 d.lgs. n. 311/2006, indicando – ove ne rilevi l'inesistenza – se è possibile ottenerla in considerazione dello stato dell'immobile e quali siano le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;

d) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G.e. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G.e. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione.

3. **REDIGA** quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- **l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

- la **descrizione analitica** di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato

“DESCRIZIONE ANALITICA DEL” (appartamento capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima”), indicando la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura manto di copertura, scale, pareti esterne dell’edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d’ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

- indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal **debitore** (indicando, in tal caso, quale sia l’utilizzo dell’immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da **terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per li rilascio;** si precisa che in

caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

- **i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al

momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- eventuali difformità urbanistico-edilizie;
- eventuali difformità Catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- la **valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. e ed il valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i

relativi costi; se trattasi di irregolarità non sanabile stabilisca, quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r 380/01);

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro.

4. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia del titolo abilitativo edilizio e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI** altresì **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).**

5. **DEPOSITI** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati.

6. **DEPOSITI** altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:

- a. File contenente la perizia relativa al singolo lotto, **con l'epurazione**

nell'intero testo delle generalità del debitore (indicaz.:Perizia);

b. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.:
Planim.);

c. File contenente le fotografie del singolo lotto (indicaz.: Foto).

**7. Fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso
prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione
dell'incarico**, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo
occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla
relazione la documentazione attestanti l'avvenuta comunicazione.

**8. DEPOSITI in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni
prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad
una copia epurata delle generalità del debitore.**

**9. INVII, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori
precedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito)
a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e allegghi all'originale
della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.**

**10. INTERVENGA eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per
rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano
particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle
parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.**

**11. Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato
di destinazione urbanistica e le mappe censuarie**, i documenti mancanti
che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia
semplice, **con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore
del debitore esecutato (qualora non già in atti)**, con esclusione dei

certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo **autorizza** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

12. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.

13. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che **l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte**, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

14. Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).

15. Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio;



16. Autorizza, fin d'ora, il C.T.U. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante senza titolo opponibile ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il C.T.U. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso;

- che il G.E. fissava il deposito della relazione peritale almeno 45 giorni prima dell'udienza del 18.06.2012;

- che in data 06.03.2011 hanno avuto inizio le operazioni peritali ma senza esito positivo visto che la Sig.ra Teresa BASILE non era presente (all. n.1);

- che in data 06.03.2011 lo scrivente faceva richiesta all'Ufficio urbanistica del Comune di Ischitella della destinazione urbanistica e di altro provvedimento amministrativo riguardante gli immobili de quo (all. n.2);

- che in data 27.03.2012 lo scrivente, a seguito di ulteriore comunicazione trasmessa a mezzo raccomandata A/R comunicava nuovamente alla Sig.ra BASILE l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di stima (all. n.3);

- che in data 27.03.2012 il Comune di Ischitella rilasciava a mano la documentazione amministrativa richiesta in riferimento all'immobile de quo (all. n. 4-5-6);

- che in data 04.04.2012 hanno avuto prosieguo le operazioni peritali;

ciò premesso

il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti del procedimento redige la seguente

RELAZIONE TECNICA

- **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Al fine di avere un quadro chiaro sulle iscrizioni e trascrizioni dei beni oggetto di stima, si distingueranno n. 2 "unità negoziali" di seguito riportati:

"unità negoziale n.1":

- immobile costruito nell'agro del Comune di Ischitella (FG) e riportato catastalmente al foglio 17, particella 200, sub 1-2-3-4;

"unità negoziale n.2":

- terreno ricadente nell'agro del Comune di Ischitella (FG) riportato catastalmente al foglio 17, particella 55;
- terreno ricadente nell'agro del Comune di Ischitella (FG) riportato catastalmente al foglio 17, particella 131;

"unità negoziale n.1":

❖ Trascrizione contro

[REDACTED] - Registro Particolare 7082
[REDACTED] - Registro Generale 10711 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO
Repertorio 508/197 del 06/05/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE -
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE di Immobile
ricadente nel Comune di Ischitella (FG) e riportato al Catasto
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;
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;

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; a favore di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

❖ Trascrizione del 21/10/2011 Registro Particolare 6721 Registro Generale
8786 contro [REDACTED]

[REDACTED] pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA

Repertorio 496 del 05/10/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore dei F.lli

[REDACTED]

[REDACTED] relativa all'unità negoziale n. 1 costituita da:

▪ Immobile ricadente nel Comune di Ischitella (FG) e riportato al Catasto

FABBRICATI al Foglio 17, particella 200, Subalterno 4, Natura C –

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, Consistenza 115 mq.

per la quota di proprietà di 1/6;

- 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. per la quota di proprietà di 1/6;

- 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. per la quota di proprietà di 1/6;

- 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, per la quota di proprietà di 1/6;

“unità negoziale n.2”:

❖ Atto di compravendita rogato dal dr. Teodoro DE MAJO Notaio in Vico del Gargano, in data 12 marzo 1974, registrato a San Severo il 23 marzo 1974 al N. 1515 favore di [REDACTED]

[REDACTED] a Ischitella ed ivi domiciliato. Col quale atto il [REDACTED]

[REDACTED] ha venduto in piena proprietà e disponibilità, per il pagato e quietanzato prezzo complessivo di lire trecentosettantamila (L.370.000), al [REDACTED] che ha comprato, il seguente immobile:

Intero fondo rustico in parte a seminativo e in parte a macchioso, attualmente in istato di improduttività perché abbandonato da diversi anni, in agro di Ischitella alla contrada Carpineto, della estensione complessiva

di ettari uno, are cinquantuno e centiare settantaquattro, confinante con proprietà di [REDACTED] strada carrozzabile e con tratturo comunale; riportato in Catasto rustico di ischitella alla partita n.3501, con i dati: Carpineto, foglio 17, n.55, sem.di 3^, are 42.63 col R.D. di L. 115,10 ed A. di L. 29,84; e n.102, sem.arb. di 1^, ettari 1.09.11 col R.D. di L. 1063,82 ed A. di L.180,03 [...]; (all.n. 7).

❖ Trascrizione contro [REDACTED]

[REDACTED] - Registro Particolare 7082
Registro Generale 10711 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO
Repertorio 508/197 del 06/05/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE -
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in
ISCHITELLA (FG) riportato al Catasto TERRENI, Foglio 17 particella 55
Consistenza 1 ettari 5057 centiare a favore di:

-
-
-
-
-

❖ Trascrizione del 21/10/2011 Registro Particolare 6721 Registro Generale

8786 contro [REDACTED]

[REDACTED] pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA
Repertorio 496 del 05/10/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore dei F.lli

[REDACTED] attiva all'unità negoziale n. 2 costituita da:

- terreno ricadente nell'agro del Comune di Ischitella (FG) riportato catastalmente al foglio 17, particella 55, per la quota di proprietà di 1/6;
- ❖ Nota di Trascrizione Registro generale n. 9656 registro particolare n. 406276 del 21/12/1984 dell'atto di compravendita per notar de Majo dott. Teodoro da Vico del Gargano, in data 12 dicembre 1984, registrato a San severo il 21 dicembre 1984 al n. 5884 A FAVORE DI NOTARANGELO

[REDACTED] ed
ivi domiciliata. CONTRO Coniug [REDACTED]

[REDACTED] a a
Cagnano Varano il 25 dicembre 1983,

Con tale atto i coniug [REDACTED]

hanno venduto, ognuno per quanto spettanta, e complessivamente per l'intero, per il pagato e quietanzato prezzo complessivo di lire SEIMILIONI (£ 6.000.000), alla trascrivente [REDACTED]

[REDACTED] che ha acquistato in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà del seguente immobile:

Bosco ad alto fusto, attualmente in parte macchioso, in agro di Ischitella alla Contrada Acqua del Casale, esteso ettari tre, are quarantaquattro e centiare settantacinque, confinante con proprietà di Martella pasquale, con

coniugi [REDACTED]

con tratturo;

riportato nel N.C.T. di Vico del Gargano alla partita n. 6532, con i dati:

Foglio 17, particella n. 131, ettari 3.44.75, bosco alto fusto di 2^, R.D.L.

