

STUDIO TECNICO
DOTT. GIUSEPPE LECCISOTTI
C.SO G. MATTEOTTI N. 16
71017 TORREMAGGIORE (FG)

TRIBUNALE DI LUCERA



Espropriazione Forzata

Ad istanza di

Caripuglia S.p.a.

Contro

N. 236 Ruolo gen. Esecuz.

Anno 1995

Perizia di stima.

G.E. Dott. Marco Cirillo

Esperto C.T.U. dott. Giuseppe Leccisotti



236/95
Cd
8/10/95

9/10/95

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

INDICE

Premessa pag. 3

I Quesiti pag. 3

LOTTO N. 1:

- Risposta a quesito n. 1 pag. 5

- Risposta a quesito n. 2 pag. 6

- Risposta a quesito n. 3 pag. 10

- Risposta a quesito n. 4 pag. 12

- Risposta a quesito n. 5 pag. 12

- Risposta a quesito n. 6 pag. 12

- Risposta a quesito n. 7 pag. 12

- Risposta a quesito n. 8 pag. 13

- Risposta a quesito n. 9 pag. 13

LOTTO N. 2:

- Risposta a quesito n. 1 pag. 14

- Risposta a quesito n. 2 pag. 15

- Risposta a quesito n. 3 pag. 17

- Risposta a quesito n. 4 pag. 18

- Risposta a quesito n. 5 pag. 18

- Risposta a quesito n. 6 pag. 18

- Risposta a quesito n. 7 pag. 19

- Risposta a quesito n. 8 pag. 20

- Risposta a quesito n. 9 pag. 20

- Indice degli Allegati pag.21

PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione dott. M. Cirillo del Tribunale di Lucera, con decreto del 09.09.1998 ha nominato esperto per la stima di beni pignorati, il sottoscritto *dott. Giuseppe Leccisotti*.

All'udienza del 05.02.1999, ha disposto che l'esperto nominato:

1) - Preliminarmente controlli la documentazione relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotta dai creditori procedenti ed accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei vent'anni precedenti la trascrizione del pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate,

2) - previa ispezione dei luoghi, proceda alla formazione dei lotti, evitando frazionamenti di particelle, e, per ogni lotto, descriva il compendio pignorato, indichi la **superficie** lorda e netta, i **confini**, nonché i **dati catastali** e determini il **valore**;

3) - accerti per ogni lotto, se la proprietà appartenga al debitore e per quale quota e nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengono i singoli beni e per quale quota, indicando i nomi di eventuali comproprietari; acquisisca e alleghi copia della nota di trascrizione, a favore del debitore, dell'atto di provenienza dell'esecuto, SE NON ALLEGATA AGLI ATTI,

4) - accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative;

5) - accerti se il bene sia gravato da usufrutto, e in caso positivo, ne tenga debito conto;

6) - verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; provveda se del caso all'accatastamento dei beni a nome del debitore, effettui ed alleghi visura catastale attuale relativa al compendio pignorato,

7) - determini il valore iniziale ai fini INVIM;

8) - accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente;

9) - a conclusione dell'elaborato peritale, e **per ogni lotto**, provveda ad una sommaria **descrizione** dello stesso (tipo di immobile, ubicazione, superficie) ed all'indicazione dei **confini**, dei **dati catastali** e della somma proposta come **prezzo base d'asta**.

Preso visione degli atti di cui è causa, eseguiti gli accertamenti a mezzo sopralluogo, espletate le procedure richieste, richiesti atti ufficiali presso i competenti Uffici, si redige la presente relazione di consulenza tecnica e di stima, in risposta ai quesiti posti dalla S.V. Ill.ma.

RISPOSTE AI QUESITI.

In base alla diversa natura, configurazione e sito dei cespiti risultanti dall'atto di pignoramento: 1) immobile urbano sito in agro di Ischitella alla-contrada "Vallone della Porta", e 2) terreno in loc. "Vallone della Porta" si costituiscono n. 2 (due) lotti distinti, ai quali andranno riferite le successive stime:

Lotto n. 1 - immobile urbano, sito in agro d'Ischitella (FG).

Lotto n. 2 - terreno in loc. "Vallone della Porta", del Comune d'Ischitella (FG).

LOTTO N.1. IMMOBILE URBANO, SITO IN AGRO D'ISCHITELLA (FG). LOC. "VALLONE DELLA PORTA".



Risposta al Quesito n. 1

1) - Preliminarmente controlli la documentazione relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotta dai creditori procedenti ed accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei vent'anni precedenti la trascrizione del pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze.

