

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUTORE: DOTT.SSA STEFANIA RIGNANESE

CAUSA:

CONTRO

R.G. Es. N. 576/2016

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

IL C.T.U.
Ing. Angelo A. F. Prencipe



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

INDICE

0. PREMESSA, ricerca documentale e catastale, sopralluoghi, descrizione luoghi.
1. COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 C.2 C.P.C.
- 1.bis. RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE IMMOBILI PIGNORATI.
- 1.ter. VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO
1. quater. VERIFICA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE .
1. quinquies. VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DEBITORE.
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI (CONFINI, DATI CATASTALI).
- 2.bis. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI (ORTOFOTO+CATASTALE)
3. ANALITICA DECRIZIONE DEI BENI (PLANIMETRIE, FOTO, RILIEVI,...)
4. STIMA DEI BENI, VALORE DI MERCATO.
- 4.bis. TABELLA SUPERFICI RILEVATE (tab.2 Manuale Banca Dati OMI).
5. VERIFICA COMODA SEPARABILITA' BENI INDIVISI.
6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA.
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI, TITOLO, CONTRATTI IN ESSERE.
8. EVENTUALI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI a carico acquirente.
9. EVENTUALI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI che saranno cancellati.
10. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI, ...
11. ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEI BENI.
- 11.a REGOLARE ACCATASTAMENTO;
- 11.b CONFORMITA' CATASTALE;
- 11.c COSTRUZIONE >=< 01.09.1967;
- 11.d RISPETTO NORME EDILIZIE ALLORA VIGENTI;
- 11.e EVENTUALI OPERE ABUSIVE;
- 11.f EDILIZIA CONVENZIONATA;
12. EVENTUALI CESSIONI AGLI ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI
13. CONCLUSIONI e allegati:
 - a1- verbale di sopralluogo;
 - a2- documentazione planimetrica e catastale, rilievi, aerofoto,...;
 - a3- documentazione fotografica;
 - a4- schede riepilogative beni pignorati;
 - a5- ricerca valori immobiliari (borsini, agenzie, banche dati,...);
 - a6- documentazione anagrafica ed urbanistica comunale (Foggia);
 - a7- documentazione reperita dal CTU presso lo studio notarile ;
 - a8 – documentazione richiesta al Consorzio di Bonifica di Capitanata;
 - a9 - corrispondenza con le parti, trasmissione relazione finale e varie;
 - a10- richiesta di liquidazione parcella CTU + spese documentate.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

0. PREMESSA.

Il sottoscritto, ing. Angelo A. F. Prencipe, residente in Monte S. Angelo (FG) in Via Raffaele Cassa n° 36, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Foggia al n° 1341 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia al n° 219, è stato nominato Esperto/Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese con ordinanza del 12/12/2018 nella causa promossa da

a contro

Presentatosi all'udienza di comparizione il 17/04/2019, dopo aver prestato il giuramento di rito, lo scrivente otteneva l'autorizzazione a procedere nelle indagini (di cui all'art.173 bis, commi 1 e 2 cpc) ed a depositare in Cancelleria relazione scritta entro il 10/09/2019, con l'incarico di (la presente relazione tecnica seguirà anche nella numerazione dei paragrafi tale ordine):

0) 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. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei senza proseguire nelle operazioni di stima;

1-bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii "per relationem" alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto: in mancanza di continuità nelle trascrizioni o in caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale, l'esperto dovrà sospendere le operazioni relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1-ter) alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando -nel caso in cui riportino dati catastali



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

non più attuali- se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile (in tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni relazionando al G.E.);

1-quater) alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1-quinquies) alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio(ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2-bis) alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

catastali elaborate dalla Sogei, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia con un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografie degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al DM 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni (specificando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa, quali borsini immobiliari,



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio- ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una miglior individuazione dei beni, la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi 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), in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le



.....
eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4-bis) alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il



soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta) data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ad es. spese condominiali ordinarie; le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali, precisando se le cause con le stesse siano ancora in corso ed in che stato, la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del



pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem), 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 nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art.56 DPR 115/2002) della



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
*sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al
compendio staggito, provvedendo, qualora non vi sia, alla
predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione
relativa ai cespiti per i quali è necessaria; In particolare, per gli
immobili urbani, l'esperto dovrà:*

*11a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati,
limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico
ed a quantificare i costi occorrenti;*

*11b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di
sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti,
precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da
porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta
rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per
l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*

*11c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero
successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o
concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo
(e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria
eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

11d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme



edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione, riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

11e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; 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 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;

11f) 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 eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili ad 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,



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo, presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

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

RICERCA DOCUMENTALE E CATASTALE



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU localizzava i terreni in causa sulle planimetrie cartografiche e catastali allegate in stralcio. Effettuava, inoltre, visure catastali (allegate tutte alla presente relazione) dei terreni in causa, rilevando che essi, situati in agro di Foggia (FG), risultano accatastati (Catasto Terreni del Comune di Foggia) come da tabella sotto-riportata:

foglio	Part	sub	Cat.	Cons.	Indirizzo	Proprietari intestatari catastali
129	270		Seminativo 3a cl.	85.61	Località Posta Palazzo	1/3 (esecutato); in realtà ½ esecutato ed ½ consorte estranea alla presente esecuzione
129	281		Seminativo 3a cl.	10.52	Località Posta Palazzo	1/1 (esecutato); in realtà ½ esecutato ed ½ consorte terza estranea alla presente esecuzione
foglio	Part	sub	Cat.	Cons.	Indirizzo	Proprietari intestatari catastali

Data l'assenza agli atti del titolo di proprietà (atto notarile di compravendita Notaio _____ 2007), atto non ritrovato neppure dall'esecutato avv. _____ lo scrivente CTU si recava in data 03/06/2019 presso il medesimo studio notarile, ove gentilmente otteneva copia di tale atto allegata alla presente relazione. Si potevano in tal modo appurare le vie di accesso ai terreni in causa (servitù di passaggio ed inspiegabile successiva rinunzia del 2018)



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

meglio descritte nel prosieguo della presente relazione.

