
TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI

Esecuzione Immobiliare Promossa da: **DELLA CROCE PASQUALE;**

Contro:

R.G.Es. N. 315/2010

UDIENZA RINVIO: 28/11/2012

Giudice: **DOTT.SSA VALERIA LA BATTAGLIA**

RELAZIONE DI STIMA ED ALLEGATI

Foggia, 2 OTT. 2012



Il C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)

Matteo Giardino

PREMESSA

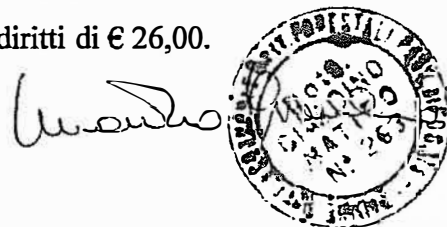
Il sottoscritto Dott. Agr.mo Matteo Giardino, nominato quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., con provvedimento del G.E., Dott.ssa Valeria La Battaglia, nell'udienza del 06/06/2012, nella stessa si presentava e accettava l'incarico.

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto C.T.U., in data 14/07/2012, con invito a mezzo raccomandate A/R, n.ri: 13956672840-8, ...841-9, ...842-0, e in data 18/07/2012, con invito a mezzo raccomandate A/R, n.ri: 14511029330-9, ...331-2, ...332-3, comunicava alle parti – creditore procedente, creditore intervenuto e debitrice esecutata – di aver fissato per il giorno 08/08/2012, alle ore 09:00 la data del sopralluogo presso il Tribunale Ordinario di Foggia, per poi proseguire per i beni immobili sottoposti ad esecuzione forzata, in Comune di Foggia, al Foglio 158, Particella 44 e altre e al Foglio 159, Particella 273 e altre, al fine di iniziare le operazioni peritali. In tale data e nel luogo fissato non si presentava alcuna delle parti; atteso un congruo periodo di tempo, ci si dirigeva comunque sui luoghi oggetto della procedura in Agro di Foggia, Contrada "Mezzanone", Località "Tredici Carri"; giunti sui luoghi, si localizzavano e individuavano i beni pignorati ai fogli e particelle precitati e si effettuava ricognizione dall'esterno, come da Verbale N°01 allegato alla presente perizia. Il contesto operativo veniva percepito come rischioso per la sicurezza personale del sottoscritto C.T.U. e del proprio collaboratore tecnico e ciò ha sconsigliato l'accesso diretto al fondo. Si rinnovava, quindi, in data 11/08/2012, con invito a mezzo raccomandate A/R, n.ri: 13956674356-5, ...357-6, ...358-7, ...359-8, la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28/08/2012, sempre presso il Tribunale Ordinario di Foggia: anche in questa seconda occasione non si presentava alcuna delle parti, come da riapertura del Verbale N°01 allegato alla presente perizia. Si precisa che gli inviti effettuati alla debitrice esecutata con raccomandate AA.RR. n.ri: 13956672842-0, 14511029332-3, 13956674358-7, 13956674359-8, in data 14/07/2012, 18/07/2012, 11/08/2012 e 11/08/2012, sono state ricevute rispettivamente in data 18/07/2012, 20/07/2012, 20/08/2012 e 20/08/2012.

In data 07/06/2012 si reiterava in Tribunale per estrarre copia del fascicolo d'ufficio.

In data 06/07/2012 si effettuavano indagini ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale del Territorio con produzione di documentazione.

Alla stessa data si presentava al Comune di Foggia, Prot. Gen. N°64222, richiesta di certificato di destinazione urbanistica in bollo, previo versamento di relativi diritti di € 26,00.



Si reiterava in diverse date successive per seguire l'iter del certificato di destinazione urbanistica e sollecitarne il rilascio, e per indagini ed accertamenti.

Si reiterava, infine, in data successiva al 17/07/2012 per il ritiro del certificato di destinazione urbanistica, Prot. n°64222. (All. 5a)

In data 20/07/2012 si presentava al Comune di Foggia, Servizio Urbanistica, Prot. Gener. N°68723, istanza rilascio attestati di provvedimenti di competenti uffici e copie di eventuale documentazione, previi indagini ed accertamenti preventivi.

In data 25/07/2012 si presentava al Settore Stato Civile del Comune di Foggia, istanza accesso agli atti, Prot. Gen. N°70020, con contestuale ritiro del Certificato di Matrimonio della debitrice esecutata. (All. 5b)

Alla stessa data si effettuavano ulteriori accertamenti presso il Servizio Urbanistica dello stesso Comune.

In data 06/08/2012 si effettuavano indagini ed accertamenti presso l'Archivio Notarile di Foggia e si richiedevano, versando relativi rispettivi diritti di € 39,01 e di € 43,01, copie atto compravendita Notaio Nicola Signore del 09/03/2000, Rep. N°103889 e atto compravendita Notaio Valentino Caiola del 24/12/2004, Rep. N°100715, contenenti elementi utili per le indagini e gli accertamenti urbanistici.

Alla stessa data si presentava al Comune di Foggia, Sportello Unico Attività produttive (SUAP), Prot. Gen. N°73241, istanza rilascio attestati di provvedimenti di competenti uffici e copie di eventuale documentazione, previi indagini ed accertamenti preventivi presso lo stesso SUAP in Via Gramsci.

