

**STUDIO
TECNICO**

dott. ing.
CATANEO BARTOLOMEO

VIA VITTIME CIVILI 68

71100 FOGGIA

TEL. 0881 - 880604

0338 - 4723559

TRIBUNALE DI FOGGIA

Sig. Giudice Dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO**

Procedura n° 445/2009

Procedente

RELAZIONE - ALLEGATI - FOTO

giurata il 14.03.2012 concessi gg.120

5/2012

rinvia al 26 settembre 2012



IL C.T.U.

[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI FOGGIA ===== RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n° 445/2009 =====

PROMOSSA DALLA [REDACTED]

Il Sig. Giudice dott.ssa Valeria La Battaglia, con provvedimento del 07.03.2012 nominava lo scrivente dott. ing. Bartolomeo Cataneo CTU nella procedura esecutiva in epigrafe e nell'udienza di convocazione del 14 marzo 2012, dopo averlo sottoposto al giuramento di rito, gli poneva i quesiti di seguito riportati.

"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti inidonei; con la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti;
- 2) all'identificazione dei beni , comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 3) alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;
- 4) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella

dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civil, 58 - Tel. 0881880604 3384723559

71100 FOGGIA



acquisita presso i competenti uffici pubblici. In caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertandone altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione,

5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base,

6) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

7) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;

8) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché

dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civil. 68 - Tel. 0881880604 3384723559

71100 FOGGIA



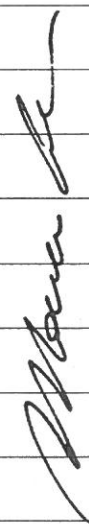
all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

10) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario; in particolare per gli immobili urbani l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati e in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;

b) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa,

c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese



dott. ing.
BARTOLOMEO CATANEO
Via Vittime Civil. 88 - Tel. 0881880604 3384723559
71100 FOGGIA



presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

d) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative,

11) per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento,

12) per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

13) Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n°199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal

dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civil. 58 - Tel. 0881880604 3384723559
71100 FOGGIA



senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Concedeva il termine di giorni 120 per rassegnare relazione scritta e rinviava al 26.09. 2012.

BENI CADUTI IN ESECUZIONE =====

Con atto giudiziario del tribunale di Foggia del 17.08.2009 venivano pignorati con richiesta dell'Avvocato Giovanna Truppa n°25 del 08.10.2009 ai n.ri 23618/15794 i seguenti beni appartenenti all'Esecutata; in Catasto Terreni del Comune di Foggia, località Torretta-Tortorella, tutti al foglio di mappa n°105:

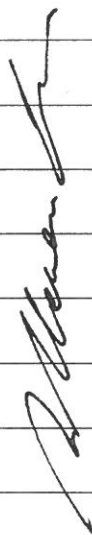
- a) particella n°81, terreno, di are 60, ca 00;
- b) particella n°104, fabbricato rurale, di are 29, ca 32;
- c) particella n°112, terreno, di ha 1, are 77, ca 48;

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI =====

Le operazioni peritali avevano inizio in giorno 3 aprile 2012, in Foggia ed in località Tortorella, alla presenza dell'Esecutata. Durante le operazioni peritali, si è preso visione dei terreni e dei fabbricati rurali, effettuando alcune fotografie e rilevando alcune misure. Del sopralluogo si è redatto regolare verbale, che sottoscritto dall'Esecutata e qui allegato in forma integrante.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI CADUTI IN ESECUZIONE ==

In esecuzione cade un modesto fondo agricolo, in agro di Foggia, località "Tortorella", in prossimità del centro agricolo "Borgo Tavernola" della superficie complessiva di ha 2, are 66, ca 80. Si veda la foto



dott. Ing.
BARTOLOMEO CATANEO
Via Vittime Civil. 58 - Tel. 0881880604 3384723559
71100 FOGGIA



aerea della zona riportata negli allegati n°1 e n°2. All'azienda agricola di cui trattasi, posta a circa Km 10 da Foggia, si giunge percorrendo la via del Mare, a sinistra per l'osservatore, che da questa va verso Borgo Tavernola. La superficie complessiva del fondo agricolo è di ettari 1, are 77 centiare 48 (ha 1, are 77, ca 48) di cui are 22 e ca 32 (mq 2.232) ad aia, su cui insistono diversi fabbricati rurali (foto n°1-3-8). Il fondo, in pianta si presenta di forma rettangolare con coltura a vigneto, tranne per la presenza di un po' di alberi di ulivo, in prossimità dei fabbricati (foto n°10-11). L'azienda è dotata di un suo pozzo, e di un vascone per l'accumulo dell'acqua necessaria all'irrigazione del vigneto (foto n°12).