SOPRALUOGHI

Il giorno 31 maggio 2019, previa comunicazione alle parti avvenuta mediante raccomandate A/R (all'indirizzo di residenza anagrafica dell'esecutato) e p.e.c. allegate alla presente relazione, dopo rinvio richiesto dall'avv. per esigenze dell'esecutato, alle ore 16:30 avevano inizio le operazioni peritali a Foggia (FG), sui luoghi in causa, in località Posta Palazzo, in prossimità dell'incrocio-raccordo tra la tangenziale sud di Foggia – SS16 e la SS 655 superstrada Foggia-Candela (poco distante dall'aeroporto Gino Lisa), censiti al Catasto Terreni del Comune di Foggia al foglio 129, p.lle 270 e 281. Era presente al primo sopralluogo, con il CTU, l'esecutata

Nessuno era presente per il creditore precedente.

Dopo aver atteso alcuni minuti per eventuali ritardatari, lo scrivente CTU iniziava a visionare i beni pignorati, fotografava i luoghi, rilevava prime misure annotate a parte, spiegava i termini della procedura in corso, chiedeva la documentazione (copia atto di acquisto, ricevute ICI, IMU, Consorzio di Bonifica di Capitanata,



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

ecc...)) necessaria per rispondere correttamente ai quesiti posti dal Giudice, Recuperava recapiti telefonici tramite i quali concordare eventuali ulteriori sopralluoghi.

Un eventuale prosieguo delle operazioni peritali sarebbe stato comunicato dal CTU alle parti via filo/pec/ mail.

La relazione finale sarebbe stata trasmessa via pec alle parti nei termini prescritti dal Giudice.

L'esecutato ammetteva di non aver pagato IMU per i terreni oggetto di causa e si riservava di ricercare e trasmettere la ulteriore documentazione richiesta (copia atto di compravendita, bollette Consorzio di Bonifica di Capitanata, ecc...). Dichiarava, inoltre, di non coltivare i terreni né di averli dati in affitto: strana appariva, dunque, la presenza di spighe di grano di prossima mietitura, con una fascia perimetrale arata di recente (c.d. "priscese" di sicurezza antincendio). Dava per imminente la costituzione nella presente procedura con l'avv. (ove trasmettere eventuale documentazione, non più al precedente avv.) per contestare la vendita, avendo appellato le sentenze della Corte di Appello agli atti. I due terreni in causa, particelle 270 e 281 del foglio 129, verranno suddivisi comunque in due lotti, seppur di superficie non elevata, per



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

consentire una maggiore facilità di vendita con le considerazioni scritte nel seguito della presente relazione tecnica.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I terreni oggetto di stima (F. 129, p.lle 270 e 281) sono situati poco a sud della città di Foggia, in località Posta Palazzo, entro la tangenziale sud SS 16, poco distanti dal raccordo con la SS655 superstrada Foggia-Candela, dall'aeroporto "Gino Lisa" su Via degli Aviatori e dal ristorante "Parco dei Principi" sulla SS16 come da planimetrie ed aerofoto allegate.

Sono classificati catastalmente seminativi, sono evidentemente pianeggianti, hanno superficie complessiva di circa un ettaro (9.613 mq), appaiono, alla data del sopralluogo, seminati a grano e quasi pronti per la mietitura.

Prime foto (foto n.1-4 e poi 15-18) sono state dallo scrivente CTU scattate dal raccordo stradale SS655, successive foto (foto n. 5-14) da una stradina interpodereale (p.lla 289 cointestata ancora ai precedenti proprietari, oltre che ai Sigg.) e) situata poco a nord dei terreni oggetto di causa.

La porzione (p.lla 100) di stradina interpodereale verso Viale degli



Aviatori viene riferito essere inspiegabilmente chiusa e non percorribile, pertanto i luoghi oggetto di causa vengono raggiunti dalla parte opposta della medesima stradina, accedendo dal quartiere cittadino oltre la superstrada Foggia - Candela SS655.

Contrariamente a quanto noto e riferito dall'esecutato (non si interessa né coltiva i terreni oggetto di causa, acquistati per una ipotetica auspicabile futura destinazione artigianale), i terreni oggetto di stima, alla data del primo sopralluogo, risultano coltivati, seminati e quasi pronti per la mietitura, come da foto allegate, insieme ai terreni limitrofi, catastalmente intestati ai Sigg. . e

Verso la stradina interpodereale i seminativi risultano delimitati da una recinzione metallica, vetusta e danneggiata in più punti, sostenuta da paletti (foto n. 5, 6, 7, 8, ...).

Alcuni pali elettrici (foto n.7, 9, 10, 11, 12, ...) interessano la zona visionata seminata.

Non sembrano esservi (ma potrebbero essere nascosti dal grano, dunque non visibili agevolmente) titoli di confine tra le varie particelle e proprietà.

Una sbarra metallica (foto n. 14), chiusa con lucchetto, ubicata in



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
prossimità della recinzione in muratura riferita proprietà (p.lla 295
soppressa) degli allevatori lungo la stradina interpoderale,
consente l'accesso all'intero terreno seminato di proprietà

I terreni in vendita non risultano avere nè allaccio idrico né fognario
né allaccio gas né alimentazione elettrica.

