

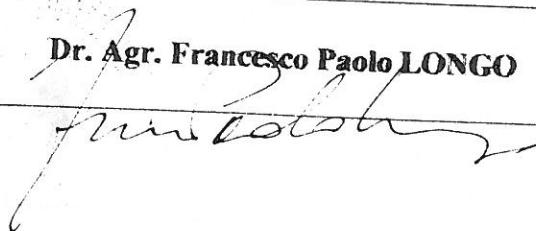
TRIBUNALE CIVILE MONOCRATICO DI FOGGIA

G.E. dott. Danilo Chieca

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dr. Agr. Francesco Paolo LONGO



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 minori [REDACTED]**

Contro

[REDACTED]

* * * * *

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
QUATTRO
€14,62
00008236
00027636
0001-00009
IDENTIFICATIVO
01061262370102
W05VAD001
20/03/2007 11:06:22
50A1389764B2ED0
0.1.06.1262370102

[Handwritten signature]

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 a1), 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

l'unità di riferimento per i fabbricati è la superficie lorda espressa in metri quadrati e che il relativo prezzo unitario, per box auto con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile pignorato è di circa €/mq 750,00.

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

Ha 0.63.65 x €/ha 16.000,00 = € 10.184,00

Ha 0.92.52 x €/ha 16.000,00 = € 14.803,20

Mq. 20,00 x €/mq 750,00 = € 15.000,00

TOTALE € 39.987,20

Per arrotondamento € 40.000,00 (euro quarantamila/00).

4) CONCLUSIONI

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico assegnatogli. Si resta, sin d'ora a disposizione per ogni eventuale futuro chiarimento.

Foggia, 12.02.2007

Il C.T.U.

Dr. agr. Francesco Paolo LONGO

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
VISTO: depositato in Cancelleria

23 MAR 2007



IL CANCELLIERE CI
(Dot. Guglielmo Capussela)



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
QUATTRODICI/62
€14,62
00008336
00027635
0001-00009
IDENTIFICATIVO : 01061262370114
20/03/2007 11:06:18
WDSVAD01

0.1.06.126237.01.4

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

Agenzia del Territorio - Ufficio di Foggia - Direttore DR ING. COSTANTINO TROMBETTA