L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Con atto di precetto su istanza dell'avv. E. Di Biase notificato il 06.09.1995 (*allegato n. 15*), e successivo atto di pignoramento (*allegato n. 16*) notificato il 26.09.1995, l'Ufficiale Giudiziario addetto del Tribunale di Lucera, in forza del titolo esecutivo di contratto di mutuo ipotecario dell'11.02.1992 per Notaio Francesco Steidl rep. n. 4607 (*allegato n. 17*), sottoponeva ad esecuzione forzata immobiliare, il seguente immobile:

3) fondo rustico sito in agro di Ischitella alla contrada "Vallone della Porta", esteso circa ettari due, are due e centiare settantasei (ha. 2.02.76) comprensivo dei sovrastanti fabbricati, confinante con tratturo acqua d'Anitri, con proprietà dell'altro mutuatario Di Nunzio Rocco e con torrente Acqua d'Anitri salvo altri. In catasto alla partita n. 8562, foglio n. 13, p.lle: n. 93 ha. 0.67.60, seminativo 3^a, R.D. £.40.560 R.A. £. 30.420; n. 94, ha. 1.34.93, uliveto 4^a, R.D. £. 94.451 R.A. £. 47.225; n. 95, ha. 0.00.23, fabbricato rurale.

unitamente a tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, quote comuni e quant'altro per legge.

Di detto immobile il creditore procedente ha prodotto la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni (*allegato n. 18*). La stessa riguarda tutti i beni immobili pignorati, ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione, come riportati nella consultazione per particella ampliata ed U.I.U. (*allegato n. 19*) eseguita dal creditore procedente in data 05.01.1998, recante i numeri di Partita Catastale: 0 e 1892.. L'immobile è pervenuto alla debitrice Sig.ra _____ con atto del 27.07.1979 del Notaio Gentile Giovanni di Rodi G.co/, e relativa Nota di Trascrizione n. 17.343/6.413 reg. in San Severo l'11.08.1989 al n. 6233 Reg. Gen. E n. 38273 Reg. Part.. (*allegato n. 15*).

Le carenze riscontrate in fase preliminare di perizia sono risultate:

- a) - mancato inserimento sulla cartografia catastale dei fabbricati presenti sulla p.lla n. 94 del foglio n.13, in parte esistenti ed in parte in seguito ad avvenuta edificazione;
- b) - Allineamenti Catastali D.O.C.F.A ed accatastamento delle stesse;
- c) - Opere di Sanatoria, in quanto gli stessi sono stati costruiti in assenza di Licenza Edilizia.

Non si è proceduto ad eseguire gli interventi catastali ed urbanistici atti alla rettifica delle carenze riscontrate, di cui al punto c): Condoni di Opere eseguite abusivamente, in quanto le stesse ai sensi della Legge 47/85 risultano sanabili entro 180 giorni dalla data di eventuale fase di aggiudicazione, come disposto dall'III.mo Sig. G.E.

Preliminarmente alla stesura della presente consulenza di stima, si è proceduto ad eseguire interventi catastali atti alla rettifica delle carenze riscontrate, di cui ai punti a) e b).

Risposta al Quesito n. 2.

2) - *previa ispezione dei luoghi, proceda alla formazione dei lotti, evitando frazionamenti di particelle, e, per ogni lotto, descriva il compendio pignorato, indichi la superficie lorda e netta, i confini, nonché i dati catastali e determini il valore;*

L'immobile è stato ispezionato in data 27/02/1999, alla presenza Sig.ra La Salandra Maria, previo avviso comunicato alle parti con racc. a/r del 13.2.1999. Nel corso del sopralluogo (*Verbale di sopralluogo, allegato n. 3*) si è proceduto ad eseguire un'ispezione dei luoghi per stabilire la necessità delle operazioni preliminari: rilievi planimetrici ed accatastamenti, al fine del riporto in mappa di costruzioni non censite catastalmente, nonché quantificare superfici lorde e nette di cui agli allegati elaborati planimetrici della presente relazione (*allegati grafo - planimetrici nn. 5-6-7*), sulla base dei dati degli estratti planimetrici richiesti in copia presso l'U.T.E. di Foggia (*allegato n. 4*). Si è proceduto inoltre ad eseguire un rilievo fotografico con *foto numerate dalla n. 1 alla n. 16*, che fa parte integrante della presente relazione. Trattasi d'immobili siti in zona periferica del Comune d'Ischitella alla contrada "Vallone della Porta". Gli immobili presenti riguardano un fabbricato per abitazione ed un capannone per deposito attrezzi.

FABBRICATO AD USO ABITATIVO.

