
TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI

Esecuzione Immobiliare Promossa da: DELLA CROCE PASQUALE;

Contro:

R.G.Es. N. 315/2010

UDIENZA RINVIO: 19/05/2022

Giudice: DOTT.SSA VALENTINA PATTI

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA ED ALLEGATI

Foggia, 18/05/2022

Il C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)

Firma Digitale



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.

Espletava, quindi, l'incarico, depositando in data 12/10/2012 relazione di stima ed allegati, agli atti.

All'udienza del 06/10/2021 *“Il G.E. ... vista la relazione del professionista delegato/custode giudiziario, ritenuto necessario, sulla scorta di quanto segnalato dall'ausiliario, demandare al perito d'Ufficio di procedere, previo accesso ai luoghi di causa, una compiuta descrizione degli immobili pignorati integrando eventualmente la perizia già in atti nella parte relativa alla stima, non potendo considerarsi attendibile una perizia effettuata “a porte chiuse”; ... vista la richiesta presentata dall'occupante e sentite le parti; ritenuto di potere autorizzare quanto richiesto anche al fine di assicurare la conservazione e manutenzione del compendio, previa verifica della disponibilità dell'occupante a versare una indennità di occupazione da determinarsi a cura dell'ausiliario; PTM – dispone che il perito acceda ai luoghi di causa e provveda alla integrazione delle operazioni peritali depositando elaborato integrativo contenente la analitica descrizione degli immobili ed il valore di stima ...”*.

Seguivano diversi contatti per le vie brevi con il nominato custode, Avv. Laura Tomaiuolo, che, con messaggio PEC del 03/11/2021, rinviava l'accesso a data successiva al 13/11/2021 e poi, con messaggio PEC del 25/11/2021, confermava l'accesso al compendio pignorato per il 26/11/2021 alle ore 11:30, già precedentemente concordato per le vie brevi. (All.5)

Alla data e ora precitate, previe ulteriori indagini ed accertamenti catastali, si accedeva al compendio pignorato per effettuare ricognizione e rilievi del compendio pignorato, per i quali il sottoscritto CTU si è avvalso di un collaboratore tecnico, il Geometra Michele Prosperino di Monte Sant'Angelo.

In data 09/05/2022 si contattava telefonicamente il nominato custode, l'Avv. Laura Tomaiuolo, per notizie, che faceva presente la necessità di verificare anche la destinazione urbanistica dei terreni pignorati.

Alla stessa data, quindi, benché non espressamente richiesto nei quesiti integrativi, si presentava con messaggio PEC istanza rilascio con urgenza di certificato di destinazione urbanistica



alla Sezione Edilizia e Urbanistica del Comune di Foggia e con messaggio PEO il giorno successivo. (All.5)

In data 11/05/2022 si sollecitava per le vie brevi l'iter di suddetto certificato.

In data 12/05/2022 ci si recava presso la Sezione Edilizia e Urbanistica del Comune di Foggia per rappresentare personalmente le motivazioni dell'urgenza ed ottenere assicurazioni sul rilascio del certificato di destinazione urbanistica in tempo utile.

Si reiterava il 17/05/2022 per il ritiro del certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 56515 stessa data. (All.4)

In data 18/05/2022, è stato inviato file in formato pdf della relazione tecnica integrativa, al custode giudiziario, al creditore procedente e al debitore esecutato, con messaggio PEC inviato da matteo.giardino@legalmail.it alle ore 11:11:32, consegnato il 18/05/2022 agli indirizzi: avvlaura-tomaiuolo@pec.it, pucillo.carmelovicente@avvocatibari.legalmail.it, avv.cristianborrelli@legalmail.it, rispettivamente alle ore: 11:11:37, 11:11:35, 11:11:35; identificativo messaggio: F559241C.0222D367.D66FCD7E.462E447D.posta-certificata@legalmail.it.

In data 18/05/2022, con PEC m.giardino@epap.conafpec.it, indirizzata a: tribunale.foggia@civile.ptel.giustiziacert.it, si deposita elaborato peritale integrativo (relazione di stima ed allegati), con rilievi fotografici e planimetrici.