Catastalmente, come già scritto, i terreni in vendita sono censiti al
Catasto Terreni di Foggia:

LOTTO 1: F. 129, p.lla 270, seminativo, classe 3, consistenza 85 are
e 61 ca, R.D. € 39,79 R.A. € 24,32;

LOTTO 2: F. 129 p.lla 281 seminativo, classe 3, consistenza 10 are
e 52 ca, R.D. € 4,89 R.A. € 2,99.

1) VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTALE

*“proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei
documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto,
certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al
compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del
pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni
alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al*



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
spese di giudizio;

- 10/10/2016 comunicazione Corte dei Conti ex art. 136 c.p.c.;
- 07/12/2016: conversione del sequestro conservativo in pignoramento (avv. _____ per _____ i) sino alla concorrenza di € 927.465,36 oltre rivalutazione monetaria, interessi e spese;
- La procedura di conversione di sequestro conservativo in pignoramento NON richiede l'atto di pignoramento né l'atto di precetto (attestazioni dell'avv. _____ del 7/12/2016 agli atti);
- 07/12/2016 iscrizione a ruolo (R.G.Es. 576/2016);
- 13/01/2017: certificazione notarile Notaio _____ di Foggia;
- 19/01/2017 istanza di vendita dell'avv. _____ per _____
_____;
- 27/03/2017: intervento dell'avv. _____ per conto dell _____
(_____ a contro il debitore esecutato per ulteriori € 39.141,56, a seguito di sentenza n. 425/2016 della Corte dei Conti, Sezione Giurisdizionale della Puglia, e certificazione della Corte dei Conti del 28/02/2017;
- 12/12/2018: nomina CTU;
- 17/04/2019: giuramento CTU;



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

1-bis) RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE.

1-bis) "proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii "per relationem" alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto: in mancanza di continuità nelle trascrizioni o in caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale, l'esperto dovrà sospendere le operazioni relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Lo scrivente, attraverso gli atti depositati e ricerche documentali svolte, ricostruisce di seguito sinteticamente le vicende traslative occorse agli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento.

07/02/1974: divisione (trascritta a Foggia il 2/02/1974) a favore del
Sig. _____ tramite Notaio A _____ già di



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

San Giovanni Rotondo, compresi i terreni qui oggetto di stima;

01/03/1989: decesso sig. _____ ed apertura

successione legittima verso i figli F _____,

_____ e _____ (2/15 ciascuno) e la moglie _____

(5/15) per i terreni qui oggetto di stima;

30/10/1993: decesso sig.ra _____ ed

apertura successione legittima verso i figli _____,

_____ (1/15 ciascuno) per i terreni qui

oggetto di stima;

07/07/1999: matrimonio celebrato a Foggia tra l'esecutato dr.

e la Sig.ra _____ in regime di comunione legale dei

beni (successiva scelta del regime di separazione dei beni avvenuta il

3/12/2009 Notaio _____);

29/06/2007: atto di compravendita (trascritto a Foggia il

26/07/2007) rogito Notaio _____ di Foggia a favore

dell'esecutato in regime di comunione legale dei beni, dunque

anche della consorte (1/2 ciascuno in regime di comunione dei

beni) contro i germani _____ per i terreni in esame in località

Posta Palazzo, al prezzo di € 25.000,00, con servitù di passaggio

attraverso le p.lle 274-278 e 286 del foglio 129 (servitù poi



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
inspiegabilmente rinunciata nel 2018);

29/10/2014: sequestro conservativo della Corte dei Conti sui beni
oggetto della presente relazione;

03/11/2014: trascrizione decreto di sequestro conservativo sui beni
oggetto della presente relazione di stima (F.129 p.lle 270 e 281)
dalla Corte dei Conti – Procura Regionale Puglia contro il debitore
esecutato sino alla concorrenza di € 927.465,36;

20/07/2016 (in segreteria il 5/10/2016) Sentenza n.365/2016 della
Corte dei Conti, Sezione Puglia, nel giudizio di responsabilità n.
32116 contro ; per € 808,274,22 +
interessi legali + spese di giudizio;

10/10/2016 comunicazione Corte dei Conti ex art. 136 c.p.c.;

07/12/2016: conversione del sequestro conservativo in
pignoramento (avv.) sino
alla concorrenza di € 927.465,36 oltre rivalutazione monetaria,
interessi e spese;

7/12/2016: attestazione dell'avv. agli atti: *La
procedura di conversione di sequestro conservativo in
pignoramento NON richiede l'atto di pignoramento né l'atto di
precetto;*



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

07/12/2016 iscrizione a ruolo (R.G.Es. 576/2016);

13/01/2017: certificazione notarile Notaio di
Foggia;

19/01/2017 istanza di vendita dell'avv. I. per
;

27/03/2017: intervento dell'avv. I. per conto
dell' contro il debitore esecutato per
ulteriori € 39.141,56, a seguito di sentenza n. 425/2016 della Corte
dei Conti, Sezione Giurisdizionale della Puglia, e certificazione
della Corte dei Conti del 28/02/2017;

19/04/2018: rinunzia (trascritta a Foggia il 25/05/2018) alla servitù
di passaggio dei terreni oggetto di causa tramite Notaio

di Foggia a firma dell'esecutato e della
moglie a carico delle p.lle 274, 278 e 286 del foglio 129, che
consentivano l'accesso ai terreni: si rinvia al Giudice, per autorità e
competenza, circa la legittimità di un atto, gravemente lesivo dei
beni qui in vendita, stipulato nel 2018 allorquando erano già stati
chiesti in vendita;

12/12/2018: nomina dello scrivente CTU ing. A.A.F. Prencipe;

17/04/2019: giuramento dello scrivente CTU dinanzi al Giudice per



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

l'Esecuzione.

