

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA SOCIETA' PER
LA GESTIONE DI ATTIVITA' - SGA S.P.A. E PER
ESSA INTESA SAN PAOLO S.P.A. ORA ALIMENTARIA LE
MONACHE SRL EX ART. 111 CPC + 1 CONTRO .**

R.G.ES.: N°362/2012.

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA DISPOSTA DAL G.E. A

VERBALE D'UDIENZA DEL 26/02/2021

UD. RINVIO: 07/10/2021

Il sottoscritto Dott. Agr.mo Matteo Giardino,
C.T.U. nella procedura in oggetto, giusta decreto di
nomina del G.E., Dott.ssa Stefania Rignanese, del 09-
10/04/2013,

PREMESSO

- che in data 10/07/2013 si presentava in udienza per accettare l'incarico e ricevere mandato;
- che in data 18/06/2014 depositava elaborato peritale ed allegati;
- che in data 29/12/2017 depositava prima relazione per chiarimenti richiesti con ordinanza del 13/04/2017;
- che in data 20/11/2019 depositava seconda relazione tecnica e allegati sui chiarimenti richiesti dal G.E. a Verbale d'Udienza del 04/04/2019 e del



19/09/2019;

- che nel provvedimento del 15/04/2020 il G.E. ravvisava "... la necessità di convocare il perito al fine di acquisire maggiori chiarimenti sullo stato dei luoghi..." e quindi disponeva la convocazione del sottoscritto CTU all'Udienza del 10/09/2020;
- **che suddetto provvedimento non veniva notificato al sottoscritto CTU, che, logicamente, non poteva comparire alla udienza del 10/09/2020;**
- che all'udienza del 10/09/2020 il G.E., quindi, rinviava all'udienza del 03/02/2021, successivamente rinviata d'Ufficio al 26/02/2021, la convocazione del sottoscritto CTU;
- che il sottoscritto CTU, quindi, si presentava all'udienza del 26/02/2021 e forniva i chiarimenti richiesti, ribadendo essenzialmente quanto già chiaramente esposto in merito nel proprio elaborato peritale depositato il 18/06/2014;
- che a verbale d'udienza del 26/02/2021 "...il G.E. ... rilevato inoltre che occorre demandare al perito la stima della particella 104 - P.T.M. - differisce l'udienza al 07/10/2021...; - assegna termine di giorni 60 al perito per il deposito di relazione integrativa contenente la mera stima della particella [104] in parola e con anche di indicare in



quale lotto debba essere inserita...";

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto CTU rassegna la propria **"...relazione integrativa contenente la mera stima della particella [104] in parola e con anche di indicare in quale lotto debba essere inserita..."**, come disposto dal G.E. all'udienza del 26/02/2021.

Prioritariamente si evidenzia che la mera stima della particella 104 è possibile, ora, unicamente sulla scorta della accurata descrizione della sua natura fatta, allora, nella relazione depositata il 20/11/2019, previo sopralluogo del 16/10/2019, in cui si sono effettuati rilievi e misurazioni, poi elaborati e restituiti graficamente nelle tavole allegate a precitata relazione e che si riallegano alla presente. (All.2)

Come premessa alla stima della particella 104, e per la sua comprensione, è necessario riproporre la descrizione della sua natura fatta nella relazione depositata il 20/11/2019.

"...L'accesso ai luoghi è stato fondamentale per ispezionare e rilevare con cura la particella 104 e i manufatti su di essa insistenti.