RISPOSTE AI QUESITI INTEGRATIVI

“Il G.E. ... vista la relazione del professionista delegato/custode giudiziario, ritenuto necessario, sulla scorta di quanto segnalato dall’ausiliario, demandare al perito d’Ufficio di procedere, previo accesso ai luoghi di causa, una compiuta descrizione degli immobili pignorati integrando eventualmente la perizia già in atti nella parte relativa alla stima, non potendo considerarsi attendibile una perizia effettuata “a porte chiuse”; ... vista la richiesta presentata dall’occupante e sentite le parti; ritenuto di potere autorizzare quanto richiesto anche al fine di assicurare la conservazione e manutenzione del compendio, previa verifica della disponibilità dell’occupante a versare una indennità di occupazione da determinarsi a cura dell’ausiliario; PTM – dispone che il perito acceda ai luoghi di causa e provveda alla integrazione delle operazioni peritali depositando elaborato integrativo contenente la analitica descrizione degli immobili ed il valore di stima ...”.

^^

NEL RISPONDERE AI QUESITI INTEGRATIVI, SI UTILizzerà L’ELABORATO GIÀ AGLI ATTI, OMETTENDO LE PARTI NON INTERESSATE E MODIFICANDO/INTEGRANDO LE PARTI INTERESSATE.

^^

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.: OMISSIS...

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali e come da documentazione agli atti: **Terreni e Fabbricati nel Comune di Foggia: (All.3)**

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
TOTALI							4.883,04



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	AA	“	2	0.26.56	16,46	8,92
“	175	AB	Sem. Irriguo	U	03.50.00	289,22	162,68
“	177	AA	Seminativo	2	01.05.67	65,49	35,47
“	177	AB	Uliveto	2	0.00.01	0,01	0,01
“	178	AA	Seminativo	2	0.97.06	60,15	32,58
“	178	AB	Uliveto	2	0.12.61	7,82	3,26
“	179	AA	Seminativo	2	0.98.56	61,08	33,09
“	179	AB	Uliveto	2	0.15.06	9,33	3,89
“	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	Sem. Irriguo	U	0.06.01	4,97	2,79
“	185	AB	Seminativo	3	0.04.02	1,87	1,14
“	186	AA	Sem. Irriguo	U	0.11.25	9,30	5,23
“	186	AB	Seminativo	3	0.01.19	0,55	0,34
“	448	AA	Sem. Irriguo	U	03.59.00	296,65	166,87
“	448	AB	Seminativo	2	0.47.91	29,69	16,08
159	273	AA	Seminativo	2	01.35.19	83,78	45,38
	273	AB	Sem. Irriguo	U	01.93.41	159,82	89,90
“	274	AA	“	U	02.45.26	202,67	114,00
	274	AB	Uliveto	1	0.07.82	6,06	2,42
“	275	-	“	1	1.88.14	145,75	58,30
“	276	AA	Seminativo	2	0.20.41	12,65	6,85
	276	AB	Uliveto	1	0.08.79	6,81	2,72
“	277	AA	“	1	0.23.71	18,37	7,35
	277	AB	Seminativo	2	0.01.51	0,94	0,51
“	278	-	Uliveto	1	0.20.63	15,98	6,39
“	279	-	“	1	0.19.10	14,80	5,92



TOTALI	24.49.57	1.851,38	996,56
--------	----------	----------	--------

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).

1.BIS.3) Cronistoria al ventennio: OMISSIS...

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 € 1.851,38, reddito agrario totale € 996,56; superficie catastale ente urbano (particella 449 al foglio 158) HA 0.69.49, rendita complessiva fabbricati € 4.883,04. (3A)

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

A modifica ed integrazione di quanto riportato nella CTU agli atti, si espone quanto segue:

3.1. La SAT (Superficie Agricola Totale) di circa HA 24.49.57 è così ripartita:

3.1.1. Su circa HA 08.00.00 è presente un oliveto allevato a controspalliera per la raccolta meccanica, di cui circa Ha 3.00.00 impiantati antecedentemente al 2019, in piena produzione, e circa Ha 5.00.00 impiantati successivamente al 2019 ad inizio ciclo produttivo: gran parte delle particelle 177-178-179-180-448 al foglio 158 e per intero le



particelle 275-276-277-278-279 al foglio 159.

