

TRIBUNALE CIVILE MONOCRATICO DI FOGGIA

G.E. dott. Danilo Chieca

Causa civile iscritta al n. 43/2002 R. G. Es.
Promossa da [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dr. Agr. Francesco Paolo LONGO

[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI FOGGIA

Sezione Espropriazione Immobiliare

G. d. E.: dott. Danilo Chieca

Espropriazione Immobiliare n. 43/2002 R.G.E.

Promossa da

[redacted] per sé e quale genitrice esercente la potestà
sui figli minor [redacted]

Contro

* * * * *

PERIZIA ESTIMATIVA

Relazione Tecnica

Il sottoscritto dr. agr. Francesco Paolo Longo, nato a Foggia il 6 maggio 1965, residente in Foggia alla Via Piave n. 10 e con studio in Foggia alla Via Santa Maria della Neve n. 12, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine dei dottori agronomi e forestali della Provincia di Foggia con il n. 357, all'udienza del 18 ottobre 2006 accettava dal dott. Danilo Chieca, Giudice dell'Esecuzione immobiliare della Sezione Civile Espropriazione del Tribunale di Foggia, l'incarico di Tecnico-Esperto nel procedimento n. 43/2002 R.G.E. e prestava il giuramento di rito.

In particolare il G. d. E. poneva al sottoscritto i quesiti così come riportati nel verbale di comparizione dell'esperto del 18 ottobre 2006.

* * * * *

In esecuzione del suddetto incarico, avendo effettuato i necessari sopralluoghi, avendo svolto le opportune ricerche presso l'Ufficio Tecnico

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
QUATTRORESC/62
€14,62
00008271
00027518
001100009
IDENTIFICATIVO
0106126270102
01/06/2006 11:05:22
01/06/2006 11:05:22

del Comune di Foggia, l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Foggia, avendo verificato e rilevato lo stato dei luoghi, avendo condotto un'indagine di mercato, il sottoscritto C.T.U. ha redatto la presente relazione che articola come segue:

- 1) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI;
- 2) SUDDIVISIONE IN LOTTI;
- 3) PROCEDIMENTO DI STIMA;
- 4) CONCLUSIONI;
- 5) ALLEGATI.

* * * * *

1) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati consistono nei seguenti immobili:

- 1) "Fondo rustico in agro di San Severo (FG) alla C.da Torre Amendola di ha 0.63.35". Detto terreno, costituito dalla sola particella catastale 137 del foglio di mappa 19, ha una forma trapezoidale, è pianeggiante, di medio impasto, con un buon franco di coltivazione e quasi del tutto privo di scheletro superficiale. Confina per il suo lato più lungo, che è quello esposto a ovest, con la SP 29, e per il suo lato obliquo, quello esposto ad est, con la strada vicinale "Carrabba" (allegato a). Al momento non è presente alcuna coltivazione.
- 2) "Fondo rustico in agro di San Severo (FG) alla C.da Sant'Andrea di Ha 0.92.59". Detto terreno di forma rettangolare è costituito dalle seguenti tre particelle catastali: 106, 107 e 319 del foglio di mappa 109 (allegato b). E' pianeggiante, di forma regolare e con un buon franco di coltivazione. Confina a sud con una strada brecciata interpoderale, e ad

est, ovest e nord con altri fondi rustici. Si raggiunge percorrendo per circa 550 metri un tratturo in brecciato che parte dalla destra in direzione Lucera della S.P. 20 a circa Km. 2 dalla S.S. 16. Al momento non è presente alcuna coltivazione.

3) "vano box in San Severo alla via Nettuno n. 17 - int. 37". Detto immobile posto al piano S1, occupa una superficie lorda di circa mq. 20, e confina a sud con i muri perimetrali prospicienti Via Orione e Via M. Del Vicario, che vi formano angolo, ed a nord-est con corsia di manovra. E' catastalmente individuato al foglio di mappa 31, particella 3094, sub 99. Si fa presente che la planimetria catastale relativa all'interno 37 è quella abbinata al subalterno 102 (allegato c).