21/05/2019: reperimento documentazione tecnico-urbanistica e certificato di destinazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

31/05/2019: primo sopralluogo del CTU, prime foto e primi rilievi;

03/06/2019: accesso al Catasto (ing. secondo piano del Palazzo Uffici Statali) per affrontare la questione accessibilità e servitù di passaggio;

03/06/2019: presso lo Studio Notarile di Foggia visione e ritiro copia atti di compravendita del 2007 e di rinuncia alla servitù del 2018;

**1-ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI
CON PIGNORAMENTO.**

“proceda alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando -nel caso in cui riportino dati catastali non più attuali- se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

*dell'immobile (in tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni
relazionando al G.E.)”.*

Lo scrivente CTU, letti gli atti e consultato il Catasto, conferma che i dati catastali (foglio, particella, categoria, consistenza) dei terreni oggetto della presente relazione, già suddivisi in due lotti per fissarne la numerazione, non hanno subito variazioni negli ultimi anni e coincidono con i dati riportati a tutt'oggi in Catasto (come da visure allegate), nel sequestro conservativo (non agli atti, richiesto ed ottenuto in copia allegata) e conversione in pignoramento, e nella nota di trascrizione del sequestro conservativo, già depositata agli atti sui seguenti beni:

LOTTO 1: F. 129, p.lla 270, seminativo, classe 3, consistenza 85 are e 61 ca, R.D. € 39,79 R.A. € 24,32; catastralmente intestato all'██, nato a Foggia il 9/03/1968, in realtà cointestato all'██, nato a ██████ il ██████, ed alla consorte Sig.ra ████████████████████, nata a ██████ il ██████

LOTTO 2: F. 129 p.lla 281 seminativo, classe 3, consistenza 10 are e 52 ca, R.D. € 4,89 R.A. € 2,99, catastalmente intestato all'avv.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”

L'esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], ed ivi residente in [REDACTED], risulta cittadino italiano, sposato con la [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], dopo il matrimonio contratto a [REDACTED] (FG) [REDACTED] (n. 369 parte II serie A), inizialmente in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, per poi scegliere il regime della separazione dei beni con atto Notar [REDACTED] del 3/12/2009, come da certificazione anagrafica allegata alla presente relazione.

Il terreno (p.lle 270 e 281) in vendita, oggetto della presente stima, fu acquistato dall'avv. Tarantino nel 2007 tramite Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Foggia, dunque dopo il matrimonio del 1999 e prima della scelta di separazione dei beni del 2009, dunque in regime di comunione dei beni.

Contrariamente a quanto riportato in Catasto, dunque, i terreni in vendita appartengono ad entrambi i coniugi in ragione di metà a ciascun coniuge.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

“proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”

Si procede, quindi, alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, già suddivisi in lotti per semplicità:

LOTTO 1: F. 129, p.lla 270, seminativo, classe 3, consistenza 85 are e 61 ca, R.D. € 39,79 R.A. € 24,32; catastalmente intestato all' [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in realtà cointestato all' [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], ed alla consorte [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED];

Ubicazione: il terreno è ubicato in località Posta Palazzo, poco fuori dall'abitato di Foggia, entro la tangenziale sud SS16, come da planimetrie ed aerofoto allegate.

Dati catastali: F. 129, p.lla 270, seminativo, classe 3, consistenza 85 are e 61 ca, R.D. € 39,79 R.A. € 24,32.

Confinante con proprietà Lepore a sud (p.lla 271) e ad ovest (p.lle 274, 276, 277, 278), con Lotto 2 a nord (p.lla 281), con Provincia di Foggia, superstrada Foggia –Candela SS655 ad est (p.lla 225).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Accessi: prima dell'incomprensibile rinuncia alla servitù di passaggio sottoscritta dall'esecutato nel 2018, reperita dallo scrivente CTU ed allegata alla presente relazione, il fondo aveva diritto di accesso attraverso le p.lle 274, 278 e 286 del medesimo foglio 129, da tali particelle poteva raggiungere la SS16 a sud e la stradina interpodereale comune (p.lle 100, 296 e 289) a nord cointestata anche ai germani Sigg. [redacted] danti causa all'esecutato e da questa Viale Degli Aviatori; si rinvia al Giudice, per autorità e competenza, circa la legittimità di un simile atto, gravemente lesivo del bene, stipulato nel 2018 allorquando era già stato chiesto in vendita;

Foto allegate da n. 1 a n. 18.

LOTTO 2: F. 129 p.lla 281 seminativo, classe 3, consistenza 10 are e 52 ca, R.D. € 4,89 R.A. € 2,99, catastalmente intestato all' [redacted].
[redacted] nato a [redacted] il [redacted], in realtà cointestato all' [redacted], nato a [redacted] il [redacted], ed alla consorte [redacted], nata a [redacted] il [redacted].

Ubicazione: il terreno è ubicato in località Posta Palazzo, poco fuori



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

dall'abitato di Foggia, entro la tangenziale sud SS16, come da
planimetrie ed aerofoto allegate.

Dati catastali: F. 129, p.lla 281 seminativo, classe 3, consistenza 10
are e 52 ca, R.D. € 4,89 R.A. € 2,99.

Confinante con Lotto 1 a sud (p.lla 270) con [REDACTED] ad ovest
(p.lla 280), con proprietà [REDACTED] a nord (p.lla 287), con Provincia
di Foggia, superstrada Foggia –Candela SS655 ad est (p.lla 282).