293,04 R.A.L. 24,13.

Detto immobile, che ha subito notevoli danni causati da calamità atmosferiche, è stato venduto nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui trovansi, con tutti i relativi diritti, ragioni, azioni, oneri, pertinenze, dipendenze e servitù inerenti, così come goduto e posseduto dai venditori.

[...] (all. 8).

❖ Trascrizione del 01/12/1993 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Registro particolare n.

6792 Registro generale n. 8183 pubblico ufficiale Francesco AMENDOLARE Repertorio 14594 del 17/11/1993 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA contro [REDACTED]

[REDACTED] di terreno riportato catastalmente al foglio 17 particella 131, ettari 3.44.75, bosco alto fusto di 2^;

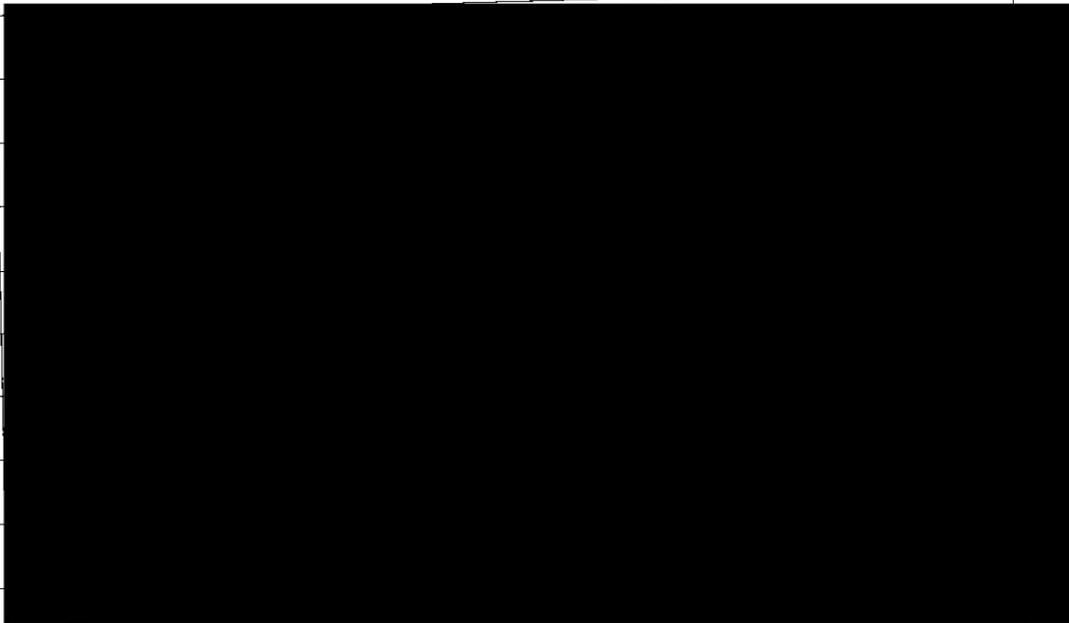
❖ Trascrizione [REDACTED]

[REDACTED] del 07/11/2008 – Registro Particolare

7082 Registro Generale 10711 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 508/197 del 06/05/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in ISCHITELLA (FG) riportato al Catasto TERRENI, Foglio 17

particella 131 Superficie ettari 3.44.75, bosco alto fusto di 2^, A FAVORE

DI:



❖ Trascrizione del 21/10/2011 Registro Particolare 6721 Registro Generale

8786 contro

pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA

Repertorio 496 del 05/10/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore dei F.lli

CIUFFREDA & C. S.N.C. con sede a Monte Sant'Angelo (FG) C.F.

00245980719 relativa all'unità negoziale n. 2 costituita da:

- terreno ricadente nell'agro del Comune di Ischitella (FG) riportato catastalmente al foglio 17, particella 131, per la quota di proprietà di 1/6;

2.DESCRIZIONE, SUPERFICIE, DATI CATASTALI E VALORE

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE RIPORTATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 17 PARTICELLA 200 SUB 1-2-3-4 E DEL TERRENO RIPORTATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 17 PARTICELLA 55:

sito nell'agro del Comune di Ischitella (FG) a circa 1 Km. dal centro abitato in Contrada Carpineto sulla Strada Provinciale 51 (Ischitella-Vico del Gargano), il fabbricato è costituito da n.4 piani di cui l'ultimo è il sottotetto a doppia falda, con accessi indipendenti l'uno dall'altro (foto n.1). Il fabbricato ricade all'interno di un terreno posto sul versante scosceso a valle della Strada Provinciale 51 Ischitella-Vico del Gargano al quale si accede tramite una stradina privata senza numero civico, chiusa da un cancello ed attrezzata di una recinzione metallica che si snoda lungo tutta la proprietà a ridosso della strada provinciale (foto n.2). Il fabbricato ha una linea molto semplice con altezze diverse considerato che è stato costruito sul versante collinare che presenta andamenti morfologici molto ripidi. I quattro ambienti hanno diversa destinazione d'uso: quello del piano -2 è adibito a stalla (foto n.3); quello del piano -1 è utilizzato come cantina e deposito attrezzature (foto n.4); quello rialzato è destinato ad abitazione (foto n.5) mentre il 1° piano (sotto tetto) è utilizzato come deposito (foto n.6). Inoltre gli immobili posti al piano S2 ed S1 (stalla e deposito/cantina) sono collegati tra loro attraverso una botola (foto n.7) che permette il passaggio interno da un ambiente all'altro. Infine il terreno su cui sorge il fabbricato è destinato ad uliveto ed a seminativo (foto n.8).

▪ DESCRIZIONE DEL TERRENO RIPORTATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 17 PARTICELLA 55: il terreno in questione è situato nell'agro del Comune di Ischitella (FG) in Contrada Carpineto con l'accesso dalla Strada Provinciale 51 (Ischitella-Vico del Gargano) (foto n.9) ed è destinato per una metà ad uliveto e per l'altra metà a seminativo. All'interno del terreno è situato un fabbricato composto da quattro piani di cui l'ultimo è

ricavato dal sottotetto a falda. A tale terreno si accede tramite una stradina privata che si diparte dalla S.P.51 recintata e chiusa da un cancello in metallo.