Alla stessa data presso il Servizio Urbanistica dello stesso Comune si effettuavano ulteriori indagini con acquisizione di copie fotostatiche di Pratica N°696/Bis E 1979. (All. 5e-5f)

In data successiva al 10/08/2012 perveniva, a mezzo posta ordinaria, dal Comune di Foggia, Ufficio Archivio S.U.E., nota Prot.N°74161 del 09/08/2012. (All. 5c)

In data 14/08/2012 si reiterava all'Archivio Notarile di Foggia per il ritiro di copie atto compravendita Notaio Nicola Signore del 09/03/2000, Rep. N°103889 e atto compravendita Notaio Valentino Caiola del 24/12/2004, Rep. N°100715. (All. 4)

In data 13/09/2012 si reiterava presso il Servizio Urbanistica del Comune di Foggia, previa richiesta verbale del 10/09/2012, per integrazione nota Prot.N°74161 del 09/08/2012 con nota Prot.N°82552 del 13/09/2012. (All. 5d)

In diverse occasioni, ed infine in data 19/09/2012, ci si recava presso lo S.U.A.P. in Via Gramsci per sollecitare l'iter dell'istanza Prot. Gen. N°73241 del 06/08/2012.

Si reiterava presso lo stesso SUAP in data 26/09/2012 per ritiro nota Prot. N°8657 e studio

pratica Prot. N°0043963 del 15/05/2007, istanza presentata dalla debitrice eseguita per rilascio permesso di costruire per ampliamento azienda agricola, con acquisizione di copia di documentazione tecnica utile per l'espletamento del mandato conferito. (All. 5g)

Si reiterava presso lo stesso SUAP in data 03/10/2012 per ulteriori indagini.

Alla stessa data si presentava istanza di proroga in Tribunale.

In diverse e numerose occasioni, durante tutto l'espletamento del mandato, si sono effettuate indagini ed accertamenti telematici con produzione di documentazione.

In data 12/10/2012, è stata inviata copia della relazione tecnica su supporto informatico al creditore precedente, al creditore intervenuto e alla debitrice eseguita a mezzo raccomandate AA.RR., rispettivamente n.ri: 14550811034-8, ...035-9, ...036-0, ...037-1.

In data 12 OTT. 2012 ci si reca in Tribunale per il deposito dell'elaborato peritale.



BENI NEL COMUNE DI FOGGIA – FG -

LOTTO 001

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

1.1. Eseguito il controllo preliminare, è risultata depositata in cancelleria il 21/07/2010 la seguente documentazione ipocatastale:

1.1.1. Certificati storici per immobile:

Certificato N°	Comune	Foglio	Particella
FG0169810	Foggia	158	44
FG0169814	“	“	45
FG0169816	“	“	174
FG0169819	“	“	175
FG0169824	“	“	176
FG0169832	“	“	177
FG0169835	“	“	178
FG0169837	“	“	179
FG0169841	“	“	180
FG0169843	“	“	181
FG0169848	“	“	182
FG0170946	“	“	183
FG0170948	“	“	184
FG0170949	“	“	185
FG0170951	“	“	186
FG0170952	Foggia	159	273
FG0170953	“	“	274
FG0170954	“	“	275
FG0170955	“	“	276
FG0170960	“	“	277
FG0170962	“	“	278
FG0170968	“	“	279

1.1.2. Copia nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 02/10/1986, Notaio Nicola Signore, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai n.ri 14414

Amatore



R.G. e 209487 R.P. il 09/10/1986.

- 1.1.3. Copia nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 09/03/2000, Notaio Nicola Signore, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai n.ri 4634 R.G. e 3390 R.P. il 11/03/2000.
- 1.1.4. Copia nota della iscrizione ipotecaria, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai n.ri 4635 R.G. e 657 R.P. del 11/03/2000.
- 1.1.5. Copia nota della iscrizione ipotecaria, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai n.ri 10486 R.G. e 1685 R.P. del 23/04/2004.
- 1.1.6. Copia nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 24/12/2004, Notaio Valentino Caiola, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai n.ri 32045 R.G. e 23052 R.P. il 30/12/2004.
- 1.1.7. Copia nota della iscrizione ipotecaria, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai n.ri 27858 R.G. e 5651 R.P. del 05/11/2008.
- 1.1.8. Copia nota della iscrizione ipotecaria, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai n.ri 9674 R.G. e 1761 R.P. del 16/04/2009.
- 1.1.9. Copia nota della iscrizione ipotecaria, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai n.ri 29084 R.G. e 5601 R.P. del 16/12/2009.
- 1.1.10. Nota della trascrizione del pignoramento immobiliare, eseguita presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Foggia ai n.ri 12571 R.G. e 8598 R.P. del 10/06/2010.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari) e come da documentazione agli atti: Terreni e Fabbricati nel Comune di Foggia:

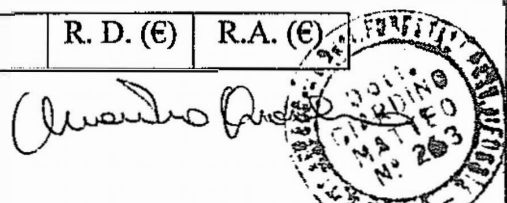
1.BIS.1.1) **Intestati:** _____ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

1.BIS.1.2) **CATASTO FABBRICATI-** Dati identificativi e di classamento:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Euro
158	449	1	2	A/3	2	9 Vani	511,29
"	"	2	2	A/3	2	4,5 Vani	255,65
"	"	3	2	D/10	-	-	4.116,10

1.BIS.1.3) **CATASTO TERRENI-** Dati identificativi e di classamento:

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R. D. (€)	R.A. (€)
--------	------------	-------	---------	--------	------------	-----------	----------