Accessi: prima dell'incomprensibile rinuncia alla servitù di
passaggio sottoscritta dall'esecutato nel 2018, reperita dallo
scrivente CTU ed allegata alla presente relazione, il fondo aveva
diritto di accesso attraverso le p.lle 274, 278 e 286 del medesimo
foglio 129, da tali p.lle poteva raggiungere la SS16 a sud e la
stradina interpodereale comune (p.lle 100, 296 e 289) a nord
cointestata anche ai germani Sigg. [REDACTED] danti causa
all'esecutato e da questa Viale Degli Aviatori; si rinvia al Giudice,
per autorità e competenza, circa la legittimità di un simile atto,
gravemente lesivo del bene, stipulato nel 2018 allorquando era già
stato chiesto in vendita;

Foto allegate da n. 1 a n. 18.



**2. bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI
(ORTOFOTO+CATASTALE).**

“proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla Sogei, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia con un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i”.

In allegato lo scrivente CTU ha prodotto planimetrie ed aerofoto, anche sovrapposte, in numero e scale adeguate a individuare ed ubicare con relativa precisione i terreni in vendita ubicati in agro di Foggia al foglio 129 p.lle 270 e 281, tra la SS665 superstrada Foggia-Candela, la SS16 Adriatica e l'Aeroporto “Gino Lisa” su Viale degli Aviatori, come da planimetrie allegate.

Come evidente osservando l'aerofoto, sussiste una potenziale interclusione dei beni pignorati (circondati tutt'intorno da terreni di proprietà di terzi [REDACTED]) e dal rilevato stradale della



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

superstrada Foggia-Candela SS655:

I precedenti proprietari germani [REDACTED] danti causa all'esecutato attuale proprietario, dovevano certamente riuscire ad accedere ai propri terreni, avendo anche altri beni nei dintorni (p.lle 80, 290, 291, 679, 680,...) ed alcune particelle (100, 296, 289 costituenti proprio la stradina interpodereale fotografata dallo scrivente CTU) in comune proprio con i suddetti [REDACTED] e riferita in parte chiusa e da un lato non praticabile.

L'atto di compravendita, non disponibile agli atti né fornito dall'esecutato, visionato dallo scrivente CTU presso il Notaio [REDACTED] ed allegato in copia alla presente relazione stabilisce (nel 2007) l'esistenza di un diritto di passaggio dei terreni in causa attraverso le particelle 274, 278 e 286 del medesimo foglio 129.

Da tali p.lle si poteva raggiungere la SS16 a sud e la stradina interpodereale comune (p.lle 100, 296 e 289) a nord cointestata anche ai germani [REDACTED] danti causa all'esecutato e da questa Viale Degli Aviatori.

Inspiegabilmente, però, l'esecutato ha rinunciato nel 2018 alla servitù di passaggio! Tale rinuncia è stata reperita dallo scrivente CTU presso il Notaio [REDACTED] ed allegata alla presente relazione.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Si rinvia al Giudice, per autorità e competenza, circa la legittimità di un simile atto, gravemente lesivo del bene, stipulato nel 2018 allorquando era già stato chiesto in vendita e la possibilità di risolvere coattivamente una simile intervenuta interclusione.

3) ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI.

“proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografie degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al DM 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento”

In ossequio alle richieste del Giudice, segue l'analitica descrizione dei beni (come da planimetrie, ortofoto e fotografie allegate), tutti situati in agro di Foggia con le caratteristiche sotto riportate:



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

LOTTO 1: F. 129, p.lla 270, seminativo, classe 3, consistenza 85

are e 61 ca, R.D. € 39,79 R.A. € 24,32; catastalmente intestato

il [redacted], nato a [redacted] il [redacted] 19[redacted], in

realità cointestato all' [redacted], nato a

[redacted] il [redacted], ed alla consorte [redacted], nata a

[redacted] il [redacted]

Non risultano presenti allacci elettrico, idrico-fognario, gas, ecc..., vi è una linea elettrica aerea visibile anche dalle foto allegate.

Il seminativo in oggetto sembra sprovvisto di pozzi, di punti di consegna di reti idriche consortili o di impianto di irrigazione.

Per la presenza di grano già alto ovunque e di erbe alte lungo il rilevato della superstrada Foggia-Candela, non è stato possibile individuare eventuali titoli di confine.

Ubicazione: il terreno è ubicato in località Posta Palazzo, poco fuori dall'abitato di Foggia, entro la tangenziale sud SS16, al limitare del rilevato della superstrada Foggia-Candela SS655, come da planimetrie ed aerofoto allegate.

Dati catastali: F. 129, p.lla 270, seminativo, classe 3, consistenza 85 are e 61 ca, R.D. € 39,79 R.A. € 24,32.

Confinante con proprietà [redacted] a sud (p.lla 271) e ad ovest (p.lle



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

274, 276, 277, 278), con Lotto 2 a nord (p.lla 281), con Provincia di Foggia, superstrada Foggia –Candela SS655 ad est (p.lla 225).

Accessi: prima dell'incomprensibile rinuncia alla servitù di passaggio sottoscritta dall'esecutato nel 2018, reperita dallo scrivente CTU ed allegata alla presente relazione, il fondo aveva diritto di accesso attraverso le p.lle 274, 278 e 286 del medesimo foglio 129, da tali particelle poteva raggiungere la SS16 a sud e la stradina interpodereale comune (p.lle 100, 296 e 289) a nord cointestata anche ai germani [redacted] e danti causa all'esecutato e da questa Viale Degli Aviatori; si rinvia al Giudice, per autorità e competenza, circa la legittimità di un simile atto, gravemente lesivo del bene, stipulato nel 2018 allorché era già stato chiesto in vendita.

Foto allegate da n. 1 a n. 18.

LOTTO 2: F. 129 p.lla 281 seminativo, classe 3, consistenza 10 are e 52 ca, R.D. € 4,89 R.A. € 2,99, catastalmente intestato all' [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted], in realtà cointestato all' [redacted], nato a [redacted] il [redacted], ed alla consorte [redacted], nata a [redacted] il [redacted]



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

28/04/1970.