La particella 104 è ancora accatastata come Fabbricato Rurale, ma per essa sono state avviate le



procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244, ovvero aggiornamento catastale d'Ufficio. (All...) **[A11.1]**

Ha una superficie nominale di 404 m², ma risulta traslata verso est, con il limite ovest rettificato ad includere una minima porzione della 1144 (circa 10 m² nello spigolo nord ovest). La superficie totale reale è di circa 350 m², così ripartita: manufatti (Rif.: I-L-M-N) 153 m², area di pertinenza (corte) m² 197. (All...) **[A11.1-2]**

Tra i manufatti/fabbricati ci sono gli originari fabbricati riportati in mappa (Rif. I: 29 m²; Rif. L: 58 m²), anteriori al 01/09/1967, e altri di epoca più recente (Rif. M: 38 m²; Rif. N: 28 m²), molto probabilmente abusivi. **[A11.2]**

Gli originari fabbricati rurali erano destinati il primo (Rif. I) probabilmente ad alloggio per salariati e il secondo (Rif. L) chiaramente a stalla. I fabbricati più recenti a ricoveri per animali (Rif. M) e deposito (Rif. N). **[A11.2]**

Attualmente solo uno dei fabbricati originari (Rif. I) ed un altro più recente, realizzato in continuazione (Rif. N), sembrano normalmente utilizzati per deposito di materiali e masserizie. **[A11.2]**

Tutti i fabbricati sono in cattivo stato d'uso,



alcuni quasi fatiscenti (Rif. L, Rif. M), gran parte della corte è sterrata, ove è presente un esemplare di olivo secolare. (All...)

Nei fabbricati non sono presenti impianti idrico e fognante e/o termico o di altra natura.

E' presente un semplice cavo elettrico volante, portato dal fabbricato insistente sulla particella 34 all'originario fabbricato rurale della particella 104 (Rif. I) per l'illuminazione dei diversi ambienti, ottenuta con un impianto di fortuna, superficiale e naturalmente non a norma. (All...)

Nell'insieme la particella 104 non è stata interessata da alcun intervento di manutenzione e/o di ristrutturazione, così come gli altri immobili del cespite pignorato: si ha la netta sensazione che sia un immobile a sé stante. (All...)

La relazione pertinenziale nata con l'asservimento della particella 104, infine, crea un vincolo di inedificabilità "cristallizzato nel tempo", che continua a seguire il fondo (la particella 104) in qualsivoglia trasferimento successivo, ma, a parere del sottoscritto CTU, non rende inalienabile un bene senza l'altro (il cespite pignorato senza la particella 104 e viceversa), semplicemente influisce in diminuzione sul valore di mercato della particella 104, ormai



priva della sua minima potenzialità edificatoria, completamente assorbita dalla realizzazione dell'opificio.

Infine, la complessa e articolata situazione di possesso del cespite pignorato, la variabilità nella natura e nella destinazione d'uso dei diversi beni, l'esercizio di diverse attività con relative ditte, non permetterebbero di stabilire, a parere del sottoscritto C.T.U., quali siano "le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa."

La particella 104 non pignorata e il compendio pignorato, quindi, sono suscettibili di autonoma funzione e godimento."

• VALUTAZIONE DELLA PARTICELLA 104

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della particella 104, si impone, analogamente alla valutazione fatta degli altri fabbricati nella C.T.U. depositata il 18/06/2014, una stima in base al valore di ricostruzione, non esistendo per essi uno specifico mercato.

Si assume lo stesso costo di ricostruzione al metro cubo vuoto per pieno, utilizzato nella precitata C.T.U. per analoghe destinazione e tipologia, Abitazione e similari, con struttura portante in muratura,



ovvero, con buona approssimazione, € 200,00/m³.

Si precisa che il valore dell'area di pertinenza dei fabbricati è inglobato nel valore dello stesso fabbricato.

"Tra i manufatti/fabbricati ci sono gli originari fabbricati riportati in mappa (Rif. I: 29 m²; Rif. L: 58 m²), anteriori al 01/09/1967, e altri di epoca più recente (Rif. M: 38 m²; Rif. N: 28 m²), molto probabilmente abusivi.". (All.2)

Si determinerà, quindi, il solo valore dei fabbricati antecedenti al 01/09/1967 (Rif. I: superficie 29 m², volume circa 90 m³; Rif. L: 58 m², volume circa 140 m³), cui si porteranno in detrazione le spese per la demolizione dei fabbricati abusivi (Rif. M: 38 m², volume circa 100 m³; Rif. N: 28 m², volume circa 80 m³) e il ripristino dello stato dei luoghi, le spese per la regolarizzazione catastale e per eventuali oneri urbanistico-edilizi.