▪ **DESCRIZIONE DEL TERRENO RIPORTATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 17 PARTICELLA 131:** il terreno in questione è situato nell'agro del Comune di Ischitella (FG) in Contrada Acqua del Casale ed è destinato esclusivamente a bosco (foto n. 10). Allo stesso si può accedere attraverso sentieri e viabilità secondaria che si ramifica dalla Strada Provinciale 51 (Ischitella-Vico del Gargano);

◆ **LOTTO 1 composto da un fabbricato ed un terreno:**

1. **immobile** "A.1" sito in Contrada Carpineto, Strada Provinciale 51 (Ischitella-Vico del Gargano) n. SN. Comune di Ischitella (FG), piano S1, foglio 17, part. 200, sub 1 Categoria C/6, classe 3, consistenza 56 mq.;

2. **immobile** "A.2" sito in Contrada Carpineto, Strada Provinciale 51 (Ischitella-Vico del Gargano) n. SN. Comune di Ischitella (FG), piano S2, foglio 17, part. 200, sub 2 Categoria C/6, classe 3, consistenza 90 mq.;

3. **immobile** "A.3" sito in Contrada Carpineto, Strada Provinciale 51 (Ischitella-Vico del Gargano) n. SN. Comune di Ischitella (FG), piano T, foglio 17, part. 200, sub 3 Categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani;

4. **immobile** "A.4" sito in Contrada Carpineto, Strada Provinciale 51 (Ischitella-Vico del Gargano) n. SN. Comune di Ischitella (FG), piano 1, foglio 17, part. 200, sub 4 Categoria in corso di costruzione;

5. **terreno** "B" sito in Contrada Carpineto, Strada Provinciale 51 (Ischitella-



Vico del Gargano) Comune di Ischitella (FG), foglio 17, part. 55, Porz. AA, qualità Uliveto, Classe 2, superficie are 85.00; Porz. AB, qualità Seminativo, Classe 3, superficie are 65.57;

◆ **VERIFICA URBANISTICA:** il fabbricato *de quo* risulta essere stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n. 963 del 01 marzo 1980 rilasciata dal Comune di Ischitella (FG) sul terreno riportato catastalmente al foglio 17 particella 55 (anche questo oggetto di stima) (all. n.5). In seguito è stata autorizzata una variante al fabbricato con Concessione Edilizia prot. N. 4458 del 18 ottobre 1980 (all. n.6). Urbanisticamente sia il fabbricato che il terreno riportati catastalmente rispettivamente al foglio 17 part. 200 (sub 1-2-3-4 fabbricato) e foglio 17 part. 55 (terreno) ricadono in Zona definita EA1 dal vigente P.R.G. del Comune di Ischitella (FG) approvato con D.G.R. n° 2700 dell'1/7/1991 (all. n.5).

Inoltre si evidenzia che gli immobili ricadenti all'interno del fabbricato di cui sopra non sono dotati di nessuna certificazione di qualificazione energetica ex art. 6, comma 3 d.lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 d.lgs. n. 311/2006.

◆ **VERIFICA DATI CATASTALI** (all.ti n.ri 9°-9b-9c-9d)

Il fabbricato è caratterizzato da quattro immobili contraddistinti catastalmente nel seguente modo:

IMMOBILE "A.1" (all.n. 9a)

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/07/1999

- **immobile** piano S1, foglio 17, part. 200, **sub 1** Categoria C/6, classe 3, consistenza 56 mq. Rendita € 161,96; COSTITUZIONE del 07/07/1999 n. L01334 .1/1999 in atti dal 07/07/1999. Classamento proposto (D.M. 701/94)

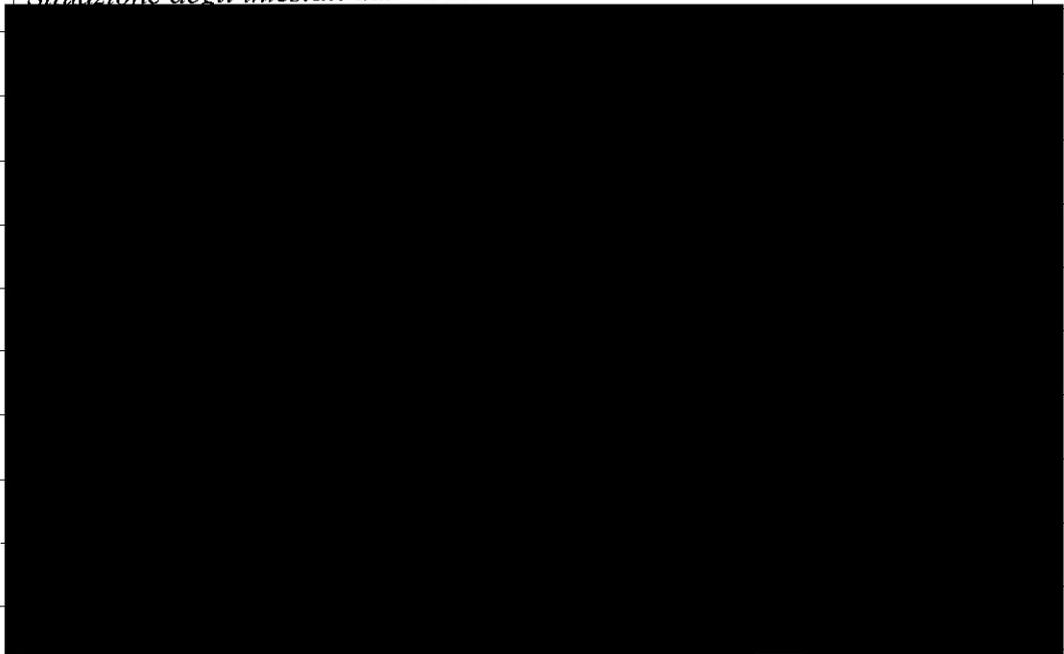
Situazione degli intestati dal 07/07/1999



Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/2000

▪ **immobile** piano S1, foglio 17, part. 200, **sub 1** Categoria C/6, classe 3, consistenza 56 mq. Rendita € 161,96; COSTITUZIONE del 07/07/1999 n. L01334 .1/1999 in atti dal 07/07/1999. Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94). VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2000 n. 5626 .1/2000 in atti dal 19/07/2000 (protocollo n. 49118) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

Situazione degli intestati dal 19/07/2000



DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/05/2007 n. 12657 .1/2008 in atti dal 12/05/2008 (protocollo n. FG0159750)
Registrazione: UU Sede: SAN SEVERO Volume: 197 n: 508 del 07/05/2008

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

SUCCESSIONE IN MORTE DI BASILE GAETANO.

IMMOBILE "A.2" (all.n. 9b)

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/07/1999

▪ **immobile** piano S2, foglio 17, part. 200, **sub 2** Categoria C/6, classe 3, consistenza 90 mq. Rendita € 260,29; COSTITUZIONE del 07/07/1999 n. L01334 .1/1999 in atti dal 07/07/1999. Classamento proposto (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 07/07/1999

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà fino al 25/05/2007. COSTITUZIONE del 07/07/1999 n. L01334 .1/1999 in atti dal 07/07/1999.

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/2000

▪ **immobile** piano S2, foglio 17, part. 200, **sub 2** Categoria C/6, classe 3, consistenza 90 mq. Rendita € 260,29; COSTITUZIONE del 07/07/1999 n. L01334 .1/1999 in atti dal 07/07/1999. Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94). VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2000 n. 5626 .1/2000 in atti dal 19/07/2000 (protocollo n. 49118) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

Situazione degli intestati dal 19/07/2000

▪ [REDACTED]

▪ [REDACTED]

▪ [REDACTED]

▪ [REDACTED]

■ [REDACTED]
DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/05/2007 n.