- 3.1.2. Le particelle 174-175 al foglio 158 per intero, le particelle 273-274 al foglio 159 in parte, per complessivi circa HA 10.00.00, costituiscono un appezzamento destinato a colture orticole ad alto reddito.
- 3.1.3. Su parte della particella 273 e su parte della particella 274 al foglio 159 è presente vascone di raccolta acqua per irrigazione e relative aree di manovra di complessive circa HA 2.00.00; la rimanente parte della particella 274 al foglio 159, circa HA 0.50.00, altro seminativo.
- 3.1.4. La residua parte delle particelle 177-178-179-180, le particelle 185-186 al foglio 158 altri seminativi; le particelle 183-184 al foglio 158 seminativo arborato; per complessivi circa Ha 3.50.00.
- 3.1.5. Le particelle 44-181, la residua parte della particella 448, di complessivi circa HA 0.49.57 sono di fatto un ampliamento della corte aziendale di pertinenza dei fabbricati insistenti sulla particella 449 del foglio 158, Ente Urbano.

...OMISSIS...

Il Dirigente del SERVIZIO Urbanistica del Comune di Foggia per tutti i terreni pignorati certifica la stessa destinazione urbanistica, ovvero “ZONA E AGRICOLA”, ed altre destinazioni ambientali dal P.A.I. dell’Autorità di Bacino, con parametri ed indici di riferimento come da certificato di destinazione urbanistica allegato, che qui si danno per interamente riportati. (All.4)

...OMISSIS...

La presente C.T.U. integrativa, per completezza, è corredata di documentazione fotografica e planimetrie. (All.1-3-6)

- 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 il corpo A del Sub 3), in parte costituiscono nuove costruzioni o ampliamenti (Particella 449, Sub 2 e altri corpi del Sub 3). Si precisa che l’unità immobiliare censita al Foglio 158, Particella 449, Sub. 2, Categoria A/3, abitazione di tipo economico, nel sopralluogo del 26/11/2021, a seguito del nominato custode, è stata riscontrata non abitabile e quindi varia la sua destinazione a deposito, Categoria C/2. Le superficie commerciale del fabbricato destinato ad abitazione, Particella 449, Sub 1, con annessa tettoia metallica di circa 30 m² abusiva, ma



probabilmente sanabile è, con buona approssimazione, di circa 194 m²; la superficie commerciale del fabbricato ex-abitazione, da destinarsi a deposito, Particella 449, Sub 2, con annessa tettoia metallica di circa 60 m² abusiva, ma probabilmente sanabile, è di circa 111 m². I fabbricati censiti nella Categoria D/10, Foglio 158, Particella 449, Sub 3, invece, hanno le seguenti superfici: Corpo A, deposito, con annessa tettoia di circa 30 m² abusiva, ma probabilmente sanabile, superficie commerciale circa 105 m²; Corpo B, autorimessa, con annessa tettoia di circa 24 m² abusiva, ma probabilmente sanabile, superficie lorda circa 175 m²; Corpo C, tettoia metallica, superficie lorda circa 165 m²; Corpo D, vasca di accumulo/stalla, ma di fatto deposito/autorimessa, superficie lorda circa 210 m², con annesso tettoie metalliche di circa 390 m² abusive, ma probabilmente sanabili; Corpo E, tettoia metallica, superficie lorda circa 770 m². Ai fabbricati rurali censiti nella Categoria D/10, e alle loro contigue tettoie, sono da aggiungere altre tettoie e ricoveri realizzati con materiali di fortuna, che hanno, con buona approssimazione, una superficie di circa 110 m². L'area di pertinenza residua, o corte, quindi, ha una superficie di circa 4.760 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. Inoltre, sulla particella 448, a nord del sub 2 della particella 449, è presente un manufatto in tufo adibito a porcellaia, con annesso paddock, di circa complessivi 66 m², abusivo, ma probabilmente sanabile. (All.1, 6)

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, attualmente adibito a deposito/autorimessa. 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. Circa un terzo della superficie agricola totale è olivetata, come già detto al capo che precede.