Per la demolizione dei fabbricati abusivi e il ripristino dello stato dei luoghi si ritiene congrua, a corpo, una spesa di € 5.000,00; per la regolarizzazione catastale si ritiene congrua una spesa di € 500,00; per gli eventuali oneri urbanistico-edilizi si ritiene congrua una spesa di € 500,00.

Quindi, valore della particella 104: € 200,00/m³ *



(90 + 140) m³ - € (5.000,00 + 500,00 + 500.00) = €
(46.000,00 - 6.000,00) = € 40.000,00 (Euro_Quaranta-
milavirgolazerozero).

• Lotto d'inserimento

Il sottoscritto CTU ritiene che la particella 104
possa essere inserita, per la sua originaria natura,
tra i beni descritti al punto 2.2, pag.13, della CTU
depositata il 18/06/2014, ovvero il fondo rustico co-
stituito dalle particelle 32 e 1144 del foglio 33.

Il C.T.U. ritiene, infine, con la presente rela-
zione tecnica ed allegati, che si deposita telemati-
camente con PEC m.giardino@epap.conafpec.it, indiriz-
zata a: [tribunale.foggia@civile.ptel.giustizia-
cert.it](mailto:tribunale.foggia@civile.ptel.giustizia-cert.it), e che si compone di **n°9+1** pagine e di **n°2**
allegati per ulteriori **n°7** pagine, per complessive
n°17 pagine, di aver bene e fedelmente adempiuto l'in-
carico ricevuto e rimane a disposizione del Signor
Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi ulteriore chia-
rimento, precisando che in data 01/08/2021 è stato
inviato file in formato pdf della relazione tecnica,
con messaggio PEC inviato alle ore 20:44:07 da [mat-
teo.giardino@legalmail.it](mailto:matteo.giardino@legalmail.it), al custode giudiziario, al
creditore procedente, ai creditori intervenuti e ai
debitori, ai seguenti indirizzi:

1. marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it



2. piattelli.valerio@avvocatifoggia.legalmail.it
3. studiogiorgiocostantino@pec.giuffre.it
4. andretta.francescom@avvocatifoggia.legalmail.it
5. centola.teodomiro@avvocatifoggia.legalmail.it
6. rizzi.daniela@avvocatifoggia.legalmail.it
7. protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it
8. legaleciuffreda@pec.it
9. arciuolo.girolamo@avvocatifoggia.legalmail.it
10. sacco.gilda@avvocatifoggia.legalmail.it
11. avv.alessandrocalvio@pecstudio.it
12. avv.mariarosariacalvio@pecstudio.it
13. damato.giovanni@avvocatifoggia.legalmail.it

Identificativo messaggio-----:

3DC99FE4.00AB6740.0307D280.4C3B9B24.posta-certificata@legalmail.it.

Ora di consegna, rispettivamente: 20:44:16,
 20:44:12, 20:44:17, 20:44:11, 20:44:12, 20:44:12,
 20:44:22, 20:44:22, 20:44:12, 20:44:13, 20:44:19,
 20:44:19, 20:44:12.

Foggia, 01/08/2021.

IL C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)



ELENCO ALLEGATI

1) Documentazione Agenzia delle Entrate:

a) Visura immobile n. T25042 del 31/07/2021: Foglio 33, Particella 104.

b) Visura storica immobile n. T25167 del
31/07/2021: Foglio 33, Particella 104.

c) Estratto di mappa Prot. n. T25243/2021 del 31/07/2021.

2) Elaborati grafici:

a) Planimetria Generale: Foglio 33, Particelle: 32-34- 104 -1144.