Il fabbricato ad uso abitazione (foto n. 5-6) (elaborati grafo - planimetrici n. 6-7), è costituito da n. 2 piani fuori terra, con ingresso di servizio e rampa di accesso al piano comuni, costituito da muratura portante, e di recente costruzione, costruito tra gli anni 1995-1996. L'aspetto esteriore dell'immobile si presenta discretamente rifinito, dotato di portone d'ingresso in metallo d'alluminio e vetro, da cui si accede ad un vano salone, antistante ulteriori vani presenti al piano terra: una piccola cucina con rampa d'accesso al piano in posizione centrale al fabbricato, un corridoio di servizio, bagno e sala pranzo-soggiorno.

Il vano salone è un ambiente con pareti e soffitto rifiniti ad intonaco liscio, mattonelle del tipo comuni in monocottura, presenza nella parte centrale di un caminetto in prefabbricato in c/c e canna fumaria,

Il vano cucina è un piccolo ambiente centrale, ristrutturato in quanto preesistente agli ampliamenti successivi e dotato di ulteriore caminetto rifinito in muratura di mattoni pieni intrecciati d'epoca passata da cui si accede al vano scala, dotato di piccolo ambiente sottoscala, pareti e soffitto rifiniti ad intonaco liscio comune, pavimenti in cotto comune.,

Il vano scala, in marmo di Apricena da acceso al piano tramite un piccolo disimpegno non dotato di luci proprie, e/o vedute.

Dal vano cucina, tramite piccolo un disimpegno, si accede ad un locale W.C., completo di impianti idrici e sanitari, pavimento e pareti rivestite in piastrelle del tipo per rivestimenti in maiolica smaltata liscia

La sala pranzo-soggiorno contigua al vano cucina tramite piccolo disimpegno, ha pareti e soffitto rifiniti ad intonaco liscio comune, finestre in metallo alluminio e vetro, pavimento in piastrelle monocottura.

Il piano primo presenta nella zona centrale un piccolo disimpegno, bagno, una camera da letto ed un ulteriore più ampio vano, privo di arredo, con rifiniture simili a quelle del piano terra, vista sull'antistante piccolo giardino a mezzo di porte in legno e balconi in ferro.

Il piano primo è dotato inoltre di un piccolo terrazzino con vista al quale si accede a mezzo scala esterna (foto nn. 5-6).

Il fabbricato di forma ad "L", pressoché rettangolare è sito su proprietà La Salandra Maria, ad esso si accede percorrendo la S. P. Ischitella – Rodi al Km. 3,5 ca., percorrendo la strada Acqua d'Anitri, e stradina privata di accesso (foto nn. 1-2-3-4).

L'immobile è dotato di acqua, luce, impianto elettrico, pavimentazione in mattonelle 40 x 40 in monocottura per tutti i vani, pareti divisorie e portanti dei vani finite ad intonaco civile liscio tinteggiate a giorno. Tutti i vani sono dotati di affaccio su proprietà con balconi in ferro. (Allegati grafo - planimetrie nn. 6-7)

Il fabbricato comprende le seguenti superfici nette:

PIANO TERRA:

Vano	Lungh. ml.	Largh. ml.	Sup. Netta * Mq.
Camera	9,52	3,61	33,59
Camera	3,07	3,01	9,33
Camera	6,85	5,10	36,57
Bagno	2,55	1,40	3,30
Scala	3,01	1,25	4,08
Disimpegno	2,50	1,35	3,72
Totale mq	90,59		

Totale superficie netta mq. 90,59

Ed una superficie lorda pari a mq. 121,77

(*:Superfici nette e lorde derivanti da valori d'accatastamento.)

Altezza media: 2.70 mt.

PRIMO PIANO:

Vano	Lungh. ml.	Largh. ml.	Sup. Netta * Mq.
Letto	3,12	2,98	10,50
Camera	6,47	5,09	36,61
Scala	3,70	1,35	5,28
Bagno	3,34	1,39	5,30
Disimpegno	2,82	1,25	3,65

Terrazzo	8,33	2,98	23,44
Ripostiglio	3,70	1,30	4,45
Scala int.			1,21
Totali mq.	61,72		

Totale superficie coperta netta mq. 61,72

(escl. scala Est.+terrazzo)

Ed una superficie lorda pari a mq. 121,77.

(*:Superfici nette e lorde derivanti da valori di accatastamento.)

CAPANNONE PER DEPOSITO ATTREZZI.

Trattasi di una struttura accessoria realizzata in prossimità del fabbricato ad uso abitazione con struttura portante in cls. e ferro, copertura a doppia falda asimmetrica a spiovente realizzata con onduline in zinco, legno e metallo.

Presenta dimensioni in pianta pari a 14,25 x 13,26 mt.:

Superficie netta mq. 155,49

Superficie lorda coperta pari a mq. 165,89.