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, sulla scorta del sopralluogo effettuato al seguito del nominato custode il 23/11/2021, il prezzo unitario ritenuto congruo dal sottoscritto C.T.U., per i seminativi irrigui, inglobando in esso il valore della vasca in terra per uso irriguo della capacità idraulica di circa $50.000 \div 100.000 \text{ m}^3$, è di € 25.000,00/HA ovvero € 2,50 al m^2 ; per l'oliveto irriguo di € 20.000,00/HA ovvero € 2,00 al m^2 .

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

Per quanto esposto sui fabbricati rurali, sulla scorta del sopralluogo effettuato al seguito del nominato custode il 23/11/2021, il costo di ricostruzione, per le diverse destinazioni e tipologie, sono con buona approssimazione i seguenti:

- abitazione, con struttura portante in muratura, € 400,00/ m^2 ;
- depositi, con struttura portante in muratura o mista, € 300,00/ m^2 ;
- autorimessa con struttura portante in acciaio, tamponamenti in pannelli coibentati, copertura a doppia falda inclinata € 200,00/ m^2 ;
- stalla/deposito/autorimessa in elementi prefabbricati di c.a., per le pessime condizioni e lo stato di degrado in cui è stata riscontrata, € 50,00/ m^2 ;
- Tettoie metalliche, aperte su tre o più lati, con singola e/o doppia falda inclinata, € 50/ m^2 .
- Tettoie metalliche e manufatti abusivi, probabilmente sanabili previa verifica della



superficie aziendale asservita, per il loro carattere di precarietà e infimo valore, si stimano a corpo in € 10.000,00.

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
Seminativo	16.49.57	€ 412.392,50	€ 412.392,50
Oliveto	8.00.00	160.000,00	160.000,00
TOTALI		572.392,50	572.392,50

4.4. Valutazione dei Fabbricati Rurali.

Immobile	Superficie (m²)	Valore Intero	Valore Diritto
Fabbricati P.IIa 449 Sub 1	194	€ 77.600,00	€ 77.600,00
Fabbricati P.IIa 449 Sub 2	111	€ 33.300,00	€ 33.300,00
Fabbricati P.IIa 449 Sub 3/A	105	€ 31.500,00	€ 31.500,00
Fabbricati P.IIa 449 Sub 3/B	175	€ 35.000,00	€ 35.000,00
Fabbricati P.IIa 449 Sub 3/C-D-E	1.145	€ 57.250,00	€ 57.250,00
Fabbricati P.IIa 449 Tettoie non cen- site nella D/10	A CORPO	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Fabbricati P.IIa 449 Corte	4.760	€ 47.600,00	€ 47.600,00
	TOTALI	€ 292.250,00	€ 292.250,00

4.5. Adeguamenti e correzioni della stima

4.5.1. Sanzione per rilascio permesso di costruzione in sanatoria vasca in terra ad uso irriguo € 5.160,00.

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



15.000,00.

4.5.3. Spese per regolarizzazione catastale terreni circa € 2.232,50.

4.5.4. Spese per regolarizzazione catastale fabbricati circa € 2.250,00.

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 = € (572.392,50 – 5.160,00 – 2.232,50) = € 565.000 (Euro_Cinquecentosessantacinquemilavirgolazerozero).

5.2. Fabbricati: Valore dei diritti di proprietà pari all'intero sull'immobile pignorato = € (292.250,00 – 15.000,00 – 2.250,00) = 275.000.00 (Euro_Duecentosettantacinquemilavirgolazerozero).

6. STATO DI POSSESSO

Come da verbale e relazione al G.E. post accesso del 26/11/2021 del nominato custode agli atti.

All'udienza del 06/10/2021 il G.E. disponeva che il sottoscritto CTU determinasse l'indennità di occupazione del fondo.

