

TRIBUNALE DI LUCERA

Procedura esecutiva immobiliare n°216/08 + n°58/2013

promossa da **Sig.ra MAGGIO Concetta** (Creditore
pignorante)

Contro (Debitore esecutato).

La sottoscritta **dott. Arch. Antonella RUSSO** in data 15.07.2014
accettava l'incarico affidatoLe dal Giudice dell'esecuzione
dr. F. Mari relativo alla procedura esecutiva di cui a
margine.

§ 1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI -

**Lotto unico - immobili siti in agro del Comune di
Serracapriola e in agro del Comune di Chieuti.**

Previo avviso alle parti, con raccomandate del 14.10.2014, si
fissava al 22.10.2014, l'inizio delle operazioni peritali, Il
sopraluogo di fatto è andato disatteso, il **Sig. T**

, parte convenuta in questo procedimento non ha
ricevuto l'avviso, pertanto l'Ufficio ha deciso di rinviare il
sopraluogo a data da destinarsi.

Previo avviso alle parti, con raccomandate del 28.10.2014, si fissava al 17.11.2014, l'inizio delle operazioni peritali.

L'ufficio giunto sul luogo oggetto di causa in agro del Comune di Serracapriola, espletava le operazioni di rito e come già premesso negli avvisi alle parti terminato lo stesso, proseguiva nel sopraluogo in quel di Chieuti, essendo gli appezzamenti distanti il primo dal secondo soli km.5.00.

Il debitore esecutato è proprietario di n°2 appezzamenti di terreno censiti in catasto terreni del Comune di Serracapriola al foglio di mappa n°24 p.lla 8 e 262.

Ai luoghi si accede direttamente dalla Strada Statale 16, il primo è un terreno seminativo di classe 3° avente una estensione di **ha 0.49.60**, il secondo è un seminativo di classe 3° avente una estensione di **ha 0.01.20**.

La **p.lla 8** ubicata in Contrada Forcanuova, confina a **Nord** con la p.lla 5, a **Est** con la S.S.16, a **Sud** con la p.lla 232, ad **Ovest** con la S.S.16 e con la Strada Vicinale Forca Nuova.

Il fondo di forma pressochè rettangolare a meno di un appendice a sud, si presenta alla data del sopraluogo arato, non si rileva la presenza di impianto di irrigazione, posizionato a mezza costa si presenta soleggiato e ventilato, l'accesso allo stesso avviene da entrambi i tratti della sopra

menzionata S.S.16, si presenta con leggera pendenza che non limita le lavorazioni agricole, le caratteristiche morfologiche del terreno in oggetto fanno sì che esso si possa valutare quale terreno di media fertilità.

Sullo stesso non è stata rilevata la presenza di piante ed arbusti.

In posizione assolutamente vicina alla sopra descritta p.lla 8 si trova la **p.lla 262**, ovviamente ubicata in Contrada Forcanuova, di fatti le separa solo un tratto della S.S.16, detto terreno confina a **Nord** ed **Est** con la S.S.16, a **Sud** con la p.lla 231 (area di pertinenza della Casa Cantoniera), ad **Ovest** con p.lla 223.

Il fondo di forma pressochè triangolare di modestissima entità si presenta alla data del sopralluogo incolto, di difficile accesso dalla S.S.16 (in quanto rispetto alla quota stradale il terreno si trova ad una quota di + mt.1.20) è accessibile solo dal tratto della Strada Vicinale Forca Nuova che di fatto è un tratturello poco facilmente individuabile posizionato a ridosso di un uliveto, detta p.lla 262 piuttosto infelice sia nel posizionamento che nella consistenza, si presenta con accentuata pendenza che limita le lavorazioni agricole, le

caratteristiche morfologiche del terreno in oggetto fanno sì che esso si possa valutare quale terreno di scarsa fertilità.

Allo stato attuale si presenta sommerso da arbusti e vegetazione selvatica.

L'ufficio, effettuato il sopralluogo in quel di Serracapriola, prosegue le operazioni peritali in agro del Comune di Chieuti, nel quale **il debitore esecutato è proprietario di un fondo censito in catasto terreni del Comune di Chieuti al foglio di mappa n°16 p.lla 23.**

Ai luoghi si accede direttamente dalla Strada Bonifica per Chieuti, il fondo è un terreno seminativo di classe 3° avente una estensione di **ha 3.67.35.**

La **p.lla 23** confina a **Nord** con la Strada Bonifica per Chieuti, a **Est** con la p.lla 2, a **Sud** con il Torrente Bivento, ad **Ovest** con un tratturo gravato da diritto di passaggio.

Il fondo di forma pressochè rettangolare, si presenta alla data del sopralluogo arato, non si rileva la presenza di impianto di irrigazione, posizionato in pianura, a mezza costa si presenta soleggiato e modestamente ventilato, l'accesso allo stesso avviene dalla Strada Bonifica per Chieuti, si presenta quasi interamente pianeggiante, le caratteristiche

morfologiche del terreno in oggetto fanno sì che esso si possa valutare quale terreno di media fertilità.

Sullo stesso non è stata rilevata la presenza di piante ed arbusti.

§ 2. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- Lotto unico - immobili in agro del Comune di Serracapriola e in agro del Comune di Chieuti.