158	44	-	Seminativo	2	0.05.88	3,64	1,97
"	174	-	Sem. Irriguo	U	03.01.05	248,77	139,93
"	175	-	Seminativo	2	03.76.56	233,37	126,41
"	177	-	"	2	01.05.68	65,50	35,48
"	178	-	"	2	01.09.67	67,97	36,82
"	179	-	"	2	01.13.62	70,42	38,14
"	180	-	"	2	01.12.75	69,88	37,85
"	181	-	"	2	0.10.95	6,79	3,68
"	183	-	Pascolo	4	0.10.03	1,04	0,52
"	184	-	"	4	0.10.03	1,04	0,52
"	185	AA	"	4	0.04.55	0,47	0,23
"	185	AB	Seminativo	3	0.05.48	2,55	1,56
"	186	-	Pascolo	4	0.12.44	1,28	0,64
"	448	-	Seminativo	2	4.06.91	252,18	136,60
159	273	-	Seminativo	2	3.28.60	203,65	110,31
"	274	-	"	2	2.53.08	156,85	84,96
"	275	-	"	2	1.88.14	116,60	63,16
"	276	-	"	2	0.29.20	18,10	9,80
"	277	-	"	2	0.25.22	15,63	8,47
"	278	-	"	2	0.20.63	12,79	6,93
"	279	-	"	2	0.19.10	11,84	6,41
TOTALI					24.49.57	1.560,36	850,39

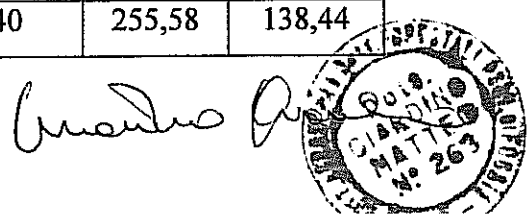
1.BIS.2.1) Partita 1: Area di Enti Urbani e Promiscui

1.BIS.2.2) CATASTO TERRENI- Dati identificativi e di classamento:

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R. D. (€)	R.A. (€)
158	449	-	ENTE URBANO	-	0.69.49	-	-

Nell'atto di pignoramento sono elencate le seguenti particelle, non più agli atti del Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R. D. (€)	R.A. (€)
158	45	-	FABB.RUR.	-	0.12.28	-	-
	176	-	Seminativo	2	04.12.40	255,58	138,44



	182	-	FABB.RUR.	-	0.51.72	-	-
--	-----	---	-----------	---	---------	---	---

Le particelle 45-176-182 sono state soppresse con Tipo Mappale del 08/07/2011 n. 193467.1/2011 in atti dal 08/07/2011 (protocollo n .FG0193467) presentato il 07/07/2011, originando le particelle 445-446-447-448. Le particelle 445-446-447 sono state soppresse con lo stesso tipo mappale, originando l'attuale particella 449, ENTE URBANO. La particella 448 è agli atti del Catasto Terreni. I fabbricati insistenti sulla particella 449 sono stati accatastati il 25/07/2012 con pratica n. 4317.1/2011 in atti dal 25/07/2011 (protocollo n . FG0215854). (All.3)

1.BIS.3) **Cronistoria al ventennio:** A tutto il 07/06/2011, i fabbricati di cui al punto 1.BIS.1.2 e i terreni di cui ai punti 1.BIS.1.3, risultano appartenere alla -----per i diritti pari a 1/1 (intero) della piena proprietà in regime di separazione dei beni, per acquisto fattone dalla -----in virtù di atto di compravendita del 24/12/2004, Repertorio n.100715, Dott. Valentino Caiola Notaio in San Marco in Lamis, trascritto a Foggia il 30/12/2004, ai n.ri 32045/23052; alla ----- pervenivano per acquisto fattone da Ciccone Mario, nato a Foggia il 20/02/1960, in virtù di atto di compravendita del 09/03/2000, Repertorio n.103889, Notaio Nicola Signore in Manfredonia, trascritto a Foggia il 11/03/2000 ai n.ri 4634/3390. Si evidenzia che nel certificato di matrimonio della debitrice eseguita, rilasciato dal Settore Stato Civile del Comune di Foggia in data 25/07/2012, non risulta alcuna annotazione. (All. 4, 5b)


2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

2.1. Piena proprietà per l'intero di Fondo Rustico, Terreni e Fabbricati, in Comune di Foggia, Contrada Mezzanone, Località "Tredici Carri", al Foglio 158, Particelle 44 ed altre, e al Foglio 159, Particelle 273 e altre, come interamente identificati ai precedenti punti 1.BIS.1 e 1.BIS.2; superficie catastale totale terreni HA 24.49.57, reddito dominicale totale € 1.560,36, reddito agrario totale € 850,39; superficie catastale ente urbano (particella 449 al foglio 158) HA 0.69.49, rendita complessiva fabbricati € 4.883,04.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si ribadisce che nelle date (08/08/2012; 28/08/2012) e nel luogo fissato per gli accessi (Tribunale) le parti non si presentavano; che nella prima occasione, comunque, il sottoscritto C.T.U., affiancato da un collaboratore tecnico, si recava sui luoghi oggetto della procedura, localizzava ed individuava i beni pignorati, effettuava ricognizione dall'esterno, come da verbale allegato alla presente C.T.U.; che il contesto operativo veniva percepito come rischioso per la sicurezza personale del sottoscritto C.T.U. e del proprio collaboratore tecnico e ciò ha sconsigliato l'accesso diretto al fondo. Per cui non è stato possibile effettuare i rilievi necessari per rispondere

Antonio Caiola



esaurientemente a tutti i capi del mandato e si è dedotto sulla scorta della documentazione agli atti, di quella prodotta nei competenti Uffici, di foto aeree e satellitari.