I fabbricati sono posti su fondo rustico prospiciente la Strada a Scorrimento Veloce del Gargano (foto n. 9-10) all'interno dell'istmo che divide il Mar Adriatico dal lago di Varano, nella cartografia del Piano Regolatore del comune di Ischitella (alt. studi planimetrici P.R.G. n. 6) ✓, nella Zona omogenea E_{A1} zona destinata a prevalente attività agricola, ove lo strumento urbanistico prevede il rispetto di una normativa particolareggiata:

Densità edilizia territoriale Zona EA1 : 0,03 mc./mq.

Distacco min. dai confini : 6,00 mt.

Distacco min. dagli edifici : 12,00 mt.

Distacco min. dalle strade : 5,00 mt.

Spazi pubblici: a) parcheggio 3,00 mq./ab b) verde pubblico 9,00 mq./ab.

Pur non avendo di per sé, caratteristiche tali da essere considerato quale suolo edificatorio, il fondo rustico trovasi ben armonizzato ed inserito in una zona periferica al centro abitato del Comune di Ischitella (foto nn. 13-14), con caratteristiche turistico – balneari.



Di una parte dell'intero fabbricato ad uso abitativo: Fg.13 ex p.lla 95, è stata presentata domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla Legge 28.02.1985 n. 47 al n. Prot. 3023 in data 01.04.1986, presso il Comune d'Ischitella (FG). *(allegato n. 9).*

Nella ricerca e determinazione del più probabile valore dell'immobile è stata svolta un'indagine di mercato per immobili aventi caratteristiche simili, con medesima ubicazione, su terreni aventi caratteristiche similari.

Si segue pertanto un procedimento di stima comparativa mediante valutazione sintetica per confronto.

Nella fattispecie, il parametro comune su cui s'incentra la valutazione è la superficie utile.

La consistenza utile netta coperta del fabbricato ad uso abitazione è di mq. 152.31, oltre accessori, dei quali mq. 152.31 coperti ed abitabili. Il mercato immobiliare d'Ischitella presenta offerte d'abitazioni in zone anche periferiche, che influiscono sulle poche contrattazioni di mercato. Tenuto conto del grado di rifinitura e soprattutto della posizione topografica, in stretta aderenza al centro abitato, **il più probabile valore di mercato dell'abitazione si stima in £. 650.000 al mq.**, da cui ne deriva un valore complessivo pari a:

$$\underline{650.000 \text{ £./mq.} \times 152.31 \text{ mq.} = 99.001.500}$$

(novantanovemilioni mille 500).

La consistenza utile coperta del capannone – tettoia ad uso deposito è di mq. 155.49, coperti ed utilizzabili *(allegato grafo – planimetrico n. 5) (foto n. 7)*. Tale struttura, considerata grezza, è stata realizzata in economia diretta, e pertanto è stata proposto un limitato valore ai fini catastali *(pag. 6 elaborato D. O. C. F. A. allegato n. 12)* per la determinazione della relativa rendita.

Il più probabile valore di mercato del capannone si stima in £. 550.000 al mq., da cui ne deriva un valore complessivo pari a:

$$\underline{550.000 \text{ £./mq.} \times 155.49 \text{ mq.} = 85.519.500}$$

(ottantacinquemilioni cinquecentodiciannovemila 500).

Risposta al quesito n. 3.

3) - accerti per ogni lotto, se la proprietà appartenga al debitore e per quale quota e nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengono i singoli beni e per quale quota, indicando i nomi di eventuali comproprietari; acquisisca e alleggi copia della nota di trascrizione a favore del debitore, dell'atto di provenienza dell'esecuto, SE NON ALLEGATA AGLI ATTI;

Parte del fabbricato ad uso abitazione (Fg.13 ex p.lla 95), è pervenuto alla Sig.ra con atto del 27.07.1979 del Notaio Gentile Giovanni di Rodi G.co, e relativa Nota di Trascrizione n .17.343/6.413 reg. in San Severo l'11.08.1989 al n. 6233 Reg. Gen. e n. 38273 Reg. Part. (allegato n.18).

La residua superficie ad uso abitazione è stata realizzata in difformità alle vigenti norme edilizie: assenza di concessioni edilizie, e pertanto da sanare ai sensi della Legge n. 47/85 sul condono edilizio.

Il 100% della proprietà dell'immobile fabbricato ad uso abitazione sito in agro d'Ischitella (FG) alla contrada "Vallone della Porta", attualmente in catasto alla:

<u>Partita</u>	<u>Ditta</u>	<u>Fg.</u>	<u>P.lla</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Cons.</u> <u>n.vani</u>	<u>Cat.</u>	<u>cl.</u>	<u>R.C. £.</u>
1002549	La Salandra Maria n. Ischitella 06/01/1963	13	<u>719</u>		c.da vallone della porta	7	A/3	4	980.000

Appartiene per l'intero alla Sig.ra La Salandra Maria n. Ischitella il 06/01/1963.