Non risultano presenti allacci elettrico, idrico-fognario, gas, ecc..., vi è una linea elettrica aerea visibile anche dalle foto allegate.

Il seminativo in oggetto sembra sprovvisto di pozzi, di punti di consegna di reti idriche consortili o di impianto di irrigazione.

Per la presenza di grano già alto ovunque e di erbe alte lungo il rilevato della superstrada Foggia-Candela, non è stato possibile individuare eventuali titoli di confine.

Ubicazione: il terreno è ubicato in località Posta Palazzo, poco fuori dall'abitato di Foggia, entro la tangenziale sud SS16, al limitare del rilevato della superstrada Foggia-Candela SS655, come da planimetrie ed aerofoto allegate.

Dati catastali: F. 129, p.lla 281 seminativo, classe 3, consistenza 10 are e 52 ca, R.D. € 4,89 R.A. € 2,99.

Confinante con Lotto 1 a sud (p.lla 270), con Sig.ra Lepore ad ovest (p.lla 280), con proprietà [REDACTED] a nord (p.lla 287), con Provincia di Foggia, superstrada Foggia -Candela SS655 ad est (p.lla 282).

Accessi: prima dell'incomprensibile rinuncia alla servitù di passaggio sottoscritta dall'esecutato nel 2018, reperita dallo



.....
scrivente CTU ed allegata alla presente relazione, il fondo aveva diritto di accesso attraverso le p.lle 274, 278 e 286 del medesimo foglio 129, da tali p.lle poteva raggiungere la SS16 a sud e la stradina interpoderale comune (p.lle 100, 296 e 289) a nord cointestata anche ai germani [REDACTED] danti causa all'esecutato e da questa Viale Degli Aviatori; si rinvia al Giudice, per autorità e competenza, circa la legittimità di un simile atto, gravemente lesivo del bene, stipulato nel 2018 allorquando era già stato chiesto in vendita.

Foto allegate da n. 1 a n. 18.

4) STIMA DEI BENI.

"4) proceda l'esperto alla stima dei beni (specificando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa, quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio- ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una miglior individuazione dei beni, la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi 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), in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Si procede, quindi, alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dei diritti reali o personali a favore di terzi.

Il criterio di stima adottato dallo scrivente per la determinazione del prezzo base di vendita è sintetico- comparativo, con elementi di riscontro (allegati alla presente relazione) catastali, da agenzie immobiliari, da esperienza diretta nel settore immobiliare, dai valori agricoli medi più recenti pubblicati, suddividendo comunque i beni in due lotti, al fine evidente di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, seppur di estensione inferiore al lotto minimo di intervento edilizio e colturale.

Più in dettaglio, si è partiti dal valore catastale, opportunamente rivalutato; si sono poi consultati i valori agricoli medi più recenti pubblicati; si sono consultate, inoltre, alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio, oltre ad informazioni direttamente assunte in zona dallo scrivente CTU.

I terreni in vendita (LOTTI 1 e 2) risultano intestati catastalmente per intero all'esecutato, ma in realtà sono di proprietà dei coniugi [REDACTED], essendo stati acquistati con atto del 2007 (Notaio [REDACTED] di Foggia) già sposati dal 1999 e non ancora in separazione dei beni (a partire dal 2009).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Si configura, quindi, per i due lotti in vendita la fattispecie di beni indivisi (essendo intestati anche alla consorte non eseguita ed estranea alla presente procedura), per i quali si dovrà ipotizzare un eventuale frazionamento in due giuste metà prima della vendita della sola parte dell'esecutato, o la vendita di bene indiviso con una metà appartenente a terzi estranei alla presente procedura e dunque con idonea riduzione di valore per tener conto della maggiore difficoltà di vendita di un bene indiviso.

La superficie totale catastale /commerciale dei due lotti, chiaramente espressa nelle visure catastali, risulta rispettivamente pari a 8.561mq (lotto 1) e 1.052mq (lotto 2). I redditi dominicali risultano rispettivamente pari a € 39,79 (lotto 1) ed € 4,89 (lotto 2).

Valore catastale del primo seminativo p.lla 270 (lotto 1):

superficie: ettari 0 are 85 e centiare 61,

reddito dominicale: € 39,79,

valore catastale: € 39,79x 125,0 = € 4.973,75

Valore catastale del secondo seminativo p.lla 281 (lotto 2):

superficie: ettari 0 are 10 centiare 52,



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

reddito dominicale: € 4,89,

valore catastale: $4,89 \times 125 = € 611,25$

Dati da valori agricoli medi recenti disponibili allegati:

Da tabelle allegate dei valori agricoli medi, fissati per la zona agraria 8 in esame dall'Agenzia delle Entrate, il valore di un buon seminativo si aggira attorno ai 13.600 euro ad ettaro, per raggiungere i 18.400,00 €/Ha per un seminativo irriguo.

Dalle agenzie immobiliari sentite, per terreni in buone condizioni e buona posizione, il valore di realizzo ricorrente in zona, comunque dipendente dall'andamento del mercato, è pari a circa 20-30.000,00 euro per ettaro per un buon seminativo con buona accessibilità.

L'assenza di punti di consegna di reti irrigue consortili, l'assenza di impianti di irrigazione, la generalizzata assenza di perimetrazione dei fondi, la incomprensibile rinuncia alla servitù di passaggio, ecc... non consentono evidentemente valutazioni più elevate.