3.1. I terreni, su cui sono stati pignorati i diritti di piena proprietà per l'intero, sono tutti ad uso agricolo, ubicati in Foggia, Contrada "Mezzanone", Località "Tredici Carri", ai Fogli limitrofi 158-159, di attuali catastali HA 24.49.57, con accesso da circa il Km 11,470 circa della SS 544, ove interseca strada consortile che, percorsa verso nord-est per circa 2,400 Km, conduce al centro aziendale; seminativi irrigui, accorpati, giacitura piana, di medio impasto, profondi, di buona fertilità chimico-fisica; confinanti a nord con strada consortile e, a seguire in senso orario, con proprietà Terribile Clemente o a.c., proprietà Campanile Giovanni o a.c., proprietà Villani Vincenzo o a.c., proprietà Armillotta Libera Maria e Prencipe Antonio o a.c., proprietà Palladino Lucia o a.c., proprietà Zoccano Antonio o a.c., proprietà Cocco Rita e Suglia Michele o a.c.; pervenuti alla debitrice con atto di compravendita del 24/12/2004, Repertorio n.100715, Dott. Valentino Caiola Notario in San Marco in Lamis, trascritto a Foggia il 30/12/2004, ai n.ri 32045/23052.

Il Dirigente del SERVIZIO Urbanistica del Comune di Foggia certifica che *"...Il terreno individuato in Catasto al Foglio di mappa n.158, particelle nn. 44, 174, 175, 177, 178, 179, 180, 181, 183, 184, 185, 186, 448, 449 e foglio di mappa 159, particelle nn. 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, in base al vigente P.R.G. del Comune di F, ricade in Zona E – Area Agricola..."* con parametri ed indici di riferimento nella Zona E come da certificato di destinazione urbanistica allegato, che qui si danno per interamente riportati. (All. 5a)

Nel Fondo è presente una vasca in terra per uso irriguo insistente per gran parte della sua estensione sulla particella 273 al foglio 159, in prossimità del vertice sud della stessa particella, con probabile minimo interessamento della limitrofa particella 274. Le dimensioni della vasca sono, con buona approssimazione, le seguenti: alla base esterna 120 m x 120 m; alla base interna 90 m x 90 m. Ipotizzando una profondità dal piano di campagna di 5 m + 0,50 m di franco e un'altezza dell'argine di 2,50 m, la capacità idraulica, escludendo 0,50 m di franco, è di circa 50.000 m³. Per le indagini e gli accertamenti effettuati presso la Sezione Urbanistica e presso lo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Foggia, la vasca non risulta autorizzata, come si ribadirà al capo 9 che segue. (All.: 5c-d-g, 6)

Dalla documentazione agli atti, inoltre, il fondo risulta essere fornito di tre pozzi artesiani ad uso irriguo per la probabile alimentazione della vasca precedentemente descritta.

Autentico

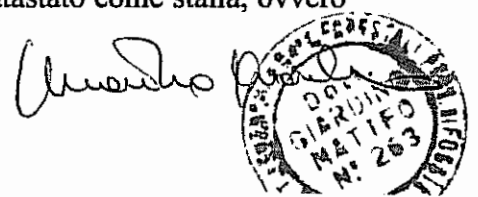


Le seguenti particelle: ex-45 di are 12.26, 181 di are 10.95, ex-182 di are 51.72, 175 di ettari 3.76.56, sono state asservite con scrittura privata con firma autenticata dal Notaio Filomena Petrocelli Denora il 23 Aprile 1982, Repertorio 12885, Registrato a Bari il 29 Aprile 1982 al N°3011, trascritto a Foggia l'11 Maggio 1982 ai n.ri 8052/135849, per riattamento fabbricati esistenti e nuova costruzione di cui alla Concessione per la Esecuzione di Opere n°55/1982 rilasciata dal Sindaco di Foggia il 28 Maggio 1982. La superficie complessiva asservita è di HA 4.51.51, superiore a quella occorrente di HA 4.44.35, stante l'indice di edificabilità dello 0,03 m³/m², per la volumetria complessiva delle opere assentite pari a 1.333,05 m³, con un minimo esubero per disponibilità future.

La presente C.T.U., per completezza, è corredata di documentazione fotografica e planimetrie. (All.: 2-3-7)

- 3.2.** I fabbricati rurali presenti sulla particella 449 (Ente Urbano) al Foglio 158, sono in parte destinati ad abitazione, censiti nella Categoria A3 (Particella 449, Sub 1 e Sub 2), in parte hanno funzioni produttive connesse alle attività agricole-zootecniche, censiti nella Categoria D/10 (Particella 449, Sub 3). In parte derivano dal riattamento dell'originario fabbricato del Podere ex-ONC 192 (Particella 449, Sub 1 e alcuni corpi del Sub 3), in parte costituiscono nuove costruzioni o ampliamenti (Particella 449, Sub 2 e altri corpi del Sub 3). Le superfici lorde dei fabbricati destinati ad abitazione sono, con buona approssimazione, le seguenti: Particella 449, Sub 1, circa 162 m²; Particella 449, Sub 2, circa 102 m²; la complessiva superficie abitativa lorda è di circa 264 m². I fabbricati censiti nella Categoria D/10, invece, al netto delle tettoie metalliche, hanno le seguenti superfici: deposito circa 100 m², autorimessa circa 171 m², stalla circa 210 m², per una superficie complessiva di circa 481 m²; la tettoia metallica a ridosso dell'autorimessa circa 166 m², la tettoia isolata sul lato est della corte circa 800 m², per complessivi 966 m². Ai fabbricati rurali censiti nella Categoria D/10, sono da aggiungere altre tettoie non censite, che, sulla scorta di immagini satellitari, hanno, con buona approssimazione, una superficie di circa 200 m². L'area di pertinenza residua, o corte, quindi, ha una superficie di circa 5.016 m²: in essa è presente impianto di pesatura con stadera a ponte bilico, della portata di 500 quintali, e fossa settica, come menzionato negli atti di trasferimento. (All.4)