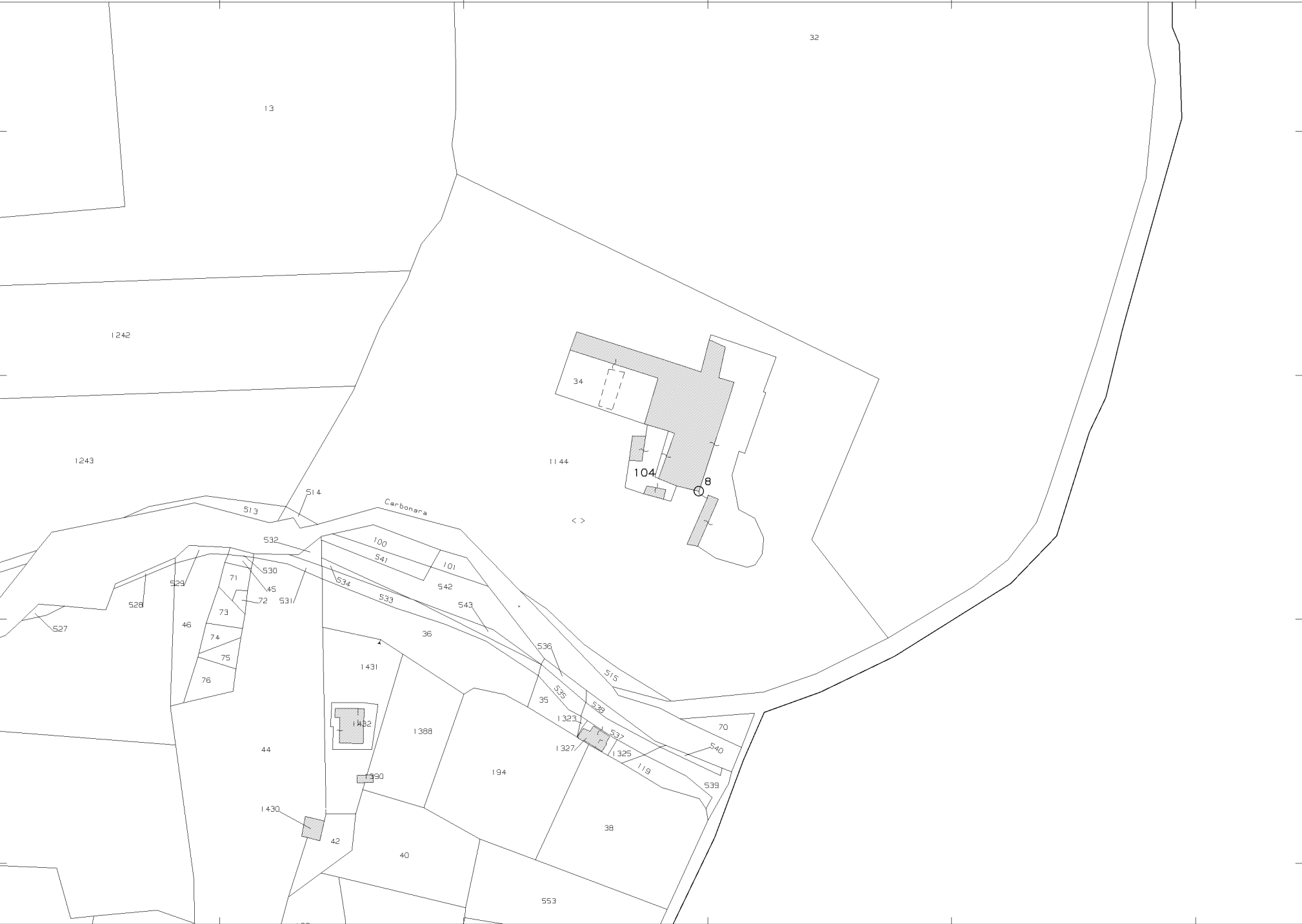
b) Planimetria: Foglio 33, Particella 104.

Foggia, 01/08/2021.

