

ELABORATO PERITALE

Al sig. G.E. Dr. M. CIRILLO del Tribunale Civile di Lucera-FG-

Premessa: Il sottoscritto GAMBUTO Dr. Geom. Antonio, dottore

in agraria nonché abilitato geometra e regolarmente iscritto

presso l'Albo professionale di Lucera-FG- col n. 849, è

comparso il 04-07-2001 nell'ufficio delle Esecuzioni Civi-

li di questo Tribunale ad istanza della Banca Nazionale del

L'Agricoltura S.p.A., con sede legale in Roma in persona dei

legali rappresentanti la sede di Bari, rappresentati e dife-

si dagli avv. ti: C. Volpe di Bari e F. Paglione di Manfredonia

-FG-, contro il sig.

procedura esecutiva immobiliare n. 281/93 R.E.).

L'udienza, svoltasi il 04-07-2001, è iniziata in presenza
dell'avv. P. Caso, per delega dell'avv. F. Paglione. Il sottoscrit-

to, dopo aver accettato l'incarico, ha prestato il giuramento

di rito ed ha chiesto l'utilizzo dell'uso del mezzo proprio

ed il ritiro dei fascicoli per fotocopiarli. Lo scrivente ha

indetto il primo sopralluogo per il 18-8-01 (racc. A.R. n.

12146434589/5). Esso è stato rinviato per motivi di salute

del sig.

Con lettera racc. A.R. n. 82380 del

18-9-01 lo scrivente ha comunicato che in data 29-9-01 alle

ore 10.00 ispezionava i luoghi oggetto della presente. Al

sopralluogo è stato presente la moglie del sig. ALTIERI S.:

la sig.ra

durante questo sopralluogo

la sig.ra ha chiesto qualche settimana di tempo per tentare una transazione con le Banche creditrici e nel contempo il sottoscritto ha fissato il secondo sopralluogo per il 20-10-01 ore 10.00. Al sopralluogo si sono presentati: la sig.

ra Durante l'ispezione si è proceduto a visionare l'immobile rustico e su fogli a parte sono state annotate notizie e informazioni utili per l'espletamento della presente relazione. Sono state effettuate una serie di fotografie. Il tutto (verbale e servizio fotografico vengono allegati alla presente).

L'immobile rustico dista oltre 6 Km. dal centro del Comune di Celle San Vito-FG- e si trova in loc. "Spolpalosso e Buccolo". Alla presente si allegano: planimetria dell'I.G. M., planimetria catastale, in scala 1:2000, intera e particolare del foglio di mappa n.13 di Celle San Vito-FG-====

Il sottoscritto, sulla scorta di tutte le informazioni notizie e documenti vari, ha sviluppato la seguente relazione e ad ogni quesito darà la risposta come segue:=====

①-Dai controlli di tutta la documentazione prodotta dal creditore precedente-Banca Nazionale dell'Agricoltura-si evince che il tutto riguarda l'intero bene pignorato al sig. ALTIERI Silverio, nato a Roseto Valfortore-FG- il 03-04-1927 e domiciliato a Faeto-FG- al Largo Grassi n.1 e che non vi sono carenze in merito fino all'iscrizione a ruolo (n.281/93R.E.).

②-Dall'ispezione dei luoghi si è notato che l'immobile ru=

stico è un unico corpo non divisibile in lottine

ficie catastale lorda è di ha.23.34.46.=====

L'immobile, nel suo insieme, costituisce un'azienda agri-

cola che non rispecchia il classamento catastale (pascolo e

un ettaro circa di bosco alto). Infatti essa, di oltre 23 ha,

la possiamo definire come nel seguente schema: 11,5 ha. cir-

ca di seminativo non irriguo (rotazione agraria: grano duro -

per due anni di seguito e veccia lente (Vicia sativa) per fie-

no per un anno); 11 ha. circa di bosco-pascolo cespugliato

(all'interno di esso vi sono querce da legna per uso fami-

liare e non); oltre 8 mila mq. di tara: area sulla quale insi-

stano i fabbricati (3), l'aja, il tratturo, pozzo artesiano, una

sorgente di acqua naturale, pozzo nero disperdente ect.=====

L'immobile è ad una altitudine che è compresa tra i 650

e i 700 m. s.l.m. - Il terreno, ricco di pietre libere, è sco-

sceso e fortemente franoso. La superficie lorda rispecchia

ampiamente quella catastale mentre quella netta-coltivabi-

le è di 22,5 ha. circa. In loco, sulle par. lle nr. 38-40-22, vi

sono dei fabbricati rurali, nell'ordine così destinati: fab-

bricato rurale composto da pt e pl^o (deposito e abitazione

familiare) foto: 7-8-9-10-11; un magazzino a pt: foto : 1-2-3-4.