I fabbricati originari hanno struttura portante in tufo o mattoni pieni, i fabbricati più recenti probabile struttura di tipo misto con intelaiatura in c.a. e muratura ordinaria, le tettoie metalliche con struttura in acciaio e copertura con lamiera grecata o ondulata a falda singola o doppia. Discorso a sé merita il manufatto accatastato come stalla, ovvero



il corpo "D" della planimetria generale relativa al Sub 3 della Particella 449: esso nasce come vasca di accumulo in c.a. prefabbricato di circa 602 m³, con successivo cambio nella destinazione d'uso, che non risulta autorizzato. Sulla situazione urbanistica-edilizia e catastale, sulla possibile regolarizzazione e relativi oneri in sanatoria, si rimanda allo specifico capo 9 che segue.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001:

4.1. Criterio di Stima

Il compendio immobiliare espropriato costituisce un'azienda agricola-zootecnica con terreni e fabbricati funzionalmente connessi all'esercizio delle attività agricole e zootecniche svolte. I terreni irrigui permettono colture orticole e industriali ad alto reddito, specie se in rotazione con foraggere miglioratrici utilizzabili in azienda per l'alimentazione del bestiame allevato.

A parere del sottoscritto C.T.U. il compendio immobiliare espropriato va considerato nella sua unitarietà funzionale in quanto azienda agricola-zootecnica, come attesta anche la sua cronistoria; è comodamente divisibile in natura, comunque, qualora insorga una specifica esigenza o necessità, con varie soluzioni "modulari", stante la favorevole situazione agli atti del Catasto e la regolarità geometrica delle singole particelle di terreno.

Opportunamente, quindi, ad ogni buon fine, il valore del fondo rustico sarà dato dalla somma del valore delle parti omogenee di cui è composto, stimate separatamente: terreni e fabbricati, di cui è possibile determinare il valore unitario ordinario.

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della procedura si impone la stima del loro valore con procedimento sintetico per valori unitari. A tal fine si sono effettuate indagini per acquisire gli elementi utili alla formulazione della scala dei prezzi unitari.

I terreni sono valutati in base al valore di mercato; i fabbricati rurali in base al valore di ricostruzione, non esistendo per essi uno specifico mercato.

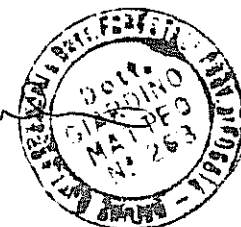
Per quanto esposto sui terreni pignorati, il prezzo unitario ritenuto congruo dal sottoscritto C.T.U., inglobando in esso il valore della vasca in terra per uso irriguo della capacità idraulica di circa 50.000 m³, è di € 25.000,00/HA.

Ad ogni buon fine, e per qualsiasi esigenza e necessità, si indica anche il prezzo ritenuto congruo per seminativi non irrigui: € 15.000,00/HA.

Per quanto esposto sui fabbricati rurali, il costo di ricostruzione, per le diverse destinazioni e tipologie, sono con buona approssimazione i seguenti:

- abitazioni e depositi, con struttura portante in muratura o mista, € 500,00/m²;

Antonio Aver



- stalla, in elementi prefabbricati di c.a., e autorimessa, si presume, con struttura portante in acciaio, tamponamenti in pannelli coibentati, copertura a doppia falda inclinata, € 300/m²;
- tettoie in acciaio, aperte su tre o più lati, con singola e/o doppia falda inclinata, € 100/m².

Discorso a parte va fatto per l'area di pertinenza dei fabbricati, in cui si ingloba il valore dell'impianto di pesatura con stadera a ponte bilico, della portata di 500 quintali, e della fossa settica, menzionati negli atti di trasferimento: prezzo unitario € 10,00/m².

4.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Foggia, Servizio Urbanistica e SUAP del Comune di Foggia, Mercato.

4.3. Valutazione dei Terreni

Immobile	Superficie (HA)	Valore Intero	Valore Diritto
Terreni	24.49.57	€ 612.392,50	€ 612.392,50

4.4. Valutazione dei Fabbricati Rurali.

Immobile	Superficie (m ²)	Valore Intero	Valore Diritto
Fabbricati P.IIa 449 Sub 1	162	€ 81.000,00	€ 81.000,00
Fabbricati P.IIa 449 Sub 2	102	€ 51.000,00	€ 51.000,00
Fabbricati P.IIa 449 Sub 3/A	100	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Fabbricati P.IIa 449 Sub 3/B-D	381	€ 114.300,00	€ 114.300,00
Fabbricati P.IIa 449 Sub 3/C-E	966	€ 96.600,00	€ 96.600,00
Fabbricati P.IIa 449 Tettoie non cen- site nella D/10	200	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Fabbricati P.IIa 449 Corte	5.016	€ 50.160	€ 50.160
	TOTALI	€ 463.060,00	€ 463.060,00

4.5. Adeguamenti e correzioni della stima

4.5.1. Sanzione per rilascio permesso di costruzione in sanatoria vasca in terra ad uso ir-

riquo € 5.160,00.

4.5.2. Sanzione per rilascio permesso di costruzione in sanatoria fabbricati rurali circa € 15.000,00.

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PER PARTI OMOGENEE STIMATE SEPARATAMENTE

5.1. Terreni: Valore dei diritti di proprietà pari all'intero sull'immobile pignorato = € 607.232,00 (Euro_Seicentosettemiladuecentotrentadue/00).

5.2. Fabbricati: Valore dei diritti di proprietà pari all'intero sull'immobile pignorato = € 448.060,00 (Euro_Quattrocentoquarantottomilasessanta/00).