Accedendo all'aia, l'osservatore trova un fabbricato rurale ad abitazione, su due livelli, piano terra e primo piano, dotato di porticato su due lati (foto n°1-2). Questa è l'abitazione dell'Esecutata, ed è ben tenuta dal punto di vista della manutenzione. Al piano terra si accede dal portico (foto n°7), e la sua pianta è riportata nell'allegato n°7/b. Entrando nell'abitazione si trova un ingresso soggiorno arricchito da un caminetto (foto n°14), a sinistra la porta della stanza da pranzo (foto 15-16), frontalmente una porta che conduce ad un disimpegno, alla cui destra si trova una camera da letto (foto n°18) e a sinistra il ripostiglio collocato nel sottoscala (foto n°19). Da questo disimpegno si va in un altro, che consente di accedere a destra al vano cucina dotato di termocamino (foto n°21), frontalmente ad un bagno di servizio (foto n°22), e a sinistra ad un bagno signorile (foto n°23-24). Una scala interna, collocata nell'ingresso soggiorno (foto n°25-26),

dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civil. 68 - Tel. 0881880604 3384723559
71100 FOGGIA



porta alle due camere da letto in piano primo (foto n°27), dove è collocato un piccolo bagno; la pianta del piano primo è riportata nell'allegato 7/c. Al piano primo un porta consente di accedere al terrazzo che copre i bagni e la cucina sottostante (foto n°28). Gli infissi sono in alluminio elettrocoarato (foto n°17) e le porte in pino naturale. Buoni i pavimenti ed i rivestimenti. Il termocamino riscalda in periodo invernale l'abitazione, tanto al piano terra quanto al piano primo. Questa abitazione è dotata di una dependance, a cui si accede sempre dal portico (foto n°29-30). Entrando si trova un ingresso soggiorno (foto n°31-32; indicato come deposito nella pianta dell'allegato 7/b), e da questo si accede ad un vano adibito attualmente a studio estetico (foto n°34) e al vano cantina (foto n°37-38). Una costruzione che si sviluppa a piano terra è adibita a ricovero mezzi agricoli (foto n°7-8) e la sua pianta è riportata nell'allegato 8/b. Un'altra costruzione, a piano terra, in aderenza all'edificio abitativo, è adibita a deposito prodotti agricoli (foto n°3-5) e la cui pianta è riportata nell'allegato n°10/b. Una ulteriore costruzione è destinata a pollaio e la sua pianta è riportata nell'allegato n°9/b. Tutte queste costruzioni sono state interessate da condoni edilizi, ed hanno ricevuto concessioni in sanatoria. Nell'aia insistono altri manufatti di modesto interesse, come la presenza di un bagno esterno in muratura (foto n°4) e di tettoie in lamiera (foto n°6-9).

STATO DI POSSESSO DEI BENI =====

I beni caduti in esecuzione sono posseduti dall'Esecutata

PROVENIENZA DEI BENI CADUTI IN ESECUZIONE =====

dott. ing.
BARTOLOMEO CATANEO
Via Vittime CNM, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
71100 FOGGIA



I beni sono pervenuti all'esecutata con atto di donazione dei genitori

[redacted] con

atto del Notaio Nicola Signore del primo marzo 2003, repertorio

117846, raccolta n°29202, trascrizione n°4382.1/2003. Copia dell'atto

nell'allegato n°16. I beni donati pervennero ai donatori per acquisto

fattone [redacted] con atto

in data 25 marzo 1988 del Notaio Michele Augelli di Foggia,

Repertorio n°1132, registrato a Foggia il 14 aprile 1988 al n°1136/IV e

trascritto a Foggia il 2 aprile 1988 ai n.ri 6184/236495.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA =====

Le particelle di terreno n°81-104 e 112, tutte al foglio 105 del Catasto

Terreni di Foggia, in base al vigente P.R.G. del Comune di Foggia

ricadono in Zona E - Area Agricola, come da certificato urbanistico

rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale in originale nell'allegato n°15.

Il fabbricato ad abitazione fu realizzato [redacted]

[redacted] e per le parti ampliate in volumetria, sulla base

della pratica di Sanatoria n°1208/I/85 (i cui elaborati grafici come in atti

all'Ufficio Tecnico sono riportati in copia negli allegati dal 22/c al 22/e)

è stata concessa la concessione in sanatoria dal Comune di Foggia

n°999/97, in copia nell'allegato n°22.

Il fabbricato a deposito mezzi agricolo, (i cui elaborati grafici come in

atti all'Ufficio Tecnico sono riportati in copia negli allegati dal 19/c al

19/h) ha ricevuto la concessione in sanatoria da parte del Comune di

Foggia n°996/97, in copia nell'allegato n°19/a

Il fabbricato a deposito prodotti agricoli in aderenza al fabbricato ad

dott. Ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime CMII, 68 - Tel. 0881880604 3384723559

71100 FOGGIA



abitazione, (i cui elaborati grafici come in atti all'Ufficio Tecnico sono riportati in copia negli allegati dal 21/b al 21/e) ha ricevuto la concessione in sanatoria da parte del Comune di Foggia n°998/97, in copia nell'allegato n°21/a.

Il fabbricato a pollaio, (i cui elaborati grafici come in atti all'Ufficio Tecnico sono riportati in copia negli allegati dal 20/c al 20/e) ha ricevuto la concessione in sanatoria da parte del Comune di Foggia n°997/97, in copia nell'allegato n°20/a.