e un altro magazzino-rimessa nuovo a pt, foto: 5-6-7. Una par-

te di esso manca ed è stata richiesta autorizzazione ammi-

nistrativa al Comune. I confinanti dell'intera azienda sono:

a Nord la strada comunale "dell'Acero" e pr. Bolognone Mario

Michele, a Sud con strada comunale "Carnaglia", a Sud-Ovest

pr. coniugi: Minutillo D.-Stefanella, Liliana Incoronata e

pr. germani: Picheca Lucia e Pompeo ed a Est sempre con la

strada comunale "dell'Acero". I dati catastali sono i seguenti

Catasto terreni del Comune di Celle San Vito-FG-, partita

n. 1354; intestatario:

cod. _____

ne catastale, rispetto al foglio originario, che si allega, è
stata variata d'ufficio senza però variare la superficie.

Di fatto, inoltre, il fabbricato rurale della p.lla n. 25 (245
mq) non esiste o meglio attualmente vi è un rudere sovrasta
to da cespugli ed arbusti; il tutto risalente da oltre 30 anni.

Foglio di mappa n. 13: p.lla n. 18 (pasc. 3^{cl.}, ha. 0.68.64; R.D.

£. 6.864 (Euro=3,54); R.A. £. 4.118 (E=2,13); par.lla n. 20 (pasc.

1^{cl.}, ha. 0.43.93, R.D. £10983 (E=5,67), R.A. £6.590 (E=3,4); par.

lla n. 21 (pasc. 1^{cl.}, ha. 0.14.96, R.D. £3.740 (E=1,93), R.A. £

2.244 (E=1,16); par.lla n. 22 (fabb. rurale, ha. 0.03.07); par.lla

n. 23 (pasc. 1^{cl.}, ha. 5.73.05, R.D. £143.263 (E=73,99), R.A. £.

85.958 (E=44,39); par.lla n. 24 (pasc. 1^{cl.}, ha. 0.47.80, R.D. £.

11.950 (E=6,17), R.A. £7.170 (E=3,7); par.lla n. 25 (fabb. rurale

ha. 0.02.45); par.lla n. 26 (bosco alto 2^{cl.}, ha. 1.07.31, R.D.

£. 16.097 (E=8,31), R.A. £. 4.292 (E=2,22); par.lla n. 27 (pasc. 1^{cl.}

cl., ha. 3.27.56, R.D. £. 81.890 (E=42,29), R.A. £. 49.134 (E=25,38);

par.lla n. 28 (pasc. 3^{cl.}, ha. 4.44.35, R.D. £. 44.435 (E=22,95),

R.A. £. 26.661 (E=13,77); par.lla n. 29 (pasc. 1^{cl.}, ha. 6.64.24,

R.D. £. 166.060 (E=85,76), R.A. £. 99.636 (E=51,46); par.lla n. 38 (fabb. rurale, ha. 0.12.50); par.lla n. 40 (fabb. rurale, ha. 0.18.75); par.lla n. 41 (pasc. 1° cl., ha. 0.05.85, R.D. £. 463 (E=0,75), R.A. £. 878 (E=0,45); in totale vi sono 14 particelle

la cui superficie catastale ammonta ad ha. 23.34.46 ed il cui R.D. è £. 486.745 (Euro=251,38) e il R.A. è £. 286.681 (Euro=148,06). Il tutto come da certificato catastale aggiornato e allegato. Per quanto riguardano i valori, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche di mercato in loco riscontrando uno spopolamento della campagna e del Comune per cui i prezzi sono risultati statici e antieconomici.

Il valore di tutta l'azienda nel suo complesso può essere così riassunto: 1-seminativo non irriguo (formato di fatto dalle par.lla nn.: 23-parte-, 24-29-parte e 18); 2-bosco e pascolo (formato dalle par.lla nn.: 20-23-parte-26-27-28-29-parte-) 3-terzo improduttiva (formato dalle par.lla nn.: 41-40-21-22-38) che sono: l'aja complessiva con i fabbricati rurali annessi, il tratturo ~~summak~~ largo circa 3 m. ubicato sulla par.lla n. 23. In sintesi: 1-terreno seminativo non irriguo di 11,5 ha. circa al prezzo unitario di £. 13.000.000 ad ha.; 2-terreno a bosco-pascolo di 11 ha. circa al prezzo unitario di £. 5.000.000 ad ha.; la terza ingloba i rispettivi prezzi delle colture sopra menzionate. Per i fabbricati la situazione la si riassume nel seguente modo: 1-fabbricato per magazzino e abitazione (par.lla n. 38) formato da un pianterreno

e primo piano provvisto di luce elettrica, telefono fisso;

acqua potabile dal pozzo artesiano, pozzo nero disperdente

di dimensioni: 16,70 m x 12 m = 200,4 mq. x 2 piani = 400 mq.