12657 .1/2008 in atti dal 12/05/2008 (protocollo n. FG0159750)

Registrazione: UU Sede: SAN SEVERO Volume: 197 n: 508 del 07/05/2008

SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED]

IMMOBILE "A.3" (all.n. 9c)

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/07/1999

- **immobile** piano T, foglio 17, part. 200, **sub 3** Categoria A/3, classe 4,
consistenza 5 vani Rendita € 361,52; COSTITUZIONE del 07/07/1999 n.

L01334 .1/1999 in atti dal 07/07/1999. Classamento proposto (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 07/07/1999

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà fino al 25/05/2007. COSTITUZIONE del
07/07/1999 n. L01334 .1/1999 in atti dal 07/07/1999.

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/2000

■ **immobile** piano T, foglio 17, part. 200, **sub 3** Categoria A/3, classe 4,
consistenza 5 vani Rendita € 361,52; COSTITUZIONE del 07/07/1999 n.

L01334 .1/1999 in atti dal 07/07/1999. Classamento proposto con decorsi i

termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94). VARIAZIONE NEL

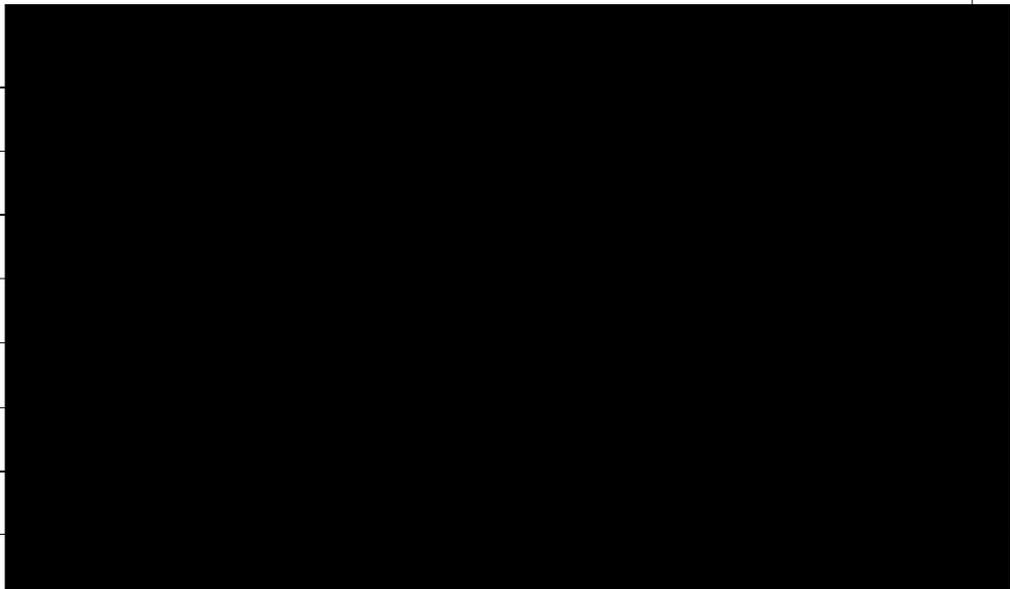
CLASSAMENTO del 19/07/2000 n. 5626 .1/2000 in atti dal 19/07/2000

(protocollo n. 49118) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

Situazione degli intestati dal 19/07/2000

■ [REDACTED]





-
-
-
-

DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/05/2007 n.

12657 .1/2008 in atti dal 12/05/2008 (protocollo n. FG0159750)

Registrazione: UU Sede: SAN SEVERO Volume: 197 n: 508 del 07/05/2008

SUCCESSIONE IN MORTE DI 

IMMOBILE "A.4" (all.n. 9d)

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/07/1999

▪ **immobile** piano 1, foglio 17, part. 200, **sub 4** Categoria in corso di costruzione. COSTITUZIONE del 07/07/1999 n. L01334 .1/1999 in atti dal 07/07/1999.

Situazione degli intestati dal 07/07/1999

▪ 

 Proprietà fino al 25/05/2007. COSTITUZIONE del 07/07/1999 n. L01334 .1/1999 in atti dal 07/07/1999.

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/03/2009

▪ **immobile** piano 1, foglio 17, part. 200, **sub 4** Categoria in corso di costruzione. VARIAZIONE del 30/10/2008 n. 298088 .1/2008 in atti dal

27/03/2009 (protocollo n. FG0134228) VERIFICA STATO ATTUALE U.I.

Stato dell'unità confermato con procedura automatizzata.

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/09/2010

▪ **immobile** piano 1, foglio 17, part. 200, **sub 4** Categoria in corso di costruzione. VARIAZIONE del 22/09/2010 n. 21549 .1/2010 in atti dal

22/09/2010 (protocollo n. FG0222346) VERIFICA STATO ATTUALE U.I.

Di stadio: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 15/09/2010.

P.S. (Questo immobile risulta, dai dati catastali in fase di costruzione, in realtà, dai rilievi effettuati in loco, risulta essere completato e costituisce il sottotetto del fabbricato in cui ricadono tutti gli immobili in oggetto).

Situazione degli intestati dal 25/05/2007

-
-
-
-
-
-

DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/05/2007 n.

12657 .1/2008 in atti dal 12/05/2008 (protocollo n. FG0159750)

Registrazione: UU Sede: SAN SEVERO Volume: 197 n: 508 del 07/05/2008



SUCCESSIONE IN MORTE DI BASILE GAETANO.

IMMOBILE "B" (all.n. 10)

Il terreno su cui ricade il fabbricato composto dai quattro immobili di cui sopra è riportato catastalmente nel seguente modo:

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

- **terreno** foglio 17, part. 55 Qualità SEMINATIVO Classe 3 Superficie (m²) ha 1, are 51, ca 74, Reddito Dominicale L. 91.044, Reddito Agrario L. 68.283 – Impianto meccanografico del 09/09/1977;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/03/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

23/03/1974.

Situazione dell'immobile dal 12/08/1993

- **terreno** foglio 17, part. 55 Qualità SEMINATIVO Classe 3 Superficie (m²) ha 1, are 50, ca 57, Reddito Dominicale € 46,66, Reddito Agrario € 34,99 – TIPO MAPPALE del 12/08/1993 n. 2087 . 1/1993 in atti dal 12/08/1993.

Situazione dell'immobile dal 09/03/2007

- **terreno** 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 – tabella di variazione del 09/03/2007 n. 34842 .1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. FG0111787) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006.

Situazione degli intestati dal 25/05/2007

▪
▪
▪
▪
▪
▪
▪
▪
▪
▪
DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/05/2007 n. 12657 .1/2008 in atti dal 12/05/2008 (protocollo n. FG0159750) Registrazione: UU Sede: SAN SEVERO Volume: 197 n: 508 del 07/05/2008
SUCCESSIONE IN MORTE DI BASILE GAETANO.
◆ **LOTTO 2 composto da un terreno “BOSCO ALTO”:**
terreno sito in Contrada Acqua del Casale Comune di Ischitella (FG), foglio 17, part. 131, qualità **Bosco Alto**, Classe 2, superficie “ha.are.ca 3.44.75”
Reddito Dominicale € 44,51, Reddito Agrario € 8,90;



◆ **VERIFICA URBANISTICA:** il terreno (bosco) *de quo* è riportato catastalmente al foglio 17, part. 131 (terreno “bosco”) e ricade in Zona definita EA1 dal vigente P.R.G. del Comune di Ischitella (FG) approvato con D.G.R. n° 2700 dell’1/7/1991 (all. n. 4).

