

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. ALBERTO DE VITO

Via Lecce, 2 — 71121 Foggia

Tel. 0881.666881

Fax 0881.331467

Partita I.V.A. 01007280710

Cod. Fiscale DVTLRT48B16D643M

TRIBUNALE DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
n. **317/2019 R.G. Es.**

PROMOSSA DA:



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa PATTI VALENTINA

RELAZIONE INTEGRATIVA

Foggia, 28/04/2026

Il C.T.U.
(Dott. ing. Alberto de VITO)

PREMESSA

A seguito di richieste di precisazione da parte dell'avv. DETRINO il sottoscritto CTU ing Alberto de Vito sotto il vincolo del già prestato giuramento, dopo aver eseguito con il custode dei terreni sig. [REDACTED] un sopralluogo in data 10 aprile u.s. come da verbale allegato, fornisce i dovuti chiarimenti.

I terreni oggetto di vendita all'asta sono:

LOTTO N. 01: Terreno sito nel Comune di Orta Nova (FG) distinto al Catasto Terreni al foglio 42, p.lla 224, Porz. AA, Qualità Uliveto, Classe 2, sup. ha 00.03.69 e Porz. AB, Qualità Seminativo, Classe 2, sup. ha 00.34.00.

Alla relazione sono stati allegati visura storica dell'immobile (All.4) e visura attuale alla data del 25/05/2021 (All.5)

LOTTO N. 02: Terreno sito nel Comune di Orta Nova (FG) distinto al Catasto Terreni al foglio 42, p.lla 225, Qualità Seminativo Irrig., Classe U, sup. ha 00.37.68

Entrambi i lotti hanno accesso da un tratturo interpodere denominato in mappa "strada vicinale delle quote" che si diparte dalla strada Provinciale n°10 che a sua volta si interseca con la strada Statale n° 16 come visibile sia nell'estratto di mappa e sia nell'ortofoto allegate alla presente che sono state stralciati dai precedenti allegati alla relazione di stima.

Trattasi di terreni non interclusi anche se indivisi nella proprietà.

Allo stato attuale risultano coltivati ad Uliveto la 225 e parte a seminativo e parte ad uliveto la 224.

Va precisato per la 225 che essendo attualmente tutta coltivata ad uliveto per l'intera sua estensione di Ha 00.3768, essa ha un valore di € Ha 0,3768 x €/Ha 50.000,00 = € 18.840,00 di cui la quota di Maffione Angela è di € 9.420,00.

Per effetto della riduzione di € 1.000,00 (frazionamento da fare), il valore a base d'asta diventa **di € 8.400,00**.

Per questa particella che in atti è indicata come seminativo irriguo, perché prendeva acqua da un pozzo esistente nelle vicinanze grazie ad una servitù indicata nell'atto di donazione di provenienza, va precisato che oltre ad essere attualmente interamente coltivata ad uliveto, veniva indicata come seminativo irriguo perché vi era servitù a suo favore per un pozzo regolarmente assentito che si trovava nelle vicinanze e precisamente sulla p.lla 27,

Tuttavia tale pozzo, regolarmente assentito, è oggi in disuso per carenza di acqua.

Si allegano foto del detto pozzo ormai chiuso.

.

Tale pozzo trovasi sulla particella n°27 assegnata dal nonno, nella donazione, al sig. [REDACTED]

Alla luce di tanto la stima della particella n°225 deve essere adeguata ad uliveto e quella della p.lla 224, per la parte coltivata a seminativo, va adeguato il valore unitario da €/ha 40.000 ad €/ha 30.000 essendo a tutt'oggi rimaste invariati i costi come da banca dati dell'OMI.

Ne consegue che la stima di detta porzione (p.lla 224) subisce la seguente variazione.

.....

Terreno seminativo: ha 0,3400 x €/ha 30.000,00	= € 11.220,00
Uliveto: ha 0,0369 x €/ha 50.000,00	= € 1.845,00
<u>TOTALE VALORE</u>	<u>= € 13.065,00</u>
<u>QUOTA [REDACTED]</u>	<u>= € 6.532,50</u>

E di conseguenza il valore a base d'asta è di € 5.500,00.

.

Invece la p.lla 225 interamente coltivata ad uliveto ha un valore attuale di € 18.840,00, di cui la quota di [REDACTED] è di € 9.420,00 con valore ridotto a base d'asta di € 8.400,00

RISPOSTA ALLE PRECISAZIONI RICHIESTE

PRECISAZIONE N. 1

“UBIZIAZIONE DEL POZZO E SE LO STESSO RISULTA ASSENTITO”

Il pozzo trovasi sulla particella n°27 del foglio n°42, adiacente alla 224 intestata in capo a [REDACTED]

Esso era regolarmente assentito ma ad oggi non è più in efficienza per carenza d'acqua.

PRECISAZIONE N. 2

- I terreni si raggiungono da tratturo interpodereale detto delle quote sul quale affacciano e non sono interclusi.
- A tale tratturo si accede da strada provinciale n°110 che a sua volta si diparte dalla strada statale 16 bis come da foto aeree che si allegano.

PRECISAZIONE n.3

I valori a base d'asta per l'attuale situazione vanno così corretti:

P.lla 224 tenuto conto della riduzione da seminativo irriguo a seminativo il valore del lotto è di :

Terreno seminativo: ha 0,3400 x €/ha 30.000,00 = € 11.220,00

Uliveto: ha 0,0369 x €/ha 50.000,00 = € 1.845,00

TOTALE VALORE = € 13.065,00

QUOTA DI [REDACTED] = € 6.532,50

E di conseguenza il valore a base d'asta è di € 5.500,00.

P.lla 225 oggi interamente ad uliveto.

Terreno Uliveto: ha 0,3768 x €/ha 50.000,00 = € 18.840,00

QUOTA DI [REDACTED] = € 9.420,00

E di conseguenza il valore a base d'asta è di € 8.400,00.

.

Ritenendo di aver risposto alle precisazioni richieste, il sottoscritto rassegna in fede la presente relazione.

Foggia, 28/04/2026

Il C.T.U.
(Dott. ing. Alberto de VITO)