La superficie ad uso deposito è stata realizzata in difformità alle vigenti norme edilizie: assenza di concessioni edilizie, e pertanto da sanare ai sensi della Legge n. 47/85 sul condono edilizio.

Il 100% della proprietà dell'immobile ad uso deposito sito in agro d'Ischitella (FG) alla contrada "Vallone della Porta", attualmente in catasto alla:

<u>Partita</u>	<u>Ditta</u>	<u>Fg.</u>	<u>P.lla</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Cons.</u> <u>mq.</u>	<u>Cat.</u>	<u>cl.</u>	<u>R.C. £.</u>
1002549		13	<u>717</u>		c.da vallone della porta	156	C/2	2	873.600

Appartiene per l'intero alla Sig.ra La Salandra Maria n. Ischitella il 06/01/1963.

Risposta al Quesito n. 4.

4) - *accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative;*

Il compendio pignorato non fa parte di suoli, su cui vi sono rapporti d'edilizia convenzionata.

Risposta al Quesito n. 5.

5) - *accerti se il bene sia gravato da usufrutto, e in caso positivo, ne tenga debito conto;*

Il bene non è gravato da usufrutto.

Risposta al Quesito n. 6.

6) - *verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; provveda se del caso all'accatastamento dei beni a nome del debitore; effettui ed allegghi visura catastale attuale relativa al compendio pignorato;*

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, sono esatti.

In allegato alla presente, si riportano le visure U.T.E. delle Partite costituenti l'originaria proprietà. *(all. n. 5 comprendente n.5 estratti di partite).*

Gli immobili sono stati **accatastati** presso l'U.T.E. di Foggia a seguito redazione di tipo di frazionamento mappale e procedure D.O.C.F.A. d'accatastamento *(all. n. 11, 12, 13, 14)*, e **volturato** in nome della debitrice Sig.ra *(all. n. 14)*. La **certificazione di p.ta attuale** è stata richiesta in data 19/06/1999 *(all. n. 14)*.

Risposta al quesito n. 7

7) - *determini il valore iniziale ai fini INVIM;*

L'avvenuta acquisizione in proprietà di parte dell'immobile pignorato in favore della Sig.ra è avvenuto, con atto del 27.07.1979 del Notaio Gentile Giovanni di Rodi

G.co. e relativa Nota di Trascrizione n. 17.343/6.413 reg. in San Severo l'11 08.1989 al n. 6233 Reg. Gen. e n. 38273 Reg. Part. (allegato n. 15)

Ai fini INVIM il valore iniziale degli immobili: fabbricato ad uso abitazione e fabbricato ad uso deposito, è da riferire all'anno 1995, data di realizzazione e di ultimazione delle opere abusive.

Al 30.12.1992 l'INVIM è cessata, e pertanto è da considerare un valore iniziale INVIM, relativo alle sole superfici su cui insistono i soli fabbricati ed accessori per complessivi 398 mq. (allegata documentazione D O C. F. A. pag. 1 all. n. 12).

L'immobile è stato acquistato per 404 £/mq..

Il valore iniziale INVIM relativo ai n.2 lotti su cui insistono i fabbricati è di £. 160.958 (centosessantamila958)..

Risposta al quesito n. 8.

8) - accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente:

Cento ottantasei metri quadri lordi di fabbricato ad uso abitazione, e l'intero capannone ad uso deposito sono stati realizzati abusivamente.

Risposta al quesito n. 9

9) - a conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda ad una sommaria descrizione dello stesso (tipo d'immobile, ubicazione, superficie) ed all'indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo base d'asta.

- Immobile ad uso abitazione, composto da un piano terra ed un primo piano, sito in zona periferica agricola del Comune d'Ischitella (FG), alla contrada "Vallone della Porta", in catasto alla p.ta n. 1002549 Foglio 13 p.lle n. 719, Categoria A/3, classe 4, cons. vani n. 7, Rendita Catastale £. 980.000, in ditta Catastale La Salandra Maria n. Ischitella il 06/01/1963, proprietaria, confinante per i vari lati su proprietà della medesima Superficie netta coperta mq. 152.31.

Somma proposta come prezzo a base d'asta £. 99.001.500

(novantanovemilioneimille500).



- Immobile ad uso deposito, composto da un piano terra, sito in zona periferica agricola del Comune d'Ischitella (FG), alla contrada "Vallone della Porta", in catasto alla p.ta n. 1002549 Foglio 13 p.lla n. 717, Categoria C/2, classe 2, cons. 156 mq., Rendita Catastale £. 873.600, in ditta Catastale La Salandra Maria n. Ischitella il 06/01/1963, proprietaria, confinante per i vari lati su proprietà della medesima. Superficie netta coperta mq. 156.54.