2) SUDDIVISIONI IN LOTTI

Dalla documentazione ricevuta risulta che sia i terreni che il box auto risultano indivisi tra due proprietari in parti uguali.

Data la natura dei due fondi rustici pignorati e la loro configurazione attuale risulta possibile la suddivisione in due lotti ciascuno, senza che alcuno dei lotti derivanti abbia nessuna riduzione del valore, in quanto la quota spettante all'esecutato può essere facilmente separata in natura. La suddivisione proposta tiene conto del fatto che entrambi i lotti, denominati "1" e "2" nella planimetria relativa alla particella 137 del foglio di mappa 19 abbiano possibilità di accesso autonomo, e più precisamente il numero "1" è adiacente alla S.P. 29 ed il numero "2" è adiacente sia alla S.P. 29 che alla strada vicinale "Carrabba" (allegato al), ed abbiano la stessa superficie catastale, pari ad mq. 3182,50 cadauno. Lo stesso criterio viene usato per la suddivisione in due lotti

denominati "3" e "4" del fondo rustico formato dalle particelle 106, 107 e 319 del foglio 109. Detto fondo viene suddiviso lungo il lato minore, e più precisamente medialmente la particella 107 formando due lotti della superficie catastale di mq. 4629,50 cadauno (allegato b1).

3) PROCEDIMENTO DI STIMA

Nell'intento di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, cercando quindi di limitare il più possibile il margine di approssimazione della stima, si è ritenuto opportuno applicare il metodo sintetico diretto, basato essenzialmente sulla comparazione tra il bene da stimare ed altri, per quanto riguarda i terreni, dalle analoghe caratteristiche orografiche, topografiche e qualitative, mentre per quanto riguarda i fabbricati, dalle analoghe caratteristiche estrinseche, per i quali si siano verificati determinati prezzi in ordine ad operazioni di compravendita.

Nell'applicazione del metodo sintetico diretto, si è reso necessario condurre un'indagine di mercato al fine di poter disporre di dati concreti di riferimento.

Si sono allora raccolte informazioni, sia sul luogo ove è sito l'immobile pignorato sia presso mediatori operanti sul mercato locale.

Dai dati così raccolti è emerso che l'unità di riferimento presa in considerazione dagli operatori economici del settore per i terreni è l'ettaro, e che il relativo prezzo unitario, per terreni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile pignorato è di circa €/ha 16.000,00 per terreni con accesso carrabile, non molto lontani dal centro abitato e con possibilità di approvvigionamento idrico e liberi da locazione; mentre

Pertanto avremo che il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà esecutata sarà pari a:

TOTALE € 39.987,20

Foggia, 12.02.2007

Dr. agr. Francesco Paolo LONGO

~~23 MAR 2007~~

IL CANCELLIERE C.
Robt. Guglielmo Capussela

MARCA QA BOLLLO

Ministero del Tesoro
e delle Finanze

QUATTORDECIMIL762

€14,62

000082116
99027833
0007-00009

WOSVADOT
20/03/2007 11:06:18
4ECC53418126F28
IDENTIFICATIVO : 01061162170114

0 0 06 18 237 01 4

5) ALLEGATI

- a) estratto di mappa catastale;
- a1) estratto di mappa catastale con suddivisione in lotti;
- b) estratto di mappa catastale;
- b1) estratto di mappa catastale con suddivisione in lotti;
- c) planimetria catastale del box auto;
- d) visure catastali;
- e) fotografie;
- f) lettere raccomandate per convocazione al sopralluogo;
- g) verbale di sopralluogo.