arr. - Il fabbricato ha oltre 30 anni ed ha bisogno di lavori

di ristrutturazione; il prezzo unitario ricercato è di

£. 200.000 al mq.; 2-ricovero a pianterreno (par.lla n. 22 parte

te) per fieno e paglia, recentemente costruito con i contributi

L. 219/81 per il terremoto: le dimensioni sono: 10,90 m.

x 6,60 m. = 71,94 mq. arr. a 72 mq.; il prezzo unitario di mercato

molto inferiore al costo di costruzione, è di £. 400.000 =

al mq.; 3-magazzino a pianterreno (par.lla n. 40-parte-) ha le

seguenti dimensioni: 10 m x 40 m = 400 mq., è stato costruito

oltre 14 anni fa ed il prezzo unitario è di £. 180.000 al mq. -

Dal punto di vista urbanistico la zona è prettamente agricola

con basso indice di edificabilità.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE:

1-Seminatorio non irriguo: 1,5 ha? x £. 13.000.000 ad ha. =

£. 19.500.000 (Centocinquanta e nove milioni e cinquemila);

2-Pascalo bosco: 1 ha? x £. 55.000.000 ad ha = £. 55.000.000 (Cin-

quantacinque milioni);

3-Fabbricato per abitazione: 400 mq. x £. 200.000 al mq. = £.

80.000.000 (Ottantamila);

4-Ricovero: 72 mq. x £. 400.000 al mq. = £. 28.800.000 (Ventotto

milioni ottocentomila);

5-Magazzino: 400 mq. x £. 180.000 al mq. = £. 72.000.000 (Settan-

taoemilioni).=====

====QUADRO RIASSUNTIVO DEI VALORI:=====

1-Seminativo non irriguo: L. 149.500.000=====

2-Pascolo-bosco.....: L. 55.000.000=====

3-Fabbricato-abitazione...L. 80.000.000=====

4-Ricevero.....: L. 28.800.000=====

5-Magazzino.....: L. 72.000.000=====

-Valore complessivo: L. 385.300.000 (Trecentottantacinquemilionitrecentomila) Parità Euro=198.990,85 (Centonovantottomilanovecentonovantaottantacinquecentesimi).==

③ Il lotto unico sopra determinato appartiene al 100% al sig.

il quale l'ha acquistato con atto a rogito Notaro Salvo

buzi-Giulioni del 18-12-1971 (rep. n. 8232 fasc. n. 5315) e-

reg. a Castelnovo della Stabia FG-III-03-01-1972 n. 13 mod. 1°-

La nota di trascrizione è esatta ed è regolarmente allegata agli atti dei fascicoli.=====

④ L'immobile ristico non appartiene all'edilizia convenzionata.=====

⑤ Il bene oggetto del presente elaborato non è gravato da usufrutto.=====

⑥ I dati catastali, dopo attenta verifica, non risultano identici ai dati riportati nell'atto di acquisto e nella trascrizione eseguita dalla Banca creditrice perchè sono avvenute delle variazioni d'ufficio da parte dell'UTE di

Foggia che hanno rimesso a posto la situazione catastale senza intaccare comunque né la superficie né i R.D. e R.A. Dette variazioni riguardano: a) la par.lla n.20 (var. n. 1 del 4/95); par.lla n.21 (var. n.1 del 4/95); par.lla n.23 (var. n. 5 del 1/90); par.lla n.38 (var. n.5 del 1/90); par.lla n.40 (var. n.1 del 4/95); par.lla n.41 (var. n.1 del 4/95). Alla presente si allegano: planimetrie vecchie e nuove; certificati catastali aggiornati relativi al compendio pignorato.

① Dal certificato, rilasciato dall'ufficio del Registro di Foggia, si rileva che il valore venale iniziale dell'immobile, ai fini dell'I.N.V.I.M., era di $\text{L.} 4.000.000$ (Quattromilioni) pari a $\text{Euro} 2,06,83$ (Duemilasesstantacinquevirgolaottantatrecentesimi).

② Sul fondo rustico oggetto della presente relazione non risultano realizzate opere abusive. Si allegano alla presente varie autorizzazioni rilasciate dal Comune di Celle San Vito nel corso degli anni al sig.