Somma proposta come prezzo a base d'asta £. 85.519.500

(ottantacinquemilionicinquecentodiciannovemila500).

LOTTO N. 2. FONDO RUSTICO, SITO IN ISCHITELLA (FG), LOC "VALLONE DELLA PORTA".

Risposta al Quesito n. 1

1.0) - Preliminarmente controlli la documentazione relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotta dai creditori precedenti ed accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei vent'anni precedenti la trascrizione del pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze.

L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Con atto di precetto su istanza dell'avv. E. Di Biase notificato il 06.09.1995, e successivo atto di pignoramento notificato il 26.09.1995 (allegato n.15), l'Ufficiale Giudiziario addetto del Tribunale di Lucera, in forza del titolo esecutivo di contratto di mutuo ipotecario dell'11.02.1992 per Notaio Francesco Steidl rep. n. 4607 (allegato n.17), sottoponeva ad esecuzione forzata immobiliare, il seguente immobile:

3) fondo rustico sito in agro di Ischitella alla contrada "Vallone della Porta", esteso circa ettari due, are due e centiare settantasei (ha.2.02.76) comprensivo del sovrastante fabbricato rurale, confinante con tratturo Acqua d'Anitri, con proprietà dell'altro mutuatario Di Nunzio Rocco e con torrente Acqua d'Anitri salvo altri. In catasto alla partita n. 8562, foglio n. 13, p.lle: n. 93 ha. 0.67.60, seminativo 3^a, R.D. £. 40.560 R.A. £.

30.420; n. 94, ha. 1.34.93, uliveto 4°, R.D. £. 94.451 R.A. £. 47.225; n. 95, ha. 0.00.23, fabbricato rurale.

unitamente a tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, quote comuni e quant'altro per legge.

Di detto immobile il creditore procedente ha prodotto la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni (*allegato n. 18*). La stessa riguarda tutti i beni immobili pignorati, ed e relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione, come riportati nella consultazione per particella ampliata ed U.I.U. (*allegato n. 19*) eseguita dal creditore procedente in data 05.01.1998, recante i numeri di Partita Catastale 0 e 1892. L'immobile e pervenuto alla debitrice Sig.ra _____ con atto del 27.07.1979 del Notaio Gentile Giovanni di Rodi G.co. e relativa Nota di Trascrizione, n. 17.343/6.413 reg. in San Severo l'11.08.1989 al n. 6233 Reg. Gen. e n. 38273 Reg. Part. (*allegato n. 18*).

Per detto immobile non sono state riscontrate carenze preliminari.

Risposta al Quesito n. 2.

2) - *previa ispezione dei luoghi, proceda alla formazione dei lotti, evitando frazionamenti di particelle, e, per ogni lotto, descriva il compendio pignorato, indichi la superficie lorda e netta, i confini, nonché i dati catastali e determini il valore:*

Descrizione.

Il fondo rustico è stato ispezionato in data 27/02/1999, alla presenza della Sig.ra La Salandra Maria, previo avviso comunicato con racc. *alr* n. 8326 del 15/02/1999. Nel corso del sopralluogo (*verb. allegato n. 2*) si è proceduto ad ispezionare il fondo rustico, di cui all'allegato stralcio planimetrico d'accatastamento della presente relazione (*allegato n. 4*), sulla base dei dati dell'estratto di P.ta richiesto presso l'U.T.E. di Foggia (*all. n. 5*),

Trattasi di fondo rustico sito in località "Vallone della Porta", al Km. terzo ca. dal centro abitato d'Ischitella (FG). Il fondo rustico si presenta di forma irregolare, ed in alcuni tratti cintato con blocchi e c.l.s. e recinzione metallica, (*foto n. 4-6-8-9-10-11-12*) nella parte prospiciente l'ingresso, lato Est, ove è dotato di cancelletto metallico (*foto n. 4*). Il tipo di terreno, per lo più compatto, è destinato alla coltivazione di n. 30 piante d'olivo ca. di cv. locali ed altre piante

perimetrali ad essenze forestali aventi per lo più una funzione di frangivento (foto n. 3-4-9-10-11-12-13-14). Il fondo non è dotato d'acqua ad uso irriguo, si presenta scosceso e si affaccia sulla nuova superstrada Lesina - Peschici (foto n. 9-10). Non ha caratteristiche di suolo edificatorio.

Superficie.