◆ **VERIFICA DATI CATASTALI** (all. n. 11)

Il terreno (bosco alto) è riportato catastalmente al foglio 17, part. 131, qualità Bosco Alto, Classe 2, Superficie (m²) ha 3, are 44, ca 75, Reddito Dominicale € 44,51, Reddito Agrario € 8,90;

Situazione dell’immobile dall’impianto meccanografico

- **terreno** foglio 17, particella 131, Qualità BOSCO ALTO, classe 2, Superficie (m²) ha 3, are 44, ca 75, Reddito Dominicale € 44,51, Reddito Agrario € 8,90 – Impianto meccanografico del 09/09/1977.

Situazione degli intestati dall’impianto meccanografico

impianto meccanografico del 09/09/1977

Situazione degli intestati dal 07/04/1981

▪

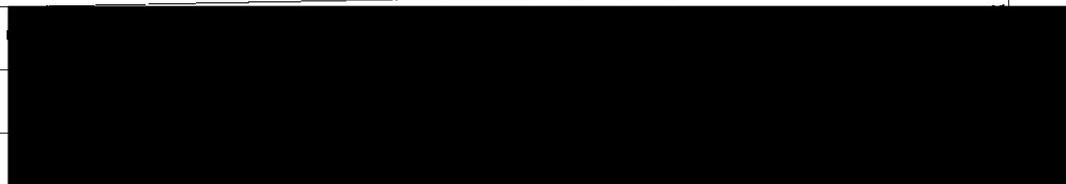
SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA) del 07/04/1981

Voltura n. 165084 in atti dal 06/04/1988 repertorio n.: 27180 Rogante:

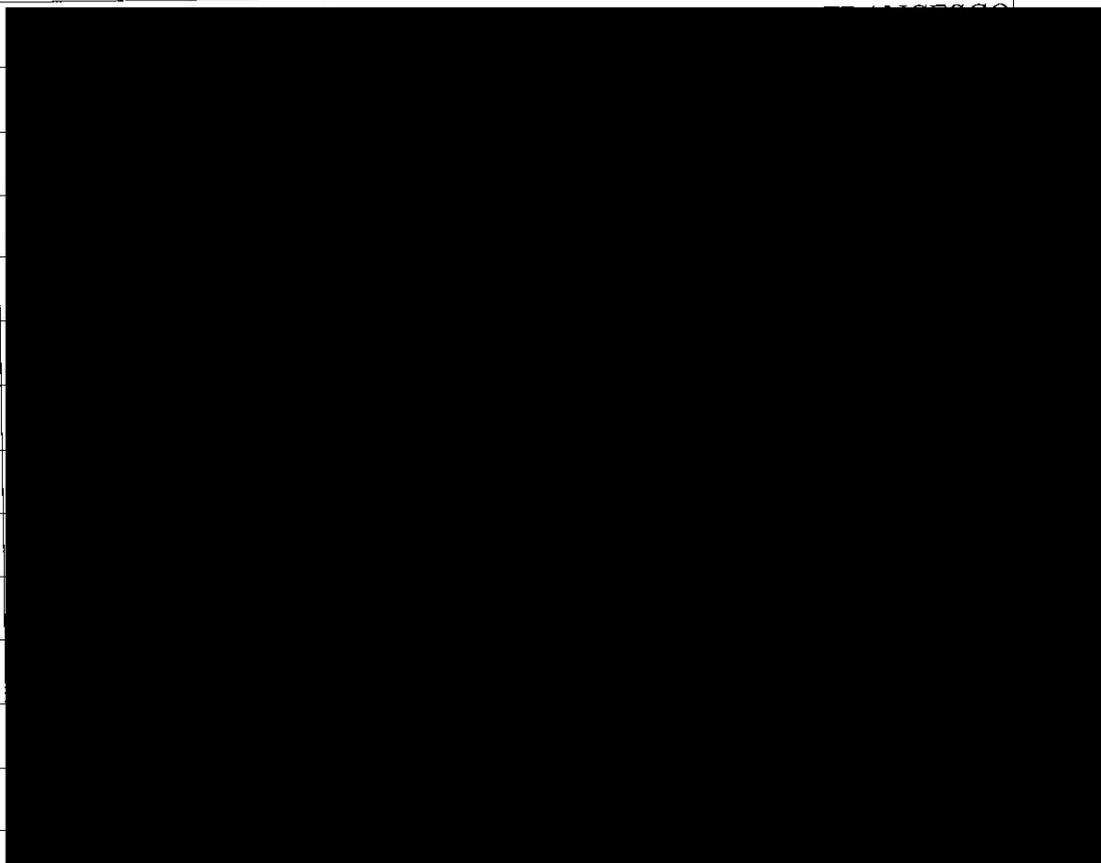
PREFETTURA Sede: RODI GARGANICO Registrazione: UR Sede:

SAN SEVERO n: 372 del 23/06/1981.

Situazione degli intestati dal 12/12/1984



Situazione degli intestati dal 17/11/1993



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

LRBNMA67C54Z330Z proprietà per 2/6;

DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/05/2007 n.

12657 .1/2008 in atti dal 12/05/2008 (protocollo n. FG0159750)