6. STATO DI POSSESSO

Come già detto in premessa, la debitrice esecutata non si è presentata nei luoghi e nelle date fissate per gli accessi, ovvero il 08/08/2012 e il 28/08/2012, benché le convocazioni effettuate con raccomandate AA.RR. n.ri: 13956672842-0, 14511029332-3, 13956674358-7, 13956674359-8, in data 14/07/2012, 18/07/2012, 11/08/2012 e 11/08/2012, siano state ricevute rispettivamente in data 18/07/2012, 20/07/2012, 20/08/2012 e 20/08/2012; si può presumere, quindi, che la stessa sia in possesso degli immobili pignorati, di cui è costituita custode.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, COME DA ACCERTAMENTI EFFETTUATI NEI COMPETENTI UFFICI:

7.1. Atto di asservimento terreni agricoli con scrittura privata con firma autenticata dal Notaio Filomena Petrocelli Denora il 23 Aprile 1982, Repertorio 12885, Registrato a Bari il 29 Aprile 1982 al N°3011, trascritto a Foggia l'11 Maggio 1982 ai n.ri 8052/135849, salvo altri.

7.2. ALTRI VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

7.2.1. Vincoli ed oneri derivanti da Piani Urbanistici e Territoriali.

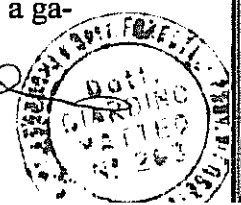
7.2.2. Servitù di elettrodotto.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA E A SPESE DELL'ACQUIRENTE, COME DA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE AGLI ATTI.

8.1. Iscrizioni:

8.1.1. Ipotecaria volontaria per £ 600.000.000, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai n.ri 4635 R.G. e 657 R.P. il 11/03/2000, derivante da concessione a ga-

Antonio Orsini



ranza di mutuo a favore del Banco Ambrosiano Veneto SPA, con sede in Vicenza, Codice Fiscale: 02204810234, _____ gravante gli immobili oggetto del pignoramento, oltre altri.

8.1.2. Ipoteca legale per € 71.929,30, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai n.ri 10486 R.G. e 1685 R.P. il 23/04/2004, derivante da Ipoteca Legale Art.77 D.Lgs.46/99 modificato dal D.Lgs. 193/2001, a favore del Servizio Riscossione Tri-buti – G.E.M.A. SPA, con sede in Foggia, Codice Fiscale: 01594070714, _____gravante gli immobili oggetto del pignoramento, oltre altri.

8.1.3. Ipoteca legale per € 53.297,68 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai n.ri 27858 R.G. e 5651 R.P. il 05/11/2008, derivante da Ipoteca Legale ex Art.47 e 77 D.P.R. 602/1973, a favore di G.E.M.A. SPA, con sede in Foggia, Codice Fiscale: 03482970716, domicilio ipotecario eletto in Corso del Mezzogiorno 34 B/8, contro la debitrice esecutata, gravante parte degl'immobili oggetto del pignoramento.

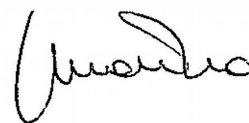
8.1.4. Ipoteca legale per € 35.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai n.ri 9674 R.G. e 1761 R.P. il 16/04/2009, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Trani Sez. Barletta il 03/12/2008, a favore di Cassandro SRL Unipersonale, con sede in Barletta (BA), Codice Fiscale: 06021520728, con domicilio ipotecario eletto C/O Avv. Raffaele Acconciaioco, Piazza Fed. di Svevia, 25, Barletta, contro la debitrice esecutata, gravante gl'immobili oggetto del pignoramento.

8.1.5. Ipoteca legale per € 295.979,56 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai n.ri 29084 R.G. e 5601 R.P. del 16/12/2009, derivante da Ipoteca Legale ex 77 D.P.R. 602/73, a favore di Equitalia ETR SPA, con sede in Foggia Via Portogallo n°10, Codice Fiscale: 12158250154, contro la debitrice esecutata, gravante gl'immobili oggetto del pignoramento.

8.2. Trascrizioni:

8.2.1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia, ai n.ri 12571 R.G. e 8598 R.P. del 10/06/2010, a favore di AGRITER, con sede in Foggia Codice Fiscale: 01908990714, contro la debitrice esecutata, gravante gl'immobili oggetto del pignoramento.

9. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE



9.1. Conformità urbanistico edilizia:

Come già esposto in premessa, le indagini sulla situazione urbanistica ed edilizia iniziavano presso la Sezione Urbanistica del Comune di Foggia per concludersi presso lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) dello Stesso Comune, in Via Gramsci. L'iniziale infruttuosità delle indagini presso il Comune di Foggia, orientava il sottoscritto C.T.U. alla ricerca di elementi utili presso l'Archivio Notarile di Foggia, ove visionava, richiedeva e poi ritirava copie conformi all'originale dei seguenti atti: atto compravendita Notaio Nicola Signore del 09/03/2000, Rep. N°103889 e atto compravendita Notaio Valentino Caiola del 24/12/2004, Rep. N°100715, allegati alla presente C.T.U.. Sono stati richiesti entrambi gli atti per ciò che, a parere del sottoscritto C.T.U., sembra essere una incompletezza e/o imprecisione del secondo rispetto al primo relativamente alle dichiarazioni rese ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47. Nel primo la parte alienante dichiara "*...che la costruzione di parte dei fabbricati rurali oggetto del presente atto fu iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e che la restante altra parte degli stessi è stata costruita in conformità della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Foggia in data 28 maggio 1982, N. 55/82. ...*"; nel secondo la parte alienante, dante causa della debitrice esecutata, dichiara "*...che...la costruzione dei fabbricati rurali insistenti sul fondo in oggetto e dei pozzi artesiani e del vascone, fu iniziata anteriormente al 1° settembre 1967. ...*". (All. 4)