Il sottoscritto CTU si è attivato in tal senso e, fruendo della favorevole combinazione di indagini ed accertamenti posti in essere anche per altre procedure, ha elementi utili ed aggiornati per la stima richiesta.

Gli elementi raccolti riguardano soprattutto seminativi irrigui concessi in locazione con contratti temporanei in deroga, ai sensi dell'art. 45 della Legge 203/82; l'arco temporale di riferimento va dal 2019 al 2021; i prezzi riscontrati sono tutti di circa € 1.000,00 a ettaro (€ 0,10 a metro quadro).

Considerato che la minore redditività dell'uliveto è bilanciata dalla presenza del centro aziendale insistente sulla particella 449 al foglio 158, come descritto al capo che precede, è parere del sottoscritto CTU sia congruo un canone annuo per l'occupazione temporanea di € 1.000,00 a ettaro (€ 0,10 a metro quadro), precisando che nella determinazione di tale canone annuo si sono tenute presenti le limitate superfici nude del fondo e quelle improduttive, compresa l'ente urbano (Foglio 158, Particella 449) e i sovrastanti fabbricati.

Quindi, canone complessivo annuo del fondo oggetto della procedura: (244.957 + 6.949) m² x € 0,10/m² = 251.906 m² x € 0,10/m² = € 25.190,60 ~ € 25.000,00 (Euro_Venticinquemilavirgolazerozero).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



**DELL'ACQUIRENTE, COME DA ACCERTAMENTI EFFETTUATI NEI
COMPETENTI UFFICI: OMISSIS...**

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

9. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1. Conformità urbanistico edilizia: OMISSIS...

9.2. Conformità catastale:

Nell'accesso al fondo del 26/11/2021 al seguito del nominato custode, Avv. Laura Tomaiuolo, si è riscontrato una sostanziale conformità grafica degli immobili accatastati, con lievi difformità rientranti nei limiti di tolleranza, oltre la presenza di tettoie abusive e probabilmente sanabili.

In merito all'U.I. di cui al foglio 158, particella 449, Sub 2, e stata riscontrata non abitabile, per cui è opportuna presentare relativo DOCFA per variazione di destinazione a deposito e ampliamento con inserimento della tettoia metallica, previa regolarizzazione edilizia.

Anche per quanto riguarda alcuni Corpi del Sub 3 al foglio 158, va presentato relativo DOCFA per variazione:

- Il Corpo A per ampliamento con l'inserimento della tettoia metallica, previa regolarizzazione edilizia.
- Il Corpo B per ampliamento con l'inserimento della tettoia metallica, previa regolarizzazione edilizia.
- Il Corpo D, accatastato come stalla, per variazione di destinazione a deposito/autorimessa, previa regolarizzazione edilizia e per ampliamento con l'inserimento delle tettoie metalliche, previa regolarizzazione edilizia.

Si reputa congrua, per ogni evenienza, una spesa di circa € 2.250,00

Per quanto riguarda i terreni si è accertata la presenza di due oliveti che interessano diverse particelle al foglio 158 e 159, come precedentemente esposto: vanno puntualmente verificate le variazioni colturali inserite d'ufficio e, se necessario, frazionare le particelle interessate. Si reputa congrua, per ogni evenienza, una spesa di circa € 2.232,50.

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

L'abitazione al foglio 158, particella 149, Sub 1 oggetto della procedura, per quanto è



dato sapere, è sprovvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

Nel predisporre tale attestato il sottoscritto CTU si è avvalso dell'ausilio del Geometra Michele Prosperino di Monte Sant'Angelo, presente nell'accesso al fondo del 26/11/2021.

L'abitazione al Foglio 158, P.lla 449, Sub 1 è ascrivibile alla Classe "A1".

Per gli specifici indici di interesse si rimanda all'APE allegato. (All.2)

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

A parere del sottoscritto C.T.U. non sussistono le "...condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n.119 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati...".

12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: OMISSIS...