Dati da esperienza personale ed informazioni direttamente assunte



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

dallo scrivente CTU in loco e da Colleghi: si può porre, per concludere, un valore unitario di realizzo, con le considerazioni appena fatte e stante la attuale crisi dilagante, con conseguente incertezza ed indisponibilità generalizzata di denaro, pari a **circa 25.000,00 €/Ha per i seminativi in esame**, stanti le già citate carenze e problematiche riscontrate: scarsa o nulla accessibilità veicolare, assenza di pozzi o di punti di consegna idrici consortili, incomprensibile rinuncia alla servitù di passaggio, ecc..., ma comunque in buono stato colturale e di manutenzione, come già accennato nella presente relazione.

Si possono, quindi, attribuire ai due lotti in vendita i seguenti valori:

p.lla 270 (lotto 1): **€22.000,00 (euro ventunomila/00);**

p.lla 281 (lotto 2): **€3.000,00 (euro tremila/00);**

Per il calcolo del valore della sola quota di possesso in capo all'esecutato si rimanda al successivo paragrafo §5, anticipando che il valore a base d'asta risulterà evidentemente e sensibilmente decurtato fino a:

Lotto 1 (p.lla 270):

stima intero bene: €22.000,00



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

stima sola metà appartenente all'esecutato:€ 10.000,00

Lotto2 (p.lla 281):

stima intero bene: € 3.000,00

stima sola metà appartenente all'esecutato:€ 1.000,00

4.bis) TABELLA SUPERFICI RILEVATE.

4-bis) "proceda l'esperto alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile".

Non applicabile, trattandosi di terreni seminativi con estensione (lotto 1: 8.561mq + lotto2:1.052mq = 9.613mq complessivi) già riportata nelle visure catastali allegare e non suscettibile di coefficienti di omogeneizzazione.

5) VERIFICA COMODA SEPARABILITA' DI BENI INDIVISI.

"5) proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

Come risulta dalle descrizioni e dalle quote di proprietà dei beni, i due lotti in vendita sono catastalmente intestati al solo esecutato, ma in realtà di proprietà di entrambi i coniugi in comunione dei beni alla data di acquisto nel 2007.

Si configura, quindi, la fattispecie di beni indivisi, con immobili di cui il debitore non ha la piena titolarità, essendo stati acquistati nel 2007 in regime di comunione dei beni con la consorte estranea alla presente procedura.

Si rinvia comunque al G.E., per autorità e competenza, per una eventuale diversa interpretazione dei documenti ed atti allegati e /o depositati.

Risulta arduo, se non impossibile, dividere beni, quale i due piccoli terreni in causa, costituiti praticamente da una sola particella ciascuno, praticamente interclusi e privi di accesso dopo l'incomprensibile rinuncia alla servitù di passaggio, comunque



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

inferiori per estensione all'unità minima urbanistica e culturale
agricola, in due parti di egual valore.

Per tali lotti si potrà effettuare prima della vendita ulteriori
frazionamenti (riducendoli però ad appezzamenti infinitesimali) o si
dovrà, invece, trattarli come beni indivisi, di cui solo una metà
risulta pignorata: dalla stima già effettuata del bene intero, se ne
abbatterà il valore per la evidente maggiore difficoltà di vendere un
bene indiviso.

Si avrà quindi:

Lotto 1 (p.lla 270):

stima intero bene: €22.000,00

stima sola metà appartenente all'esecutato:€ 10.000,00

Lotto2 (p.lla 281):

stima intero bene: € 3.000,00

stima sola metà appartenente all'esecutato:€ 1.000,00

6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE LOTTI

*"6) proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da
porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione,
consistenza, confini, dati catastali e prezzo base".*



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Si procede ora alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base. Come già scritto sopra, lo scrivente CTU propone comunque due lotti, uno per ciascuna particella catastale, pur trattandosi di superfici non elevate, per facilitarne per quanto possibile la vendita. Qualora il Giudice ritenesse opportuno frazionare i terreni, per vendere la sola quota dell'esecutato, il costo di tali frazionamenti ammonterebbe a circa 4.000,0 euro a carico del creditore procedente o dell'eventuale acquirente.

LOTTO 1: F. 129, p.lla 270, seminativo, classe 3, consistenza 85 are e 61 ca, R.D. € 39,79 R.A. € 24,32; catastralmente intestato all'████████████████████, nato a ██████ il ██████, in realtà cointestato all'████████████████████, nato a ██████ il ██████, ed alla consorte ██████, nata a ██████ il ██████.

Non risultano presenti allacci elettrico, idrico-fognario, gas, ecc..., vi è una linea elettrica aerea visibile anche dalle foto allegate.

Il seminativo in oggetto sembra sprovvisto di pozzi, di punti di



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

consegna di reti idriche consortili o di impianto di irrigazione.

Per la presenza di grano già alto ovunque e di erbe alte lungo il rilevato della superstrada Foggia-Candela, non è stato possibile individuare eventuali titoli di confine.

Ubicazione: il terreno è ubicato in località Posta Palazzo, poco fuori dall'abitato di Foggia, entro la tangenziale sud SS16, al limitare del rilevato della superstrada Foggia-Candela SS655, come da planimetrie ed aerofoto allegate.

Dati catastali: F. 129, p.lla 270, seminativo, classe 3, consistenza 85 are e 61 ca, R.D. € 39,79 R.A. € 24,32.

Confinante con proprietà Lepore a sud (p.lla 271) e ad ovest (p.lle 274, 276, 277, 278), con Lotto 2 a nord (p.lla 281), con Provincia di Foggia, superstrada Foggia –Candela SS655 ad est (p.lla 225).