La consistenza originaria del fondo figurava:

In catasto alla partita n. 8562, foglio n. 13, p.lle: n. 93 ha. 0.67.60, seminativo 3°, R.D. £. 40.560 R.A. £. 30.420; n. 94, ha. 1.34.93, uliveto 4°, R.D. £. 94.451 R.A. £. 47.225; n. 95, ha. 0.00.23, fabbricato rurale.

(La p.lle 93 all'attualità fa parte dell'elenco dei numeri di mappa soppressi e si è frazionata nelle corrispondenti p.lle nn. 556-557-672. Di queste solo la p.lle 556 è in carico alla ditta La Salandra Maria, le restanti due risultano in carico ad A.N.A.S.)

Confini: a Nord con Proprietà A.N.A.S., ad Est con ex proprietà Di Nunzio Rocco, Sud Sud-Ovest con eredi D'Errico Michele, a Sud Sud-Est con strada d'Antri.

Dati Catastali:

Il fondo rustico già riportato in catasto alla:

Partita	Ditta	Fg.	P.lle	Superficie: Ha.a.ca.	Qual.	Cl.	R.D. £.	R.A. £.
8562		13	556	0.58.96	Sem. arb.	3	35.376	26.532
"	" " "	"	94	1.34.93	Uliveto	4	94.451	47.225
"	" " "	"	95	0.00.23	F.R.		-	-
Sup. fondo ha.				1.94.12				

In seguito ad esequito tipo di frazionamento mappale, per edificazione ed accatastamento di costruzioni stabili è attualmente censito in catasto alla:

Partita	Ditta	Fg.	P.lle	Superficie: Ha.a.ca.	Qual.	Cl.	R.D. £.	R.A. £.
8562	La Salandra Maria n. Ischitella il 06/01/1963	13	556	0.58.96	Sem. arb.	3	35.376	26.532
"	" " "	"	716	1.29.52	Uliveto	4	90.713	45.356

Sup. fondo ha.	1.88.95
-----------------------	----------------

Valore:

La superficie lorda del fondo rustico è di mq. 18.855. Il mercato immobiliare della zona presenta qualche ulteriore offerta d'immobili rustici, che influiscono sulle poche contrattazioni di mercato. Da indagine di mercato del luogo, tenuto conto dell'ubicazione, e della posizione, il valore di mercato dell'immobile rustico si stima in £. 500 ai mq, ivi incluse opere accessorie di pertinenza, da cui ne deriva un valore complessivo pari a:

500	£./mq.	X	18.855	£./mq.	=	9.427.500
------------	---------------	----------	---------------	---------------	----------	------------------

(novemilioni quattrocentoventisettemila 500.)

Risposta al quesito n. 3.

3)- accerti per ogni lotto, se la proprietà appartenga al debitore e per quale quota e nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengono i singoli beni e per quale quota, indicando i nomi di eventuali comproprietari; acquisisca e alleggi copia della nota di trascrizione, a favore del debitore, dell'atto di provenienza dell'esecuto, SE NON ALLEGATA AGLI ATTI:

Il 100% della proprietà, del rustico sito al fg. n. 13 del Comune d'Ischitella (FG) in catasto alla:

Partita	Ditta	Fg.	P.IIa	Superficie: Ha.a.ca.	Qual.	Ci.	R.D. £.	R.A. £.
8562		13	<u>556</u>	0.58.96	Sem. arb.	3	35.376	26.532
"	" " "	"	<u>716</u>	1.29.52	Uliveto	4	90.713	45.356
Sup. fondo ha.				1.88.95				

appartiene a La Salandra Maria n. Ischitella (FG) 06/01/1963.

L'immobile è pervenuto alla Sig.ra _____ con atto del 27.07.1979 del Notaio Gentile Giovanni di Rodi G.co, e relativa Nota di Trascrizione n. 17 343/6.413 reg in San Severo l'11.08.1989 al n 6233 Reg. Gen e n 38273 Reg. Part (allegato n.18).

Copia dell'atto di provenienza dell'esecuto è allegata agli atti.

Risposta al Quesito n. 4.



[Handwritten signature]

4) - accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative;

Trattasi di rustico sul quale non vi è edilizia convenzionata, né procedure espropriative in atto.

Risposta al Quesito n. 5.

5) - accerti se il bene sia gravato da usufrutto, e in caso positivo, ne tenga debito conto;

Il bene non è gravato da usufrutto.

Risposta al Quesito n. 6.

6) - verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; provveda se del caso all'accatastamento dei beni a nome del debitore; effettui ed alleggi visura catastale attuale relativa al compendio pignorato;

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento,

"..In catasto alla partita n. 8562, foglio n. 13, p.lle: n.93 ha. 0.67.60, seminativo 3^a R.D. £. 40.560 R.A. £. 30.420; n. 94, ha 1.34.93, uliveto 4^a, R.D. £. 94.451 R.A. £. 47.225; n. 95, ha. 0.00.23, fabbricato rurale..."