Ver. 1-111111

137

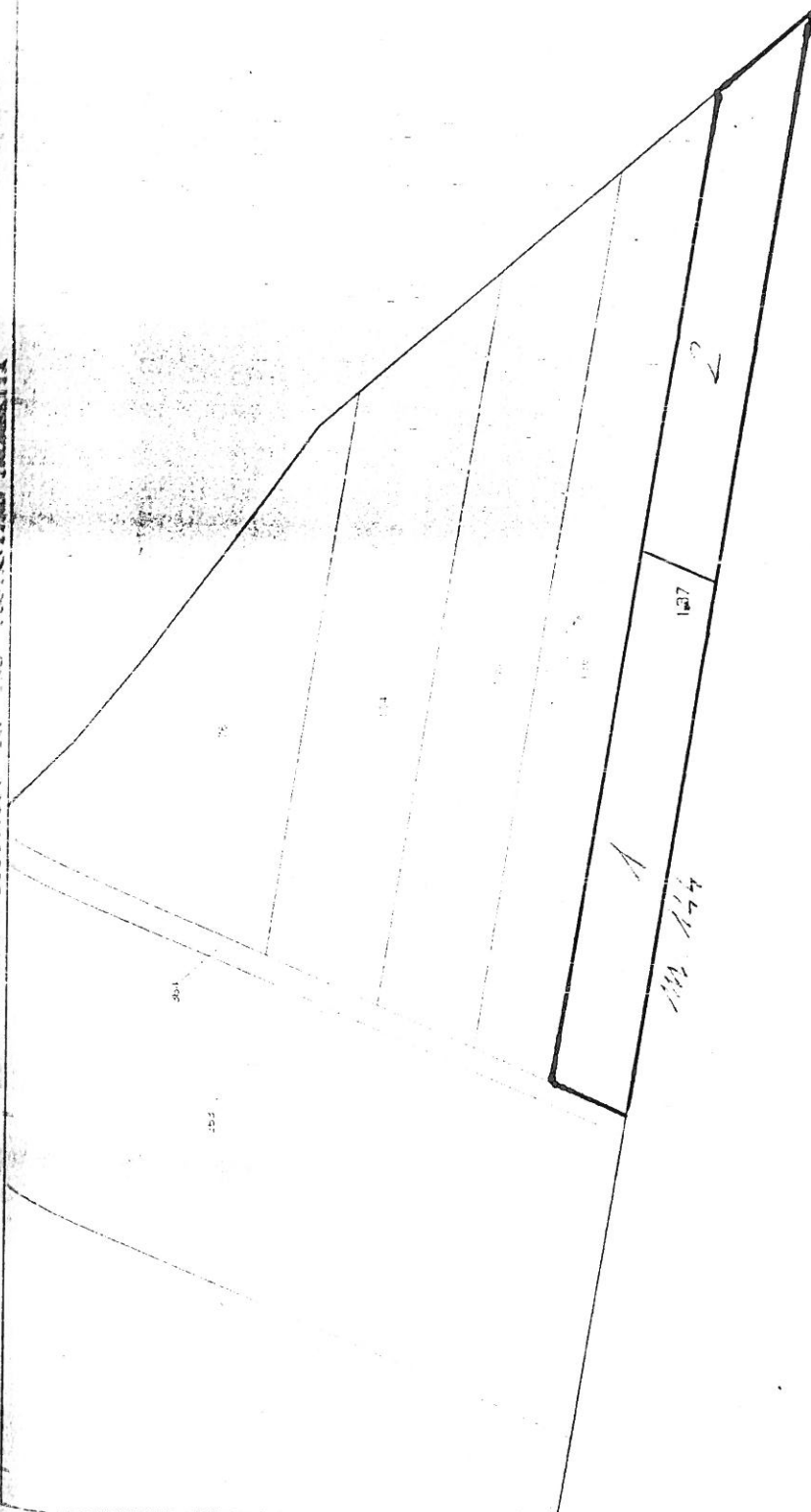


Allegato a1

osune SAN SEVERO
 oglio 19 Allegato X
 Scala originale 1:2000
 Dimensione cornice 534 000 x 578 000 metri
 15-DIC-2006 20:14
 Prol. n. 653036/2006

Per VISURA

Agenzia del Territorio - Ufficio di FOGGIA - Direttore ING. COSTANTINO TONESTRA





Agro di San Severo
Foglio di mappa 109



VISURE CATASTALI

Data: 21/11/2006 - Ora: 10.48.13

Visura per immobile

Visura n.: FG0238264 Pag: 1 Fine

Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2006

Dati della richiesta

Comune di SAN SEVERO (Codice: I158)

Provincia di FOGGIA

Catasto Terreni Foglio: 19 Particella: 137

Immobile

N. DATI IDENTIFICATIVI

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
					Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	19	137	-	VIGNETO 2	63 35		Dominicale Euro 65,44 L. 126.700	Agrario Euro 34,35 L. 66.518

Notifica

INTESTATI

N. DATI ANAGRAFICI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
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 Tributi erariali:

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di FOGGIA

Richiedente: LONGO



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

Data: 23/03/2007 - Ora: 08.56.28

Dati della richiesta
Comune di SAN SEVERO (Codice: I158)
Provincia di FOGGIA
Catasto Terreni
Foglio: 109 Particella: 107

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
N.	Foglio	Particella	Sub	Potz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	109	107		-	VIGNETO 2	30 87		
Notifica				Partita	17790			
						Dominicale Euro 31,89 L. 61.740	Reddito Agrario Euro 16,74 L. 32.414	Impianto meccanografico del 16/12/1977

INTESTATI
N. [redacted]
2 [redacted]
DATI DERIVANTI DA
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) [redacted] in atti da [redacted]
Volture n. [redacted]
Repertorio n. [redacted]
Rogante: D ANGELO MATTEO Sede: SAN SEVERO

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)		
Catasto Terreni	Provincia di FOGGIA		
Immobile	Foglio: 109 Particella: 106		

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	
1	109	106		-	
Notifica		Partita			
		10352			
		Superficie(m²)			
		ha arc ca			
		30 86			
		Qualità Classe			
		ULIV VIGNET 2			
		Deduz			
		Dominicale			
		Euro 23,91			
		L. 46.290			
		Agrario			
		Euro 17,53			
		L. 33.946			
		Reddito			
		Implanto meccanografico del 16/12/1977			