13. CONCLUSIONE

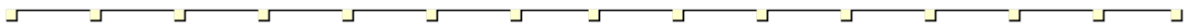
Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione tecnica ed allegati, che si deposita telematicamente con PEC m.giardino@epap.conafpec.it, indirizzata a: tribunale.foggia@civile.ptel.giustiziacert.it, con rilievi fotografici e planimetrici, e che si compone di **n° 13+1** pagine e di **n°6** allegati per ulteriori **n°122** pagine, per complessive **n°136** pagine, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento, precisando che in data 18/05/2022 è stato inviato file in formato pdf della relazione tecnica, al custode giudiziario, al creditore precedente e al debitore esecutato, con messaggio PEC inviato da matteo.giardino@legalmail.it, alle ore 11:11:32, consegnato il 18/05/2022 agli indirizzi: avvlauratomauiuolo@pec.it, pucillo.carmelovicente@avvocatibari.legalmail.it, avv.cristianborrelli@legalmail.it, rispettivamente alle ore: 11:11:37, 11:11:35, 11:11:35; identificativo messaggio: F559241C.0222D367.D66FCD7E.462E447D.posta-certificata@legalmail.it.

Foggia, 18/05/2022

IL C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)

Firma Digitale



ELENCO ALLEGATI

- 1) Planimetrie:
 - a) Abitazione: Foglio 158, Particella 449, Sub 1.
 - b) Abitazione/deposito: Foglio 158, Particella 449, Sub 2.
 - c) Planimetria generale D/10, Foglio 158, Particella 449, Sub 3:
 - 1) Corpo A: deposito.
 - 2) Corpo B: autorimessa.
 - 3) Corpo C: tettoia metallica.
 - 4) Corpo D: Stalla/deposito/autorimessa.
 - 5) Corpo E: Tettoia Metallica.
- 2) APE (Attestato Prestazione Energetica) abitazione: Foglio 158, Particella 449, Sub 1.
- 3) Documentazione Agenzia Entrate Servizi Catastali:
 - a) Visura attuale per soggetto del 24/11/2021 n. T422226/2021
 - b) Visura attuale per immobile del 24/11/2021 n. T420335/2021 (Foglio 158, Particella 449, Sub 1).
 - c) Visura attuale per immobile del 24/11/2021 n. T420512/2021 (Foglio 158, Particella 449, Sub 2).
 - d) Visura attuale per immobile del 24/11/2021 n. T420562/2021 (Foglio 158, Particella 449, Sub 3).
 - e) Visura attuale per immobile del 07/05/2022 n. T68181/2022 (Foglio 158, Particella 449).
 - f) Visura storica per soggetto del 24/11/2021 n. T422287/2021
 - g) Visura storica per immobile del 24/11/2021 n. T420469/2021 (Foglio 158, Particella 449, Sub 1).
 - h) Visura storica per immobile del 24/11/2021 n. T420530/2021 (Foglio 158, Particella 449, Sub 2).
 - i) Visura storica per immobile del 24/11/2021 n. T420594/2021 (Foglio 158, Particella 449, Sub 3).
 - j) Visura storica per immobile del 07/05/2022 n. T68245/2022 (Foglio 158, Particella 449).
 - k) Elaborato planimetrico del 24/11/2021 n. T422045 (Foglio 158, Particella 449).
 - l) Elenco subalterni assegnati del 24/11/2021 n. T422046 (Foglio 158, Particella 449).
 - m) Planimetria del 24/11/2021 n. T421901 (Foglio 158, Particella 449, Sub 1).
 - n) Planimetria del 24/11/2021 n. T421902 (Foglio 158, Particella 449, Sub 2).
 - o) Planimetria del 24/11/2021 n. T421903 (Foglio 158, Particella 449, Sub 3).
 - p) Estratto di mappa del 04/05/2022 n. T224509 (Foglio 158, Particella 44 e altre).
 - q) Estratto di mappa del 04/05/2022 n. T224937 (Foglio 159, Particella 273 e altre).
- 4) Certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 56515 del 17/05/2022.
- 5) Ricevute PEC.
- 6) Documentazione Fotografica: Foto 1÷152.

Foggia, 18/05/2022

IL C.T.U.
(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)
Firma Digitale