③ L'immobile oggetto della presente relazione per il quale è stato fondato rustico ubicato in agro di Celle San Vito - FG - loc. "Spolpèoss e Buacolo" è distante dal centro urbano oltre 6 Km. È situato tra i 650 e i 700 m. s.l.m. Il terreno è scosceso, ricco di corpi lapidei e laberintico e fortemente fronsoso. Costituito da un unico corpo, non divisibile in lotti, il fondo è un'azienda agricola la cui superficie catastale risulta di ha 23,34,46. Catastralmente è classificato a pascolo verde.

con oltre un ettaro di bosco alto. Di fatto il fondo è così
suddiviso: a) 11,5 ha. circa di terreno seminativo non irri-
guo (rotazione in asciutto: 2 anni a grano duro; un anno a
veccia lenta (Vicia sativa) per fieno); b) 11 ha. circa di ter-
reno: bosco-pescolo con arbusti e cespugli alti (si ricava
la legna per uso familiare e non); c) oltre 8000 mq. di ter-
reno è terra improduttiva: cioè, area sulla quale insistono i
tre fabbricati, tratturo interno largo 3 ml. circa, pozzo ar-
tesiano; sorgente naturale; pozzo nero ect.); d) un fabbrica-
to di circa 400 mq. (pt. a magazzino e pl^o per abitazione:
vi abitano la famiglia di _____ : moglie, figlio
sposato _____ con prole (due bambini) complessivi; e) una
rimessa (pt) nuova di 72 mq. circa; f) un magazzino (pt) di 400
mq. Il fondo rustico confina: a Nord con la strada comunale
"dell'Acero" e pr. Bolegnone Mario Michele, e Sud con strada
comunale "Carnaglia", e Sud-Ovest con pr.: coniugi Minutillo
D. - Stefanelli Lilianna Incoronata e pr.: germani Pichéca Lu-
cia e Pompeo, ed a Est con la strada comunale "dell'Acero".
I dati catastali sono i seguenti: Catasto terreni del Comu-
ne di Colle San Vito - FG, partita catastale n. 1354, intesta-
tario: ALTIERI Silverio, nato a Reseto Valpertore - FG - il 03-
04-1927; codice fiscale: LTR - SVR 12709 - H568R. Foglio di mappa
n. 13; par. lla n. 18 (pasc. 3^a cl., ha. 0.68.64; R.D. 6.864 (Euro
-3,54); R.A. 4.118 (E-2, 13); par. lla n. 20 (pasc. 1^a cl., ha. 0.
43,93; R.D. 6.10.983 (E-5, 67); R.A. 6.590 (E-3, 4); par. lla n.

21 (pasc. 1° cl., ha. 0.14.96, R.D.£. 3.740 (E=1,93), R.A.£. 2.244 (E=16); par. lla n. 22 (fabb. rurale, ha. 0.03.07); par. lla n. 23 (pasc. 1° cl., ha. 5.73.05, R.D.£. 143.263 (E=73,99), R.A.£. 85.958 (E=44,39); par. lla n. 24 (pasc. 1° cl., ha. 0.47.80, R.D.£. 11.950 (E=6,17), R.A.£. 7.170 (E=3,7); par. lla n. 25 (fabb. rurale ha. 0.02.45); par. lla n. 26 (bosco alto 2° cl., ha. 1.07.31, R.D.£. 16.097 (E=8,31), R.A.£. 4.292 (E=2,22); par. lla n. 27 (pasc. 1° cl., ha. 3.27.56, R.D.£. 81.890 (E=42,29), R.A.£. 49.134 (E=25,38); par. lla n. 28 (pasc. 3° cl., ha. 4.44.35, R.D.£. 44.435 (E=22,95), R.A.£. 26.661 (E=13,77); par. lla n. 29 (pasc. 1° cl., ha. 6.64.24, R.D.£. 166.060 (E=85,76), R.A.£. 99.636 (E=51,46); par. lla n. 38 (fabb. rurale, ha. 0.12.50); par. lla n. 40 (fabb. rurale, ha. 0.18.75); par. lla n. 41 (pasc. 1° cl., ha. 0.05.85, R.D.£. 1.463 (E=0,75), R.A.£. 878 (E=0,45). In totale vi sono 14 particelle la cui superficie complessiva è di ha. 23.34.46 ed i cui redditi sono: R.D.£. 486.745 (Euro=251,38) e R.A.£. 286681 (Euro=148,06). =====

La somma proposta come prezzo base d'asta è di lire:

385.300.000 (Trecentottantacinquemilioneitrecentomila) pari a Euro=198.990,85 (Centonovantottomilanovecentonovantaottantacinquecentesimi), =====

Ad espletamento dell'incarico ricevuto: =====

San Nicandro Garganico, il 15 dicembre 2001. =====

===== E' E. S. P. E. R. T. O : =====

===== Dr. Geom. GAMBUTO Antonio =====

===== *Antonio Gambuto* =====