INTESTATI	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni	
2	[REDACTED]		[REDACTED]		Rogante: D ANGELO MATTEO Sede: SAN SEVERO	
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)		Voluntaria in atti di		Repertorio n.	
	Registrazione: UR Sede: SAN SEVERO n:		[REDACTED]		[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: I158)
 Provincia di FOGGIA
Catasto Terreni Foglio: 109 Particella: 319

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	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
Notifica					Partita		15943			

INTESTATI

N. [redacted] **DATI ANAGRAFICI**

1 [redacted]

2 [redacted]

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [redacted] Voltura n. [redacted] in atti da [redacted] Registro n. [redacted] Rogante: D ANGELO MATTEO Sede: SAN SEVERO

Registrazione: UR Sede: SAN SEVERO n. [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: I158)	
Catasto Fabbricati	Provincia di FOGGIA	
	Foglio: 31 Particella: 3094 Sub.: 99	
INTESTATI		
1	(1) Proprieta' per 1/2	
2	(1) Proprieta' per 1/2	

Unità immobiliare dal 03/12/2004										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Urbana	31	3094	99	Zona Cens. 1	C/6	3	19 m²		Euro 61,82
Variazione del n. in atti dal 03/12/2004 (protocollo n.) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE										
Indirizzo VIA NETTUNO n. 17 piano: S1 interno: 37;										
Notifica - Partita 8711 Mod.58 -										

Situazione degli intestati dal 03/12/2004												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
1							(1) Proprieta' per 1/2					
2							(1) Proprieta' per 1/2					
DATI DERIVANTI DA												
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Urbana	31	8747	98	Zona Cens. 1	C/6	3	19 m²		Euro 61,82	L. 119.700	
Variazione del n. in atti dal 03/12/2004 (protocollo n.) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE												
Indirizzo VIA NETTUNO n. 17 piano: S1 interno: 37;												
Notifica - Partita 8711 Mod.58 -												



Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/1991

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita		
1	Urbana	31	8747	98		1		C/6	3	19 m²		L. 171	FRAZIONAMENTO del [redacted] in atti dal [redacted]	
Indirizzo				VIA NETTUNO n. 17 piano: S1 interno: 37;										
Notifica						Partita		8711		Mod.58		-		

Situazione degli intestati dal 27/02/1991									
DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
N.							fino al 03/09/1984		
1									
DATI DERIVANTI DA				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)									
DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
N.							(1) Proprieta' per 1/2 fino al 03/12/2004		
1							(1) Proprieta' per 1/2 fino al 03/12/2004		
2							Rogante: NOT. JANNARELLI Sede: SAN SEVERO		
DATI DERIVANTI DA									
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [redacted] Voltura n. [redacted] in atti dal [redacted] del [redacted] VENDITA									
Registrazione: UR Sede: SAN SEVERO Volume [redacted]									

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente relativa ad atto del 21/03/1984 (antecedente all' impianto meccanografico)													
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	Urbana	31	8747	71		1		C/2	3	1916 m²		L. 12.645	FRAZIONAMENTO (SU MOD.98) de [redacted] in atti dal [redacted]
Indirizzo				VIA NETTUNO n. 17 piano: S1;									
Notifica								Partita		8711		Mod.58 -	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/03/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)									
DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
N.	[REDACTED]			[REDACTED]			fino al 27/02/1991		
1	[REDACTED]			[REDACTED]			[REDACTED]		
DATI DERIVANTI DA				FRAZIONAMENTO (SU MOD.98) del [REDACTED] in atti del [REDACTED]					



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		
		Urbana				Cens.	Zona				catastale			
1			31	8747	65	1		C/2	3	1944 m²		L. 12.830	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA NETTUNO NAG V M.DEL VICARIO piano: S1;												
Notifica		-					Partita		8711		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1			fino al 21/03/1984
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico			

Unità immobiliari n. 4

Ricevuta n. 27985

Tributi erariali: 0,00

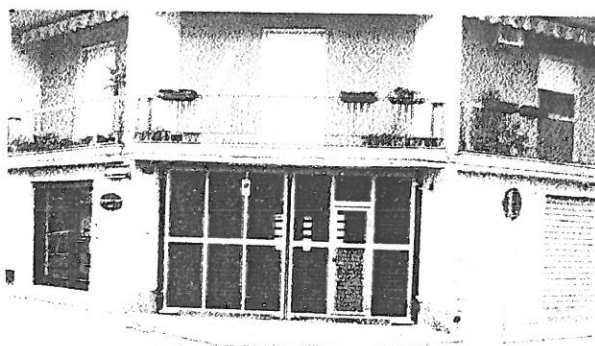
Rilasciata da: Ufficio Provinciale di FOGGIA