(La p.lla 93 all'attualità fa parte dell'elenco dei numeri di mappa soppressi e si è frazionata nelle corrispondenti p.lle nn. 556-557-672. Di queste solo la p.lla 556 è in carico alla ditta

le restanti due risultano in carico ad A.N.A.S. pertanto.)

non risultano esatti.
Il rustico da intendersi già in catasto alla:

Partita	Ditta	Fg.	P.lla	Superficie: Ha.a.ca.	Qual.	Ci.	R.D. £.	R.A. £.
8562		13	556	0.58.96	Sem arb.	3	35.376	26.532
"	" " "	"	94	1.34.93	Uliveto	4	94.451	47.225
"	" " "	"	95	0.00.23	F.R.		-	-
Sup. fondo ha.				1.94.12				

E' attualmente censito alla:

<u>Partita</u>	<u>Ditta</u>	<u>Fg.</u>	<u>P.IIa</u>	<u>Superficie:</u> <u>Ha.a.ca.</u>	<u>Qual.</u>	<u>Cl.</u>	<u>R.D. £.</u>	<u>R.A. £.</u>
8562		13	<u>556</u>	0.58.96	Sem. arb.	3	35.376	26.532
"	" " "	"	<u>716</u>	1.29.52	Uliveto	4	90.713	45.356
Sup. fondo ha.				1.88.95				

In allegato alla presente, si riporta visure delle certificazioni catastali eseguite. (all. n. 1/1).

Risposta al quesito n. 7

7) - *determini il valore iniziale ai fini INVIM;*

Il rustico è pervenuto alla Sig.ra _____ con atto del 27.07.1979 del Notaio Gentile Giovanni di Rodi G.co, e relativa Nota di Trascrizione n. 17.343/6.413 reg. in San Severo l'11.08.1989 al n. 6233 Reg. Gen. e n. 38273 Reg. Part., il cui valore iniziale nello stesso atto è indicato in £. 8.200.000 (ottomilioniduecentomila), per ha. 2 02.76, ovvero per 404 £./mq..

Ai fini INVIM il valore iniziale del rustico riferito all'anno 1989, è per l'attuale superficie risulta di £. 7.633.580 (settemilioniseicentotrentatremila580).

Al 30.12.1992 l'INVIM è cessata.

Risposta al quesito n. 8.

8) - *accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente;*

Trattasi di fondo rustico.

Risposta al quesito n. 9

9) - a conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda ad una sommaria descrizione dello stesso (tipo d'immobile, ubicazione, superficie) ed all'indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo base d'asta.

- Fondo rustico in agro d'Ischitella (FG), in catasto alla p.ta n. 8562 Foglio n. 13, p.IIa n. 556 sem. arb. 3 ha. 0.58.96, R.D. 35.376, R.A. 26.532, Fg. 13, p.IIa 716 uliveto 4 ha.

1.29.59, R.D. 90.713, R.A. 45.356, in ditta

n. Ischitella il

confini: a Nord con Proprietà A.N.A.S., ad Est con ex proprietà Di Nunzio Rocco, a Sud Sud-Ovest con eredi D'Errico Michele, a Sud Sud-Est con strada d'Anitri.

Somma proposta come prezzo a base d'asta £. 9.427.500

(novemilioni quattrocentoventisette mila 500.)

Torremaggiore li 21/06/1999

L'Esperto - Estimatore
Dott. Giuseppe Leccisotti
Leccisotti

INDICE DEGLI ALLEGATI:

- 1) Decreto di nomina;
- 2) Verbale d'udienza del 5/2/1999;
- 3) Verbale d'accesso ai luoghi;
- 4) Estratto planimetrico U.T.E. (originario);
- 5) n. 8 Estratti di partita catastale (originarie);
- 6) Stralcio norme P.R.G. del Comune d'Ischitella;
- 7) Stralcio corografico del Comune d'Ischitella;
- 8) Stralcio quadro d'unione del Comune d'Ischitella;
- 9) Domanda di sanatoria (L. 47/85), Fg. 13 p.lla 95, in nome della venditrice Stinelli Maria Vincenza, pendente presso il Comune di Ischitella;
- 10) autorizzazione all'esecuzione di tipo mappale ed accatastamenti,
- 11) Copia di tipo mappale prot. n. 15102/99 comprendente:
 - a) tipo mappale n. 1069 del 24-05-1999,
 - b) dimostrazione grafica e numerica (mod. 51 F TP),
 - c) relazione tecnica e libretto delle misure,
 - d) acquisizione dati censuari,
 - e) schema dei rilievi: n. 2 elaborati grafo - planimetrici,