E' stato, quindi, possibile concretizzare le indagini presso la Sezione Urbanistica del Comune di Foggia che permetteva la visione del fascicolo n. 696/Bis E 1979 e rilasciava copia informale della documentazione in esso rinvenuta, tra cui copia della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Foggia in data 28/05/1982, N°55/82. Rilasciava, infine, attestati, allegati alla presente C.T.U. e che qui si danno per interamente riportati, prot. n.74161 del 9 Agosto 2012, successivamente integrato con prot. 82552 del 13 Settembre 2012, nel quale ultimo "*...Si specifica...che, dal fascicolo n. 696/Bis E 1979, non esiste il certificato di ultimazione lavori e la licenza di abitabilità. ...*". (All. 5c)

Lo Sportello Unico Attività Produttive, rilasciava, infine, nota Prot. N. 86457 del 25/09/2012, allegata alla presente C.T.U. e che qui si da per interamente riportata, in cui "*...si comunica che per quanto concerne la ditta _____, lo scrivente Ufficio non ha rilasciato alcuna autorizzazione o permesso di costruire per l'ampliamento della azienda agricola richiesta con istanza Prot. n.0043963 del 15/05/2007.*". (All. 5g)

Sulla scorta della documentazione agli atti, delle indagini e degli accertamenti effettuati nei precitati Uffici del Comune di Foggia e presso l'Archivio Notarile e della documentazione prodotta, incrociata con le risultanze del Catasto Terreni e Fabbricati e con immagini sat



tellitari dei luoghi, il sottoscritto C.T.U. deduce, salvo errori, come segue:

- 9.1.1. L'originario fabbricato rurale esistente costituente podere ex-ONC N°192 è stato realizzato prima del 1° settembre 1967, ristrutturato con C.E. 55/82 del 28/05/1982, così identificato: Foglio 158, P.lla 449, Sub 1 e Sub 3/A.
- 9.1.2. Con la stessa C.E. veniva realizzato un nuovo fabbricato, così identificato: Foglio 158, P.lla 449, Sub 2.
- 9.1.3. Con la stessa C.E. veniva autorizzata la realizzazione di una vasca di accumulo per uso irriguo con pannelli prefabbricati in c.a. della capacità di 602 m³, successivamente variata nella destinazione d'uso e accatastata come stalla, con i seguenti identificativi: Foglio 158, P.lla 449, Sub 3/D. Tale variazione non risulta autorizzata. Questo manufatto ha una superficie grafica di 210 m².
- 9.1.4. Non risultano autorizzati, inoltre, gli altri fabbricati rurali, autorimessa e tettoie, così identificati: Foglio 158, P.lla 449, Sub 3/C-E. La superficie grafica di questi fabbricati è di complessivi 1.347 m².
- 9.1.5. Non risultano autorizzate, inoltre, altre tettoie e piccoli annessi, non censiti, della superficie stimata di circa 200 m².
- 9.1.6. Nel "*... fascicolo n. 696/Bis E 1979, non esiste il certificato di ultimazione lavori e la licenza di abitabilità.*"
- 9.1.7. Non risulta autorizzata, infine, la vasca in terra ad uso irriguo insistente per gran parte della sua estensione sulla particella 273 al foglio 159, in prossimità del vertice sud della stessa particella, con probabile minimo interessamento della limitrofa particella 274. Le dimensioni della vasca sono, con buona approssimazione, le seguenti: alla base esterna 120 m x 120 m; alla base interna 90 m x 90 m. Ipotizzando una profondità dal piano di campagna di 5 m + 0,50 m di franco e un'altezza dell'argine di 2,50 m, la capacità idraulica, escludendo 0,50 m di franco, è di circa 50.000 m³.
- 9.1.8. Le seguenti particelle: ex-45 di are 12.26, 181 di are 10.95, ex-182 di are 51.72, 175 di ettari 3.76.56, sono state asservite con scrittura privata con firma autenticata dal Notaio Filomena Petrocelli Denora il 23 Aprile 1982, Repertorio 12885, Registrato a Bari il 29 Aprile 1982 al N°3011, trascritto a Foggia l'11 Maggio 1982 ai n.ri 8052/135849, per riattamento fabbricati esistenti e nuova costruzione di cui alla Concessione per la Esecuzione di Opere n°55/1982 rilasciata dal Sindaco di Foggia il 28 Maggio 1982. La superficie complessiva asservita è di HA 4.51.51, superiore a quella occorrente di HA 4.44.35, per l'indice di edificabilità dello 0,03 m³/m², per la volumetria complessiva delle opere assentite pari a 1333,05 m³, con un minimo e-

Giuseppe Abate

NOTAIO
GIARDINO
MATTEO
N° 243

subero per disponibilità future.

9.1.9. I fabbricati che non risultano autorizzati possono essere regolarizzati, a condizione che si disponga di terreni agricoli da asservire, come sembrano ancora residuare nel compendio pignorato, presentando istanza di permesso di costruire in sanatoria, con sanzione pari all'intero degli oneri concessori, se il richiedente ha i requisiti per il rilascio a titolo gratuito in condizioni ordinarie, e con sanzione pari al doppio degli oneri concessori, se il richiedente non possiede i requisiti per il rilascio a titolo gratuito in condizioni ordinarie. I fabbricati non autorizzati hanno funzioni produttive connesse alle attività agricole-zootecniche censiti e censibili nella categoria D/10; la superficie complessiva di detti fabbricati determinata graficamente è di circa 1.547 m²; l'importo complessivo degli oneri concessori in sanatoria, ipotizzando un richiedente con i requisiti per il rilascio a titolo gratuito in condizioni ordinarie, è con buona e precauzionale approssimazione di circa € 15.000.