IL C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)





N=-700

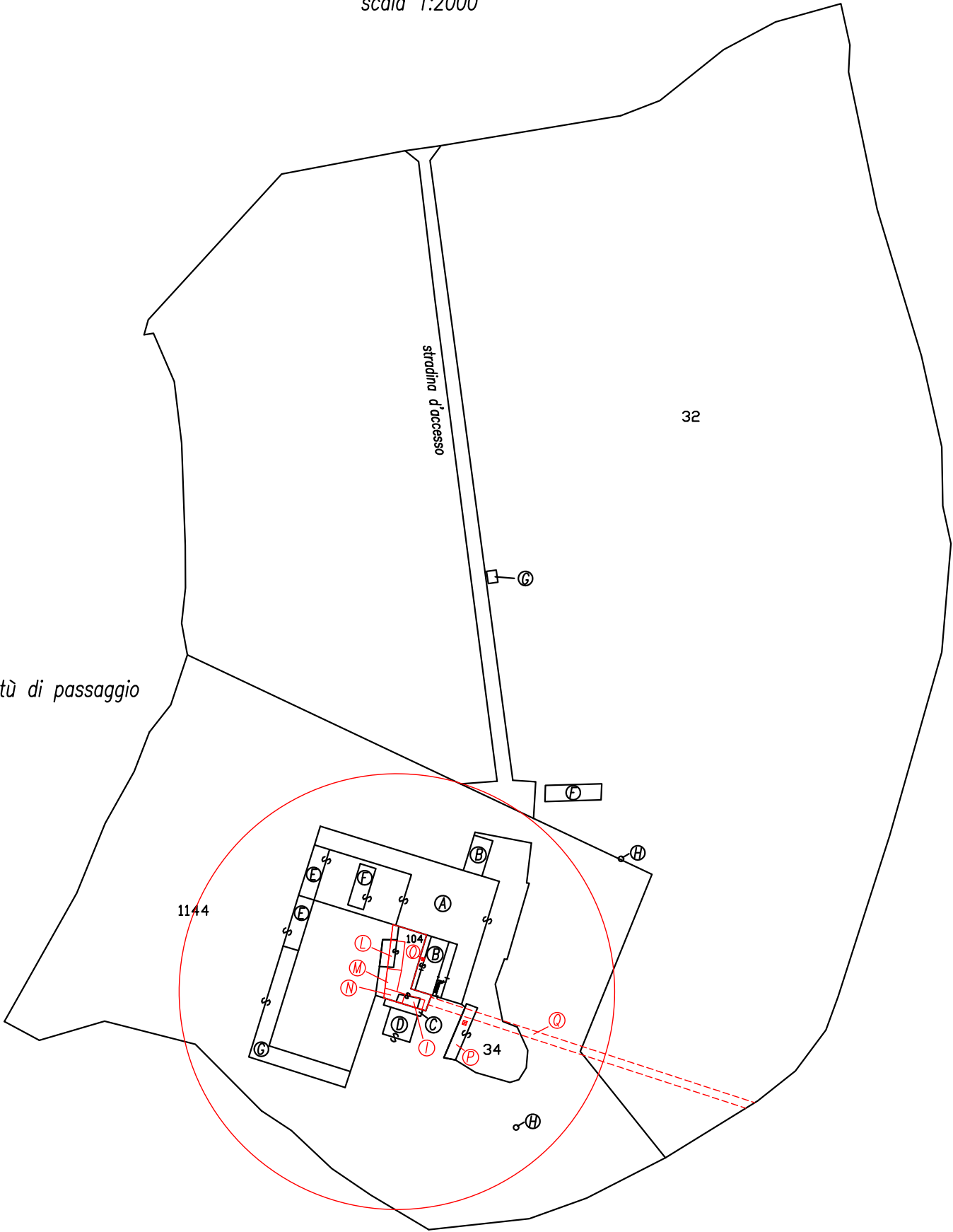
E=8100

1 Particella: 104

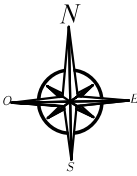
PLANIMETRIA GENERALE

LEGENDA:

- A Oleificio – Uffici
- B Locali a servizio Agriturismo
- C Conigliera
- D Tettoia
- E Ovile
- F Vasca
- G Manufatto Rustico
- H Vasca Imhoff
- I Originario Fabb. Rurale
- L Originario Fabb. Rurale
- M Ovile
- N Deposito
- O Cisterna interrata
- P Cisterna interrata
- Q Strada di accesso con servitù di passaggio



il C.T.U.
Dott. Matteo Giardino



COMUNE DI MATTINATA

Contrada "Le Monache"

foglio 33, particella 104

LEGENDA

Superficie totale mq. 350.00

Superficie area di pertinenza (corte) mq.197.00

Superficie manufatti rif. I-L-M-N mq. 153.00

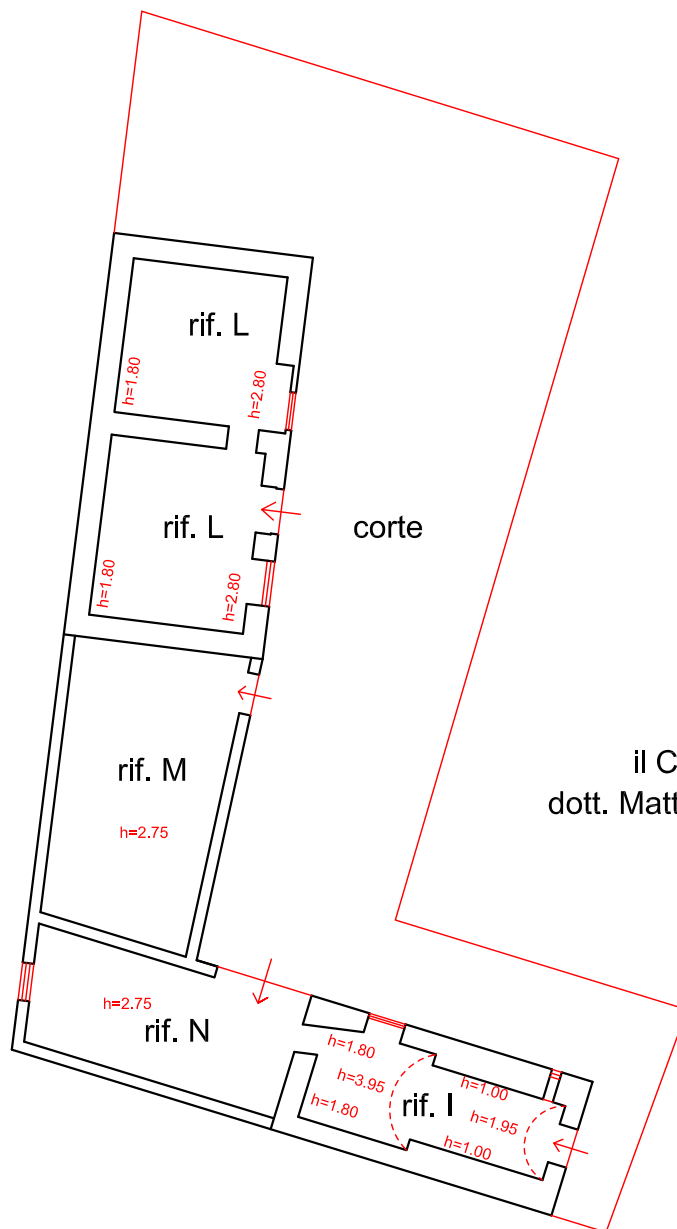
Superficie manufatti rif. I mq. 29.00

Superficie manufatti rif. L mq. 58.00

Superficie manufatti rif. M mq. 38.00

Superficie manufatti rif. N mq. 28.00

PIANO TERRA



il C.T.U.
dott. Matteo Giardino



Scala Disegno 1:200