Registrazione: UU Sede: SAN SEVERO Volume: 197 n: 508 del 07/05/2008

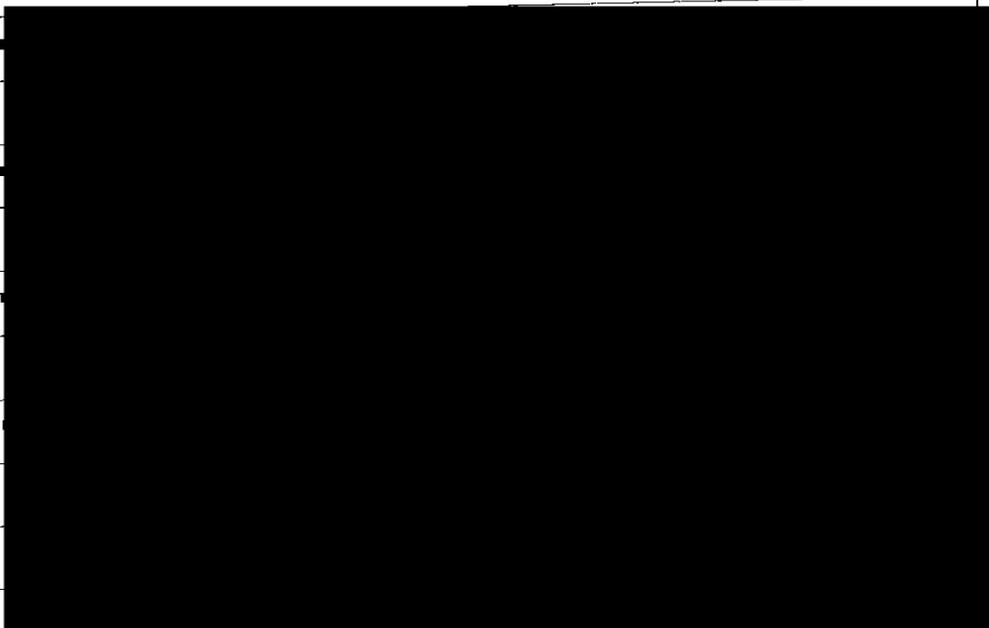
SUCCESSIONE IN MORTE DI XXXXXXXXXX

3. LOTTO 1: DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima ricadono tutti all'interno di un fabbricato sito nell'agro del Comune di Ischitella (FG) e precisamente sulla Strada Provinciale 51 (Ischitella-Vico del Gargano) s.n. in Contrada Carpineto a circa 1 km. dal centro urbano, caratterizzandone i quattro piani in cui è suddiviso l'edificio. Questi ricade all'interno di un terreno al quale si accede tramite una stradina privata che si diparte dalla S.P.51 e termina in un piccolo slargo posto davanti al prospetto longitudinale del fabbricato sul quale si affacciano sia l'ingresso dell'immobile posto al piano terra, sia le scale di accesso al 1° piano costituito dalla copertura a falda (foto n. 11). Il fabbricato è caratterizzato da una struttura mista composta da pareti in cemento armato, nella parte inferiore (foto n.12), e da mattoni in cemento e/o tufo in quella superiore (foto n.13) e si presenta con una linea molto sobria alternata sia dai singoli ingressi di accesso ai rispettivi immobili che dalle finestre e balcone. La conformazione morfologica del territorio, su cui ricade il fabbricato, ha dettato la posizione degli accessi ai singoli immobili (piani) ponendoli sui quattro lati dell'edificio. Gli stessi locali vengono usati saltuariamente dai proprietari in particolar modo il deposito e l'immobile del piano terra, anche se dai rilievi effettuati si evidenzia che l'immobile del piano terra non è

arredato e non viene utilizzato da diversi anni. Per una maggiore chiarezza descrittiva si distingueranno i quattro immobili con le lettere "A.1" per l'immobile posto al piano S1, "A.2" per l'immobile posto al piano S2, "A.3" per l'immobile posto al piano T e "A.4" per l'immobile posto al piano 1.

Infine per quanto si attiene ai confini del fabbricato si evidenzia che lo stesso ricade all'interno del terreno 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 di proprietà di:



◆ **IMMOBILE A.1 - FOGLIO 17 PART. 200, SUB. 1,
CONTRADA CARPINETO S.P.51 s.n.**

L'immobile A.1 è sito al piano S1, nella parte più bassa dell'edificio (foto n. 14), ed è stato ricavato per una parte, nella roccia viva del versante collinare, mentre la rimanente parte è stata delimitata da tre pareti in cemento armato

(foto n.15). All'esterno si presenta solo con due prospetti considerato che gli altri due sono sotto terra. Questo locale, attualmente destinato a stalla, ha una superficie di circa 56 mq. ed è caratterizzato da un ingresso, rivolto verso nord-est, un finestrino adiacente l'ingresso (foto n.12) ed una "finestrella" realizzata sulla parete sud-est (foto n.16), gli unici due lati dell'immobili fuori terra. L'immobile all'interno si presenta al grezzo senza alcuna rifinitura edile, non ha intonaco ne sulle pareti ne sul solaio lasciato a vista, non presenta impianti idrici-fognanti ne elettrici a norma ad esclusione di un "lampadario" fatiscente alimentato da un cavo elettrico proveniente dal piano di sopra (foto n.17). Infine si rileva la presenza di una botola, posta nell'angolo nord del vano che permette l'accesso al piano di sopra (S2).

- **CALCOLO DELLE SUPERFICI:** l'immobile sito al piano S1 è costituito da un unico vano:

Superficie lorda	Superficie netta
78,14 mq.	57,27 mq.

◆ **IMMOBILE A.2 – FOGLIO 17 PART. 200, SUB. 2, CONTRADA CARPINETO S.P.51 s.n.**

L'immobile A.2 è sito al piano S2 del fabbricato ed ha una superficie di circa 96 mq. ed un'altezza di mt. 3,00, con l'accesso largo circa mt. 2,5 realizzato sul prospetto nord-ovest del fabbricato (foto n.18). Esternamente l'immobile si presenta con tre pareti fuori terra ed una, quella rivolta verso la S.P.51 interrata. All'interno l'immobile si presenta come un unico vano nel quale sono stati ricavati una cisterna ed una vasca in muratura ed un camino posto vicino l'ingresso (foto n.19). L'immobile è illuminato da due finestre che si affacciano verso nord-est (foto n.20) e da una finestra posta

sul prospetto nord-ovest adiacente l'ingresso (foto n.21). All'interno si presenta con le pareti e col solaio intonacate, manca la pavimentazione ma è presente il massetto in cls, è privo sia di servizi igienico-sanitari, sia di impianti per l'acqua corrente (ad esclusione di un tubo con rubinetto proveniente dal piano di sopra), sia di impianto elettrico a norma; si rilevano soltanto dei cavi elettrici sospesi che alimentano delle prese fatiscenti ed un'unica lampadina posta sull'ingresso (foto n. 22).

- **CALCOLO DELLE SUPERFICI:** l'immobile sito al piano S2 è costituito da un unico vano:

Superficie lorda	Superficie netta
112,88 mq.	97,20 mq.

◆ **IMMOBILE A.3 - FOGLIO 17 PART. 200, SUB. 3, CONTRADA CARPINETO S.P.51 s.n.**

L'immobile A.3, sito al piano terra del fabbricato, ha una superficie di circa 97,00 mq., un'altezza di circa 2,90 mt. e l'ingresso che si affaccia sul piccolo slargo antistante (foto n. 23). All'esterno si presenta con tutti e quattro i prospetti fuori terra alternati da sette finestre ed un balcone con i rispettivi infissi, mentre all'interno è scandito da un corridoio centrale che permette l'accesso ai quattro vani ed al bagno (foto n. 24). Superato l'ingresso, caratterizzato da un doppio infisso, si accede al corridoio di forma ad "L" con una lunghezza di circa 12,00 mt. ed una larghezza di 1,80 mt. sul quale si aprono gli accessi dei singoli vani. Appena entrati nel corridoio, sulla sinistra, c'è un primo ed un secondo ingresso che immettono nel vano più grande dell'immobile con una superficie di circa 36,00 mq., caratterizzato da un parete con rivestimento in piastrelle ed un camino (foto n.25). Inoltre

all'interno della stanza ci sono due finestre ed un balcone con i rispettivi infissi. Proseguendo all'interno del corridoio, sempre sulla sinistra, vi è una seconda porta che immette ad un secondo vano con una superficie di circa 15,00 mq. caratterizzata da una finestra. A seguire lungo il corridoio, si trova l'ingresso per il bagno di forma rettangolare con una superficie di circa 8,00 mq. completo di un vaso igienico, un bidet, un lavello e da una vasca da bagno fatiscenti (foto n. 26). Sulla parte destra del corridoio si aprono altre due stanze simili con una superficie di circa 9,00 mq. corredate da due rispettive finestre con i relativi infissi (foto n.27). L'immobile non è arredato ma è dotato di un impianto di riscaldamento con termosifoni posti in ogni stanza, un impianto idrico-fognario e da un impianto elettrico non a norma (foto n. 28). Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate di bianco ad esclusione del bagno in cui è presente un rivestimento con piastrelle che si ripropongono anche per la pavimentazione, mentre la pavimentazione dell'intero immobile è costituita da piastrelle 30x30 di colore marrone.