Allegato a

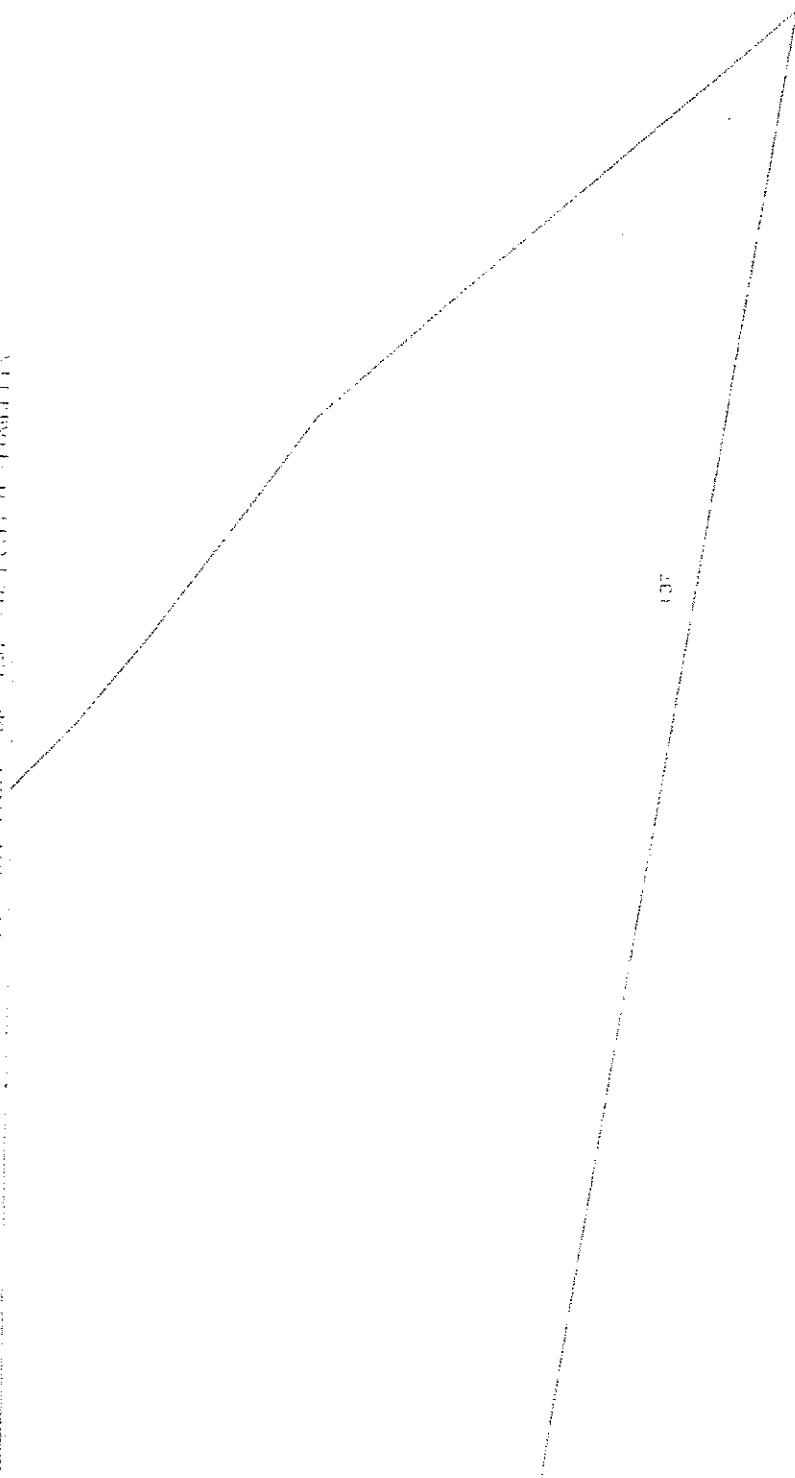
9005 0000 00 0000
11 00 0000 00 00

11 00 0000 00 00
11 00 0000 00 00

11 00 0000 00 00
11 00 0000 00 00

11 00 0000 00 00

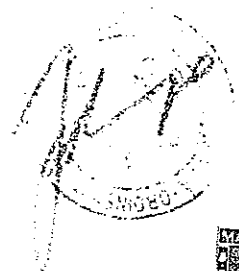
Agencia del Territorio - Oficina de Tránsito - Dirección de Tránsito - Dirección de Tránsito



000000 SAN SEVERO 19 AUGUST 61

Scala originale 17000
Dittenshoen cornice 534 000 X 578 000 metri
Prot. n. 653036/2006
15-dic-2006 20:14

RECEIVED
OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL
STATE OF NEW YORK
JAN 10 1964
ALBANY, N.Y.