Richiedente: LONGO



Allegato e

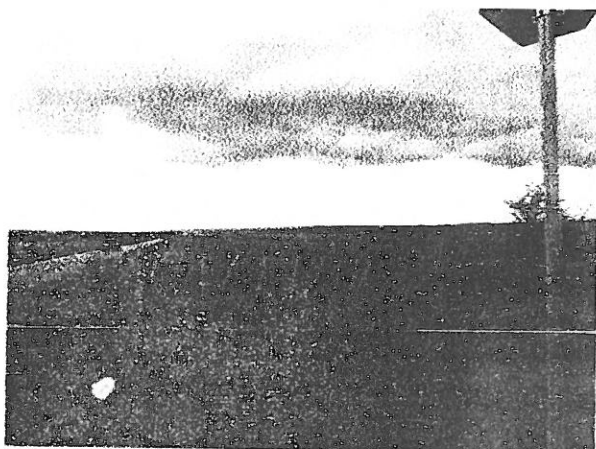
FOTOGRAFIE



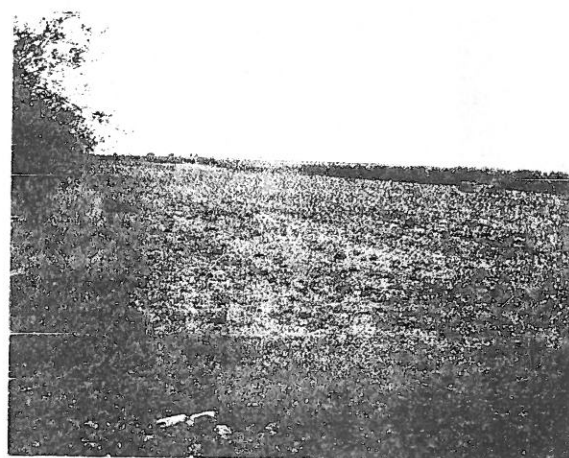
Accesso rampa box via Nettuno n. 17



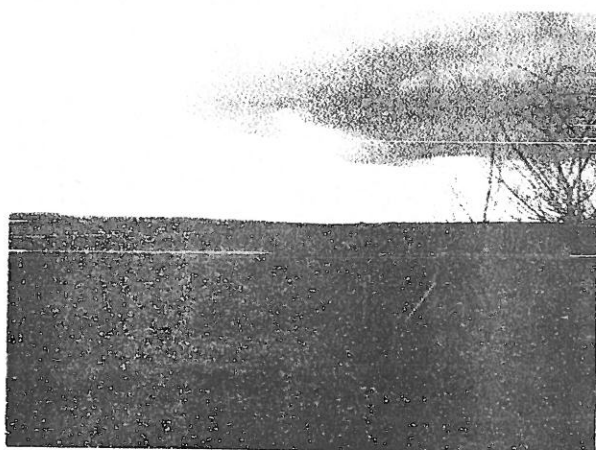
Terreno al F. 109 p.lle 106, 107 e 319



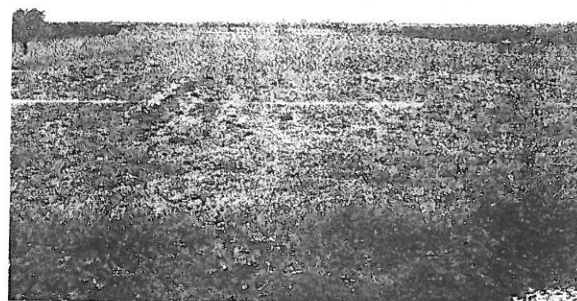
Terreno al F. 19 p.la 137



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 or mark.



Allegato f

LETTERE RACCOMANDATE

2

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, 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



VERBALE DI SOPRALLUOGO

Verbale di sequestro

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. nella procedura
n. 43/2002 R.G. Es. del Tribunale
di Torino, si è recato presso la Stazione
ferroviaria del comune di San Geronzo per
incontrare le parti e recarsi negli luoghi
dei rimessi presso gli immobili che
stanno. Non avendo trovato nessuno
il sottoscritto ha proceduto autonomicamente
a reintegrare i beni.

Del che è verbale L. C. S.

Francesco Peol Longo