- **CALCOLO DELLE SUPERFICI:** l'immobile sito al piano terra, è costituito da quattro vani, un corridoio centrale ed un wc:

Superficie lorda	Superficie netta
112,88 mq.	96,32 mq.

◆ **IMMOBILE A.4 – FOGLIO 17 PART. 200, CONTRADA CARPINETO S.P.51 s.n.**

L'immobile A.4, sito al primo piano del fabbricato, ha una superficie di circa 100,00 mq., un'altezza nel vertice di 3,00 mt. mentre ai lati di circa 0,90 mt. (foto n. 29). Questo immobile costituisce la copertura a falda del fabbricato con l'ingresso posto sul prospetto sud-est al quale si accede tramite una

scalinata esterna (foto n.30). L'immobile è al grezzo ed è utilizzato come deposito, manca di qualsiasi servizio idrico ed elettrico.

- **CALCOLO DELLE SUPERFICI:** l'immobile sito al primo piano è costituito da un unico vano:

Superficie lorda	Superficie netta
112,88 mq.	104,56 mq.

◆ **IMMOBILE B – FOGLIO 17 PART. 55, CONTRADA CARPINETO S.P.51 s.n.**

L'immobile B, è un **terreno** sito nell'agro di Ischitella (FG) in Contrada Carpineto sulla S.P.51 Ischitella-Vico del Gargano. Con una superficie di circa 15.057,00 mq. attualmente è destinato ad uliveto per una superficie di circa 8.500,00 mq. e a seminativo per una superficie di circa 6.557,00 mq. (foto n. 31) Al terreno si accede tramite una stradina privata che si diparte dalla strada provinciale 51 ed è chiusa da un cancello metallico. La stradina permette anche l'accesso al fabbricato che insiste su tale terreno.

CALCOLO DELLE SUPERFICI: il terreno riportato catastalmente al foglio 17 part. 55 è caratterizzato per 85 are a uliveto e per 65 are, 57 ca a seminativo:

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

- **CONFINI:** procedendo in senso orario con la Strada Provinciale 51 Ischitella-Vico del Gargano, con il terreno di proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

3. LOTTO 2: DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

◆ IMMOBILE A – FOGLIO 17 PART. 131 CONTRADA ACQUA DEL CASALE.

L'immobile A, è un **terreno** sito nell'agro di Ischitella (FG) in Contrada Acqua del Casale. Con una superficie di circa 34.500 mq. attualmente è destinato esclusivamente a BOSCO ALTO. Al terreno si accede tramite alcuni sentieri e stradine secondarie che si dipartono dalla Strada Provinciale 51 Ischitella-Vico del Gargano.

CALCOLO DELLE SUPERFICI: il terreno riportato catastalmente al foglio 17 part. 131 è destinato esclusivamente a BOSCO ALTO con una superficie di ha 3, are 44, ca 75:

ha are ca	Superficie mq.
BOSCO 3 44 75	mq. 34.475,00

- **CONFINI:** procedendo in senso orario con vicinale Acqua del Canale, il

17 part. 136); e con il terreno di proprietà del Sig. [REDACTED]

(foglio 17 part. 231).

4. LOTTO 1: Immobili facenti parte del fabbricato riportato catastalmente al foglio 17 part. 200 sub.1-2-3-4 e del terreno riportato catastalmente al foglio 17 part. 55

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente:

◆ *Domande giudiziali:* Il procedimento esecutivo è ancora in corso.

◆ *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* no

◆ *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dalla casa coniugale al coniuge:* no

◆ *Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.):* no

◆ *L'esistenza di un usufrutto, tenendo conto nella valutazione del bene:* no

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

◆ *iscrizioni:* no

◆ *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:* no

◆ *eventuali difformità urbanistico-edilizie:* si la sagoma esterna non è conforme a quella autorizzata dal Comune di Ischitella (FG) con C.E. prot. 963 del 01.03.1980 e dalla variante in corso d'opera prot. 4458 del 18.10.1980;

◆ *eventuali difformità catastali:* si, solo per quanto riguarda l'immobile sito



al 1 piano del fabbricato riportato catastalmente al foglio 17 part. 200 sub 4
Categoria “**in corso di costruz.**”. In realtà l’immobile de quo è completato
e costituisce la copertura a falda del fabbricato.

◆ *L’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese
condominiali ordinarie):* no

◆ *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* no

◆ *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni
anteriori alla data della perizia:* no

◆ *Eventuali cause in corso:* no

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

TERRENO B: appare opportuno premettere le seguenti considerazioni
generali che la posizione sia del terreno che del fabbricato, in cui ricadono
gli immobili oggetto di stima, è localizzata a circa 1 km dal centro urbano
di Ischitella (FG) sulla Strada Provinciale 51 Ischitella-Vico del Gargano.
Tale posizione non si può ritenere pienamente comoda al fine della
fruizione dei servizi offerti dal Comune di Ischitella e comunque
minimamente svantaggiata rispetto ai fabbricati ricadenti all’interno del
tessuto urbano. Comunque per quanto attiene il fabbricato si farà una
valutazione sullo stato di fatto e lo stesso vale per il terreno su cui insiste il
fabbricato.

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI: nel caso in questione, tra gli aspetti
economici del bene, appare chiaro che l’aspetto economico da determinare
risulta quello del più probabile valore di mercato. Resta, pertanto, da
esplicitare il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la
moneta, che in una libera contrattazione ipotizzata con riferimento

all'attualità, si potrebbe verificare. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali. Pur trattandosi di unità immobiliare extra urbana di modesta consistenza, l'attribuzione dei valori verrà effettuata congruente con i più aggiornati indirizzi di procedure estimative: ricercando il valore definitivo conseguentemente all'applicazione del parametro base di riferimento ragionevolmente mediato fra quelli di determinazione sintetico comparativa del mercato locale e corretto, tramite coefficienti, in ragione delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico. Il procedimento diretto o sintetico adottato basato sul confronto con esperienze e compravendita dei beni analoghi, ha determinato il prezzo corrente per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, prezzo che tiene presente principalmente le valutazioni sopra esposte, con caratteristiche generali assimilabili a quelle dell'oggetto di stima nell'ambito del mercato locale. Valore unitario teorico da correggere con coefficienti che influenzano la stima, i quali dipendono da vari fattori intrinseci (l'esposizione, l'anno di costruzione, le rifiniture e lo stato di conservazione, la grandezza dei vani in rapporto all'uso dei quali sono destinati, la distribuzione dei locali e la sufficienza dei servizi interni, l'estetica, la corrispondenza allo scopo per cui è stato costituito) ed estrinseci (salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade, al mercato e al centro abitato, l'efficienza dei servizi pubblici che servono la zona).

- COEFFICIENTI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per l'immobile A.1 (stalla) il coefficiente è: tipologia catastale 1,05;



demografia abitanti 0,90; ubicazione 0,85; livello di piano 0,80; vetustà 0,79;

conservazione 0,60; regolarità urbanistica 1,00; quindi risulta $(5,99/7=0,86)$.