[illegible]



Agro di San Severo
Foglio di mappa 109





VISURE CATASTALI

Dati della richiesta

Comune di SAN SEVERO (Codice: 1158)

Provincia di FOGGIA

Catasto Terreni

Foglio: 19 Particella: 137

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m²)	Oss. Luz	Reddito	
19	137			VIGNETO	63	35		
					ha area ca			
							Dominicale	
							Euro 65,44	
							Euro 34,35	
							L. 126.700	
							L. 66.518	
					Partita	10374		
Notifica								Impianto meccanografico del 16/12/1977

INTESTATI

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1			(1) Proprieta' per 2/18	
	2			(1) Proprieta' per 2/18	
	3			(1) Proprieta' per 2/18	
	4			(1) Proprieta' per 12/18	

DATI DERIVANTI DA

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)

06/11/1989

in atti dal

Registrazione UR Sede: SAN SEVERO

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 92180

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di FOGGIA



Data: 23/03/2007 - Ora: 08.56.12

Visura per immobile

Visura n.: FG0184026 Pag: 1 Fine

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2007

Dati della richiesta

Comune di SAN SEVERO (Codice: 1158)

Provincia di FOGGIA

Catasto Terreni Foglio: 109 Particella: 106

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz
1	109	106		-	ULIV VIGNET 2	ha are ca 30 86	
Notifica							
						Dominante Euro 23,91 L. 46.290	Reddito
						Agario Euro 17,53 L. 33.946	Implanto meccanografico del 16/12/1977

INTERESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTROMENTO/ATTO PUBBLICO n. [REDACTED] Volture [REDACTED] in atti di [REDACTED] Rogante: D ANGELO MATTEO Sede: SAN SEVERO			
Registrazione: UR Sede: SAN SEVERO n. [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED]			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 27991 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di FOGGIA Richiedente: LONGO



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2007

Data: 23/03/2007 - Ora: 08.55.53

Dati della richiesta Comune di SAN SEVERO (Codice: 1158)
Provincia di FOGGIA

Catasto Terreni Foglio: 109 Particella: 319

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	109	319			VIGNETO 2	30 86		Dominicale Euro 31,88 L. 61.720
								Agrario Euro 16,73 L. 32.403
								Impianto meccanografico del 16/12/1977

Notifica

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [REDACTED] Volture di [REDACTED] in atti da [REDACTED] Partituro n. [REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		[REDACTED]	[REDACTED]
Registrazione UR Sede: SAN SEVERO n. [REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
Rogante: D. ANGELO MATTEO Sede: SAN SEVERO		[REDACTED]	[REDACTED]

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 27991 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di FOGGIA Richiedente: LONGO



Dati della richiesta Comune di SAN SEVERO (Codice: 1158)
Provincia di FOGGIA
Catasto Fabbricati Foglio: 31 Particella: 3094 Sub: 99

INTERESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

Unità immobiliare dal 03/12/2004

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	Urbana	31	3094	99	Cens. 1	Zona	C/6	3	19 m²		Euro 61,82	Variazione del [REDACTED] n. [REDACTED] in atti dal 03/12/2004 (protocollo n. [REDACTED]) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE

Indirizzo VIA NETTUNO n. 17 piano: S1 interno: 37.

Partita 8711 Mod.58

Situazione degli intestati dal 03/12/2004

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.					(1) Proprietà per 1/2
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Urbana	31	8747	98	1	Zona	C/6	3	19 m²		Euro 61,82 L. 119.700
VARIAZIONE del [REDACTED] VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO											

Indirizzo VIA NETTUNO n. 17 piano: S1 interno: 37.