9.1.10. La sanzione per il rilascio di permesso di costruzione in sanatoria per la vasca in terra ad uso irriguo, della capacità idraulica di circa 50.000 m³, varia da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.160,00: lo SUAP del Comune di Foggia applica la sanzione massima.

9.2. Conformità catastale:

Il mancato accesso agli immobili pignorati non permette di pronunciarsi in merito.

10. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO STAGGITO O, IN ASSENZA, PREDISPOSIZIONE DELLA MEDESIMA CERTIFICAZIONE

Il mancato accesso agli immobili pignorati non permette di pronunciarsi in merito. Comunque, stante la tipologia degli immobili e le caratteristiche apprezzabili dall'esterno, un tecnico certificatore classificherebbe gli immobili pignorati in classe "G", ad alto fabbisogno, sia per la climatizzazione invernale sia per quella estiva.

11. SUSSISTENZA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N.199

Il mancato accesso agli immobili pignorati non permette di pronunciarsi in merito.

12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE -----

13. CONCLUSIONE

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione tecnica, che si deposita in originale cartaceo e su supporto informatico (CD con: relazione tecnica, omessa l'indicazione dell'esecutato, cartografia e documentazione fotografica,) e che si compone di n°18 pagine dattiloscritte e di n°6

allegati per ulteriori n°92 pagine, per complessive n°110 pagine, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento, precisando che al creditore procedente, al creditore intervenuto e al debitore, in data 12/10/2012, è stata inviata copia della relazione tecnica su supporto informatico a mezzo raccomandate AA.RR., rispettivamente n.ri: 14550811034-8, ...035-9, ...036-0, ...037-1.

Foggia, li 12 OTT. 2012

IL C.T.U.



(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)

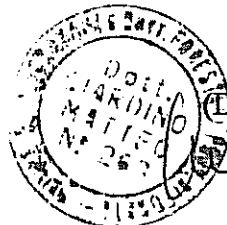
Matteo Giardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
UFFICIO ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
VISTO: *12/10/12*
OGGI: *12/10/12*
IL FUNZIONARIO *Matteo Giardino*
(Col. di Pasquino)

ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbali di accesso N° 01 del 08/08/2012 e successiva riapertura del 28/08/2012.
- 2) Stralcio Foglio IGM N°409-ZAPPONETA – Carta D'Italia Scala. 1/50000.
- 3) Documentazione Agenzia del Territorio:
 - a) Visura per soggetto n°T435311 del 05/07/2012.
 - b) Visura storica per immobile n.T468429 del 19/07/2012 (Foglio 158, P.IIa 448).
 - c) Visura storica per immobile n.T466329 del 19/07/2012 (Foglio 158, P.IIa 449).
 - d) Elaborato Planimetrico n.FG0175119 del 06/07/2012 (Foglio 158, P.IIa 449).
 - e) Planimetria n.FG0175113 del 06/07/2012. (Foglio 158, P.IIa 449, Sub 1).
 - f) Planimetria n.FG0175115 del 06/07/2012. (Foglio 158, P.IIa 449, Sub 2).
 - g) Planimetria Generale n.FG0175117 del 06/07/2012. (Foglio 158, P.IIa 449, Sub 3).
 - h) Planimetria n.FG0175117 del 06/07/2012. (Foglio 158, P.IIa 449, Sub 3/A).
 - i) Planimetria n.FG0175117 del 06/07/2012. (Foglio 158, P.IIa 449, Sub 3/B).
 - j) Planimetria n.FG0175117 del 06/07/2012. (Foglio 158, P.IIa 449, Sub 3/C).
 - k) Planimetria n.FG0175117 del 06/07/2012. (Foglio 158, P.IIa 449, Sub 3/D).
 - l) Planimetria n.FG0175117 del 06/07/2012. (Foglio 158, P.IIa 449, Sub 3/E).
 - m) Estratto di mappa Prot. n.T439709/2012 del 05/07/2012 (Foglio 158).
 - n) Estratto di mappa Prot. n.T441034/2012 del 05/07/2012 (Foglio 158).
- 4) Documentazione Archivio Notarile di Foggia:
 - a) Copia conforme all'originale atto compravendita Notaio Nicola Signore del 09/03/2000, Rep. N°103889.
 - b) Copia conforme all'originale atto compravendita Notaio Valentino Caiola del 24/12/2004, Rep. N°100715.
- 5) Documentazione Comune di Foggia:
 - a) Certificato di destinazione urbanistica in bollo Prot. n°64222 del 17/07/2012.
 - b) Estratto per riassunto dal registro degli atti di Matrimonio della debitrice eseguita del 25/07/2012.
 - c) Nota Prot. Gen. n.74161 del 09/08/2012.
 - d) Nota Prot. Gen. n.82552 del 13/09/2012.
 - e) Copia Concessione Edilizia n.55/1982 rilasciata il 28/05/1982.
 - f) Copia atto di asservimento terreni con firma autenticata dal Notaio Filomena Petrocelli Denora il 23 Aprile 1982, Repertorio 12885, Registrato a Bari il 29 Aprile 1982 al N°3011, trascritto a Foggia l'11 Maggio 1982 ai n.ri 8052/135849.
 - g) Nota SUAP Prot. n.86457 del 25/09/2012.
- 6) Documentazione fotografica: Foto 1÷12.

Foggia, 12 OTT. 2012



IL C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)