Per l'immobile A.2 (deposito) il coefficiente è: tipologia catastale 1,05;

demografia abitanti 0,90; ubicazione 0,85; livello di piano 0,80; vetustà 0,79;

conservazione 0,60; regolarità urbanistica 1,00; quindi risulta $(5,99/7=0,86)$.

Per l'immobile A.3 (abitazione) il coefficiente è: tipologia catastale 1,05;

demografia abitanti 0,90; ubicazione 0,85; livello di piano 0,90; vetustà 0,79;

conservazione 0,60; regolarità urbanistica 1,00; quindi risulta $(6,09/7=0,87)$.

Per l'immobile A.4 (sottotetto) il coefficiente è: tipologia catastale 1,05;

demografia abitanti 0,90; ubicazione 0,85; livello di piano 1,00; vetustà 0,79;

conservazione 0,60; regolarità urbanistica 1,00; quindi risulta $(6,19/7=0,88)$.

- DETERMINAZIONE DEL VALORE: per gli immobili ricadenti all'interno del fabbricato in questione si procederà a quattro distinte determinazioni del valore che poi saranno accorpate in un unico.

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 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:

$$€ 125.094,50 \times 1/6 = \underline{€ 20.849,08};$$

- 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 Teresa BASILE 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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente:

◆ *Domande giudiziali:* Il procedimento esecutivo è ancora in corso.

◆ *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* no

◆ *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dalla casa coniugale al coniuge:* no

◆ *Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.):* no

◆ *L'esistenza di un usufrutto, tenendo conto nella valutazione del bene:* no

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

◆ *iscrizioni:* no

◆ *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:* no

◆ *eventuali difformità urbanistico-edilizie:* no;

◆ *eventuali difformità catastali:* no.

◆ *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* no

◆ *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: no*

◆ *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: no*

◆ *Eventuali cause in corso: no*

◆ **VALUTAZIONE LOTTO 2 TERRENO (BOSCO ALTO):** per quanto attiene la valutazione del BOSCO localizzato a circa 2 km. dal centro urbano di Ischitella (FG) in Contrada Acqua del Casale, tutti i parametri utilizzati per la stima di terreni agricoli non possono essere presi in considerazione, per cui si procederà ad una stima sintetico - comparativa

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI: nel caso in questione, tra gli aspetti economici del bene, appare chiaro che l'aspetto economico da determinare risulta quello del più probabile valore di mercato. Resta, pertanto, da esplicitare il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta, che in una libera contrattazione ipotizzata con riferimento all'attualità, si potrebbe verificare. Per questo si procede secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali. Il procedimento adottato è basato sul confronto con esperienze e compravendite dei beni analoghi, ha determinato il prezzo corrente per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, prezzo che tiene presente principalmente dell'ubicazione, della distanza dal centro abitato, dell'accesso al fondo, dell'esposizione.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate e fatte le seguenti considerazioni:

- ubicazione collinare;



- bosco con piante ad alto fusto;
- distanza dal centro abitato di circa 2 km;
- accesso al fondo attraverso percorso pedonale sterrato;
- esposizione verso ovest;

si può ritenere congruo il prezzo di 3.120,00 €/ettaro.

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

La quota di proprietà della Sig.ra Teresa BASILE 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

4. 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).

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

○ **Immobile sito in Contrada Carpineto, S.P.51 Comune di Ischitella**

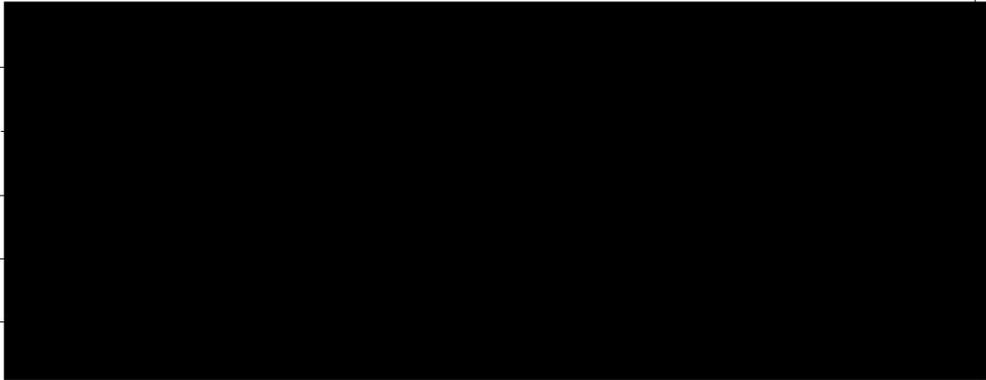
(FG) - Foglio 17 Part. 200 sub 4: Piano 1, Categoria in corso di costruzione (destinazione attuale sottotetto), con ingresso su terreno dotato di stradina privata proveniente dalla S.P.51 Ischitella-Vico del Gargano, formato da unico vano; superficie netta di mq. 104,56.

○ **Terreno sito in Contrada Carpineto, S.P.51 Comune di Ischitella (FG)**

- 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

- **CONFINI:** procedendo in senso orario con la Strada Provinciale 51 Ischitella-Vico del Gargano, con il terreno di proprietà del Sig. ██████████

██████████ (foglio 17, part. 54), con il terreno di proprietà dei



Prezzo base d'asta € 23.661,41 (euro ventitremilaseicentosessantuno/41)

Lotto 2

Terreno sito in Contrada Acqua del Casale Comune di Ischitella (FG).

foglio 17, part. 131, qualità **BOSCO ALTO**, Classe 2, superficie "ha. are. ca
3.44.75" Reddito Dominicale € 44,51, Reddito Agrario € 8,90;

• **CONFINI:** procedendo in senso orario con vicinale Acqua del Casale, il



Prezzo' base d'asta € 1.792,70 (euro millestettecentonovantadue/70)

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Comunicazioni inizio delle operazioni peritali (all. n.1 e n.3);
- Istanza al Comune di Ischitella (FG) per la richiesta di documentazione amministrativa (all. n.2);

- Documentazione amministrativa rilasciata dal Comune di Ischitella (FG) (all.ti n.4-5-6 – C.E. n. 24/84, abitabilità n.27/83, stralcio catastale con inquadramento fabbricato, stralcio planimetrico particolareggiato);
- Atto di compravendita del 12.03.1974 (all. n.7);
- Atto di compravendita del 12.12.1984 (all. n.8);
- consultazione catastale aggiornata:
 - visura storica foglio 17 part. 200, sub 1-2-3-4 (all. n.9a-9b-9c-9d);
 - visura storica foglio 17, particella 55 (all. n.10);
 - visura storica foglio 17, particella 131 (all. n. 11);
 - visura attuale terreni confinanti, foglio 17 part. 54-53-106-103 (all. n. 12a-12b-12c-12d);
- visura attuale terreni confinanti al bosco, foglio 17 part. 155-87-86-137-136-231 (all. n. 13a-13b-13c-13d-13e-13f);
- documentazione fotografica (all. n. 14);
- Rilievo dell'immobile: foglio 17, part. 200, sub 1-2-3-4 (all. n. 15a-15b-15c-15d);
- n.2 avvisi di ricevimento delle raccomandate (avvisi di inizio e prosieguo operazioni peritali);
- n. 1 ricevute raccomandata invio perizia.

Lucera, 08.05.2012