Partita 8711 Mod.58



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/03/2007

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie catastale	Rendita
1	Urbana	31	8747	98		1		C/6	3	19 m ²		L. 171	
FRAZIONAMENTO del [REDACTED] in atti dal [REDACTED]													
Indirizzo: VIA NETTUNO n. 17 piano: 51 interno: 37.													
Notifica: Partita: 8711 Mod. 58													

Situazione degli intestati dal 27/02/1991

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
FRAZIONAMENTO del 27/02/1991 n. 98 1/1991 in atti dal 07/09/1991						

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/09/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
FRAZIONAMENTO del 03/09/1984 n. 98 1/1984 in atti dal 07/09/1991						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [redacted] in atti dal [redacted] di [redacted] VENDITA						
Registrazione: UR Sede: SAN SEVERO Volume [redacted] Repertorio n. [redacted] Rogante: NOT. JANNARELLI Sede: SAN SEVERO						

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente relativa ad atto del 21/03/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie catastale
1	Urbana	31	8747	71		1	C/2	3	1916 m²		L. 11.645
FRAZIONAMENTO (SU MOD. 98) del [redacted] in atti dal [redacted]											
Indirizzo: VIA NETTUNO n. 17 piano: 51;											
Notifica: Partita: 8711 Mod. 58											

Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/03/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
FRAZIONAMENTO (SU MOD. 98) del [redacted] in atti dal [redacted]						



Data: 23/03/2007 - Ora: 08.51.47

Visura storica per immobile

Visura n.: FG0184002 Pag: 3 Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/03/2007

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	31	8747	65	1		C/2	3	1944 m²	catastale	L. 12.830
Impianto meccanografico del 30/06/1987											
Indirizzo											
VIA NETTUNO NAG V M DEL VICARIO piano: S1											
Notifica											
Partita										8711	Mod.53

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		
1						fine al 21/03/1984
Impianto meccanografico						
DATI DERIVANTI DA						

Unità immobiliari n. 4

Ricevuta n. 27985 Tributi erariali: 0,00

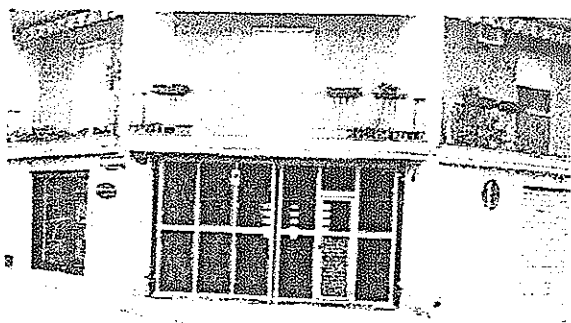
Rilasciata da: Ufficio Provinciale di FOGGIA