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione i seguenti allegati:

1. Raccomandate A/R n°1 del 14.10.2014 (sopraluogo n°1 del 22.10.2014), n°2 del 28.10.2014 (sopraluogo n°2 17.11.2014), per svolgimento operazioni peritali in immobili siti in Serracapriola e Chieuti,
2. n°2 processi verbali originali redatti durante i sopralluoghi del 22.10.2014 (verbale I° sopralluogo), del 17.11.2014 (verbale II° sopralluogo), regolarmente letti confermati e sottoscritti,
3. Richiesta Certificato di destinazione urbanistica presentata presso il Comune di Serracapriola in data 28.10.2014,

4. Richiesta Certificato di destinazione urbanistica presentata presso il Comune di Chieuti in data 28.10.2014,
5. Copia dell'estratto di mappa del Comune di Serracapriola, foglio di mappa n°24 p.lla 8 e 262,
6. Copia dell'estratto di mappa del Comune di Chieuti, foglio di mappa n°16 p.lla 23,
7. Copia sovrapposizione della mappa catastale con l'aerofotogrammetria relativa ai fondi in Serracapriola,
8. Copia delle visure catastali relative agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva in Serracapriola,
9. Copia delle visure catastali relative all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva in Chieuti,
10. Copia delle visure catastali storica relativa agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva in Serracapriola,
11. Copia certificato destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serracapriola il 03.11.2014,

12. Copia certificato destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Chieuti il 03.11.2014,
13. Documentazione fotografica.

Tutto ciò precisato l'Ufficio è in grado di redigere la presente

PERIZIA

Corre l'obbligo a parere dello scrivente, precisare che data la vicinanza dei fondi, pur essendo gli stessi ubicati in Comuni diversi, l'Ufficio ha deciso di ipotizzare un **lotto unico** comprendente i tre cespiti oggetto della esecuzione immobiliare.

Va inoltre precisato che dalla lettura degli atti oggetto di causa, è emerso che in merito alla titolarità del debitore esecutato relativamente alle unità immobiliari individuate al foglio 24 p.lla 8 e 262, **non si tratti di proprietà 1/1, ma altresì di livellario 1/1**, essendo detti immobili gravati dal diritto del Concedente in favore del Comune di Serracapriola.

Ciò è chiaramente riportato alla pag. 1 del Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal predetto Ente che si allega al punto 11.

Premesso che la visura catastale non sia probatoria, alla data attuale la visura di detti cespiti, non riporta la corretta titolarità, indicando il quale proprietario 1/1, contrariamente la titolarità corretta la si evince sulla visura storica delle medesime particelle che si allegano al punto 10, è quindi probabile che nella fase di voltura di atti che hanno riguardato le dette particelle si sia perfezionato l'errore di attribuzione del diritto – titolarità.

Per quanto sopra si chiarisce che la corretta intestazione è:

Comune di Serracapriola – foglio 24 p.lla 8 e p.lla 262

1. Comune di Serracapriola cod.fisc..018 diritto del
Concedente,

2.

Cod. Fisc.: , Livellario per 1/1.

La proprietà è pervenuta alla ditta nel modo
che segue:

- livello di ½ atto pubblico Notaio TRANI stipulato in
Serracapriola il 25.05.1978 reper. 454 regis. n°3265,

poi a seguito delle vicende giudiziarie intercorse con la
ex coniuge ed a seguito di giudizio pendente, si è così
stabilito:

- livello 1/1 con atto Tribunale di Lucera Decreto del 17.02.2010 – Ordinanza di approvazione del Progetto di divisione.

L'immobile ubicato in agro di CHIEUTI, – foglio 16 p.lla 23

di cui la parte ricorrente è proprietario per 1/1 è pervenuto alla parte nel seguente modo:

- atto pubblico del 03.03.1989 Notaio DI BITONTO reper. 33549,
- infine il tutto si è perfezionato con atto Tribunale di Lucera Decreto del 17.02.2010 – Ordinanza di approvazione del Progetto di divisione.

1. STIMA DEL LOTTO UNICO

Procedimento di valutazione adottato.

Alla stima del valore di mercato degli immobili in oggetto si perviene applicando **il procedimento estimativo di comparazione diretta**, basato sul confronto diretto fra il bene in questione e beni similari dislocati nella medesima zona di cui è noto il prezzo medio, il metodo della

comparazione diretta, risulta il più idoneo a cogliere il valore venale del bene.

Valutazione.

Il risultato della stima è da intendersi riferito esclusivamente e limitatamente alla data in cui è stato effettuato lo screening per la valutazione, in quanto il valore derivante medio, può discostarsi dal prezzo stabilito in una compravendita in funzione delle figure contraenti.

Stima.

Per tutto quanto sopra esposto, dopo aver espletato tutti gli accertamenti tecnici necessari ed aver consultato gli atti ed i documenti ad essi pertinenti, compresa l'analisi del mercato locale si riportano di seguito i risultati della valutazione.

Fondi nel Comune di Serracapriola

Foglio 24 **p.IIa 8** Ha 0.49.60 x €13000.00 = €6448.00

Foglio 24 **p.IIa 262** Ha 0.01.20 a stima € 300.00 = €300.00

Fondi nel Comune di Chieuti

Foglio 16 **p.IIa 23** Ha 3.67.35 x €16000.00 = €58776.00

**il valore complessivo del lotto unico è pertanto stimato in
€65524.00.**

2. Conclusioni.

Per quanto sopra il valore complessivo degli immobili oggetto della procedura esecutiva è di **€65524.00, (diconsi euro sessantacinquemilacinquecentoventiquattro,oo).**

Tanto, quanto, in perfetta buona fede e serenità di coscienza, rassegno nelle mani della S.V.III. ad espletamento dell'onorevole incarico conferitomi.

Lucera, gennaio 2015

il C.T.U.

dott. Arch. Antonella RUSSO