Le altre costruzioni, tettoie e copertura WC esterno, di scarso rilievo urbanistico, ove necessario possono essere demolite.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA =====

Per il fabbricato rurale, adibito ad abitazione, su due livelli, riscaldato con termocamino a legna è stato emesso l'**attestato di certificazione energetica**, riportato in originale nell'allegato n°14. L'edificio è risultato di **classe G**.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA =====

ALTRI DATI =====

Di seguito per il lotto si indicheranno, l'ubicazione, i dati catastali, i confini, la consistenza ed il valore ovvero il suo prezzo base.

Lotto UNICO - Terreni agricoli con fabbricati rurali

Ubicazione. =====

L'azienda agricola è in agro di Foggia in località Torretta, prossima al Borgo Tavernola a circa km 10 dalla città, raggiungibile dalla via Del Mare, con direttrice Foggia Tavernola

Dati Catastali.

dott. ing.
BARTOLOMEO CATANEO
Via Vittime CMII, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
71100 FOGGIA



Attualmente i dati catastali che individuano i beni sono quelli di seguito indicati, intestati all'Esecutata.

Catasto Terreni di Foggia , Foglio n° 105

Particella	Qualita	Classe	Superficie			Reddito in €	
			Ha	are	ca	Dominic	Agrario
81	vigneto	2°	00	60	00	49,58	27,89
112	AA Uliveto	2°	00	30	00	18,59	7,75
	AB Semin	2°	01	47	48	91,40	49,51
104	AA Uliveto	2°	00	07	00	4,34	1,81
	AB Fabb Rurale		00	22	32		
Totale fondo			2 66 80				

Lo stralcio del foglio di mappa n°105 in copia nell'allegato n°3, le visure storiche catastali delle particelle di terreno negli allegati dal n°4 al n°6.

Confini. =====

L'azienda agricola confina con

[REDACTED]

Consistenza. =====

La consistenza aziendale è di mq 26.680, a vigneto con alcune piante di ulivo, su cui insistono diversi fabbricati rurali:

una abitazione su due piani per circa lordi mq=180

un deposito attrezzi agricoli per circa lordi mq=60

un deposito prodotti agricoli per circa lordi mq= 70

un pollaio per circa lordi mq= 20

tettoie ed altro di scarsa importanza

dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civil. 68 - Tel. 0881880604 3384723559

71100 FOGGIA



Vi è un pozzo ed una vasca di raccolta delle acque per uso irriguo.

Valore del lotto. =====

Secondo l'Agenzia del Territorio (allegato n°13) i terreni in agro di Foggia a vigneto irriguo presentano un valore di mercato, per ettaro, oscillante intorno ai 20-25 mila euro e gli uliveti intorno ai 15 mila euro.

Secondo l'Agenzia del Territorio (allegato n°11-12) per i fabbricati in estrema periferia, di tipo economico il valore di mercato oscilla tra i 400 ed i 500 €/mq, mentre per i capannoni oscilla tra i 300 ed i 400 €/mq. Nel caso di cui trattasi si deve tenere presente che i fabbricati sono legati all'azienda agricola, e che da soli non hanno un loro mercato. In passato i fabbricati rurali non venivano stimati, perché era la terra che faceva la casa e non viceversa. Per questa ragione sono stati applicati ai fabbricati di cui trattasi, valori di mercato ridotti rispetto a quelli indicati dall'agenzia del territorio, nella speranza di avvicinarci il più possibile al più probabile valore di mercato, che il fondo agricolo spunterebbe in un libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto in cui si trova.

Nella stima è stata considerata, per la presenza di tettoie ed altro non regolarizzate presso le autorità Comunali, l'onere che il probabile acquirente deve sopportare per la loro demolizione e trasporto in discarica dei materiali di risulta.

Il lotto nello stato di fatto in cui si trova, a corpo e non a misura, si ritiene possa avere come più probabile valore di mercato quello di Euro 150.000,00 (centocinquantamila euro).

CONCLUSIONI

dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civil, 58 - Tel. 0881880604 3384723559

71100 FOGGIA



Cade in esecuzione un fondo agricolo in agro di Foggia in località Torretta, in prossimità del Borgo Tavernola, raggiungibile a circa Km 10 da Foggia, sulla via del mare, della superficie catastale di Ha 2, are 66, centiare 80, coltivato a vigneto e con alcune piante di ulivo; terreno su cui insistono alcuni fabbricati rurali, di cui uno abitativo, con pozzo e vascone ad uso irriguo. Il lotto unico, a corpo e non a misura si ritiene possa avere come più probabile valore di mercato quello di Euro 150.000,00.

Tanto per quanto chiestomi sperando di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi.

Foggia li 12.06.2012

il CTU

(dott.ing. Bartolomeo Cataneo)



[Handwritten signature]

13/06/12
[Handwritten signature]

dott. ing.
BARTOLOMEO CATANEO
Via Vittime Civil. 68 - Tel. 0881880604 3384723559
71100 FOGGIA