Richiedente: LONGO

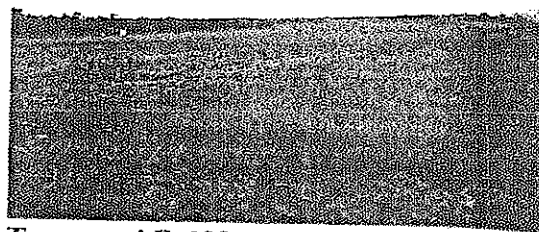


Allegato e

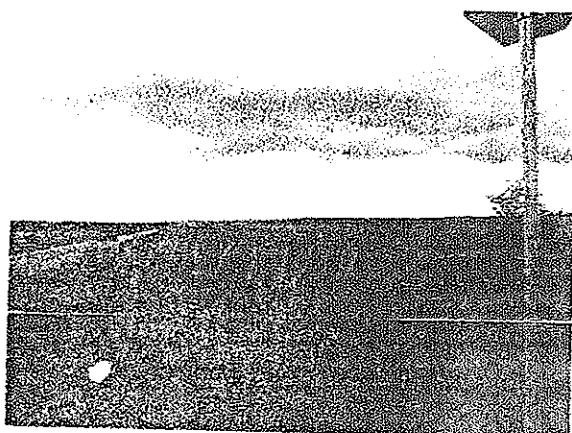
FOTOGRAFIE



Accesso rampa box via Nettuno n. 17



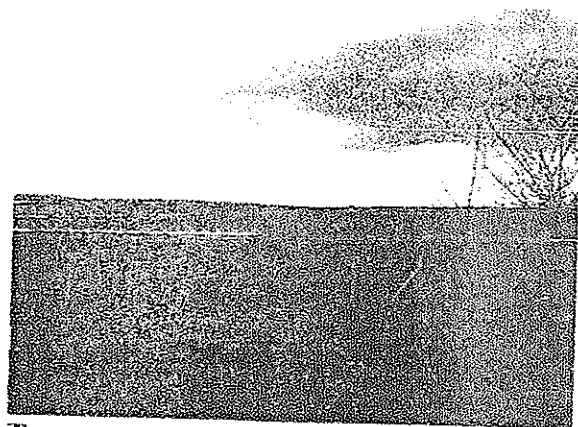
Terreno al F. 109 p.lle 106, 107 e 319



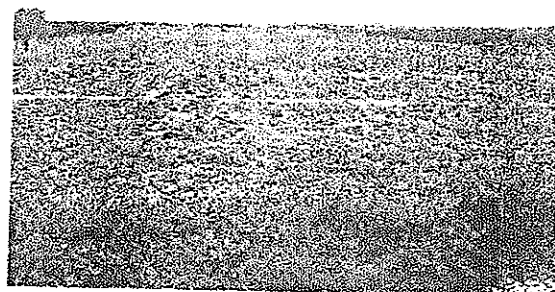
Terreno al F. 19 p.la 137



Terreno al F. 109 p.lle 106, 107 e 319



Terreno al F. 19 p.la 137

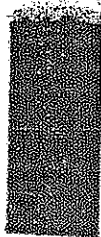


Terreno al F. 109 p.lle 106, 107 e 319

[Handwritten signature]



Allegato f

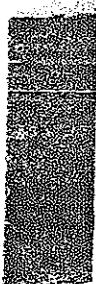


9



9

LETTERE RACCOMANDATE



9

Handwritten mark or signature.

Dr. agr. F.sco Paolo Longo
Via Santa Maria della Neve, 12 - Foggia

Egr. Sig.
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Foggia, lì 13.12.2006

OGGETTO: C.T.U. nel procedimento [redacted] //
[redacted], pendente presso il Tribunale di
Foggia al n. 43/2002 Reg. G. Es.

La presente allo scopo di informarla che il sottoscritto dr. agr. Francesco Paolo Longo nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto, fissa l'incontro per l'inizio delle operazioni peritali il giorno 27.12.2006 - ore 9,30, di fronte alla Stazione ferroviaria di San Severo. Ci si recherà poi presso gli immobili pignorati.

Distinti saluti
F.sco Paolo Longo
[signature]

STUDIO TECNICO AGRARIO

Dr. agr. F.sco Paolo Longo
Via Santa Maria della Neve, 12 - Foggia

Gent.ma Sig.ra

Avv. [REDACTED]
[REDACTED]

71016 San Severo (FG)

Foggia, li 13.12.2006

OGGETTO: C.T.U. nel procedimento [REDACTED] //
[REDACTED] pendente presso il Tribunale di
Foggia al n. 43/2002 Reg. G. Es.

La presente allo scopo di informarla che il sottoscritto dr. agr. Francesco Paolo Longo nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto, fissa l'incontro per l'inizio delle operazioni peritali il giorno 27.12.2006 - ore 9,30, di fronte alla Stazione ferroviaria di San Severo. Ci si recherà poi presso gli immobili pignorati.

Distinti saluti
F.sco Paolo Longo
[Signature]

Poste italiane

Assessorato Provinciale
dell'Urbanistica

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Verbale di sopralluogo
Il giorno 27 dicembre 2006 alle ore
9,30, con come comunicato alle parti
a mezzo di lettera raccomandata e.r.,
il sottoscritto, dr. agr. Francesco Peol
Longo, nominato C.T.U. nelle procedure
n. 43/2002 R.G. Es. del Tribunale
di Foggia, si è recato presso la stazione
sperimentale del comune di San Severo per
incontrare le parti e recarsi sugli luoghi
dei rimessi presso gli immobili che
stimano. Non avendo trovato nessuno
il sottoscritto ha proceduto autonomicamente
a riscontrare i beni.

Del che è Verbale L. C. S.

Francesco Peolongo