Accessi: prima dell'incomprensibile rinuncia alla servitù di passaggio sottoscritta dall'esecutato nel 2018, reperita dallo scrivente CTU ed allegata alla presente relazione, il fondo aveva diritto di accesso attraverso le p.lle 274, 278 e 286 del medesimo foglio 129, da tali particelle poteva raggiungere la SS16 a sud e la stradina interpodereale comune (p.lle 100, 296 e 289) a nord cointestata anche ai germani Sigg. Diomede danti causa



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

all'esecutato e da questa Viale Degli Aviatori; si rinvia al Giudice,
per autorità e competenza, circa la legittimità di un simile atto,
gravemente lesivo del bene, stipulato nel 2018 allorquando era già
stato chiesto in vendita.

Foto allegate da n. 1 a n. 18.

Valore intero bene: € 22.000,00 (euro ventiduemila/00).

Prezzo base porzione appartenente all'esecutato: € 10.000,00 (euro
diecimila/00).

**LOTTO 2: F. 129 p.lla 281 seminativo, classe 3, consistenza 10
are e 52 ca, R.D. € 4,89 R.A. € 2,99, catastalmente intestato**

**[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] in realtà
cointestato all' [REDACTED] nato a [REDACTED] il
[REDACTED], ed alla consorte [REDACTED] nata a [REDACTED] il
[REDACTED]**

Non risultano presenti allacci elettrico, idrico-fognario, gas, ecc..., vi
è una linea elettrica aerea visibile anche dalle foto allegate.

Il seminativo in oggetto sembra sprovvisto di pozzi, di punti di
consegna di reti idriche consortili o di impianto di irrigazione.

Per la presenza di grano già alto ovunque e di erbe alte lungo il



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

rilevato della superstrada Foggia-Candela, non è stato possibile individuare eventuali titoli di confine.

Ubicazione: il terreno è ubicato in località Posta Palazzo, poco fuori dall'abitato di Foggia, entro la tangenziale sud SS16, al limitare del rilevato della superstrada Foggia-Candela SS655, come da planimetrie ed aerofoto allegate.

Dati catastali: F. 129, p.lla 281 seminativo, classe 3, consistenza 10 are e 52 ca, R.D. € 4,89 R.A. € 2,99.

Confinante con Lotto 1 a sud (p.lla 270), con [REDACTED] ad ovest (p.lla 280), con proprietà Fratianni a nord (p.lla 287), con Provincia di Foggia, superstrada Foggia -Candela SS655 ad est (p.lla 282).

Accessi: prima dell'incomprensibile rinuncia alla servitù di passaggio sottoscritta dall'esecutato nel 2018, reperita dallo scrivente CTU ed allegata alla presente relazione, il fondo aveva diritto di accesso attraverso le p.lle 274, 278 e 286 del medesimo foglio 129, da tali p.lle poteva raggiungere la SS16 a sud e la stradina interpodereale comune (p.lle 100, 296 e 289) a nord cointestata anche ai germani [REDACTED] danti causa all'esecutato e da questa Viale Degli Aviatori; si rinvia al Giudice,



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

per autorità e competenza, circa la legittimità di un simile atto,
gravemente lesivo del bene, stipulato nel 2018 allorquando era già
stato chiesto in vendita.

Foto allegate da n. 1 a n. 18.

Valore intero bene: € 3.000,00 (euro tremila/00).

Prezzo base porzione appartenente all'esecutato: € 1.000,00 (euro
mille/00).

7) STATO DI POSSESSO DEI BENI.

“7) proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta) data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
locazioni;

Stato di possesso dei beni: i due lotti, intestati catastalmente al solo
esecutato [REDACTED], sono in realtà di proprietà di entrambi i
coniugi [REDACTED] essendo stato il terreno acquistato nel 2007,
allorquando i coniugi erano già sposati (dal 1999), ma non ancora in
separazione dei beni (dal 2009); attualmente coltivati non si sa da
chi, avendo l'esecutato dichiarato di non coltivarli direttamente, ma
trovati dallo scrivente CTU seminati a grano e di prossima mietitura,
coltivati e recintati insieme ai terreni limitrofi dei [REDACTED] -
Fratianni, come visibile anche dalle aerofoto allegate.

Le bollette del Consorzio di Bonifica di Capitanata non sono state
fornite dall'esecutato.

Richiesta specifica al suddetto Consorzio è stata inviata via pec dallo
scrivente CTU che è ancora in attesa di riscontro.

I due lotti non sono comunque serviti da colonnine/reti irrigue del
suddetto Consorzio.

I due lotti sono soggetti al solo contributo minimo del Consorzio di
Bonifica di Capitanata, riferito non sempre pagato.

Non vi sono bollette di energia elettrica, né di gas, né idrico-
fognarie, non essendoci i relativi allacci per la natura stessa di



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

terreni.

L'Ufficio Tributi del Comune di Foggia, contattato dallo scrivente, non ha ancora fornito l'eventuale situazione debitoria dell'esecutato [REDACTED] relativamente alle tasse comunali dovute (IMU, ecc...), tasse comunque non pagate per espressa ammissione dell'esecutato, intestatario catastale dei beni pignorati. L'esecutato [REDACTED] aveva, infatti, detto di non aver pagato l'IMU per i terreni in vendita.

Lo scrivente CTU non esclude l'esistenza di eventuali contratti di locazione (comunque non forniti né menzionati dall'esecutato nel corso del sopralluogo) per i fondi in esame e teme un eventuale (eventualità palesata dal CTU anche all'esecutato) tentativo in corso di occupazione/usurpazione / usucapione dei terreni in vendita da parte di ignoti terzi che già coltivano i terreni in causa forse all'insaputa dell'esecutato stesso.

8) FORMALITA' A CARICO ACQUIRENTE.

"8) proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

manutenzione ad es. spese condominiali ordinarie; le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali, precisando se le cause con le stesse siano ancora in corso ed in che stato, la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem), 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 nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima".

Si procede, quindi, 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:

- i due lotti sono intestati catastalmente all'esecutato, ma proprietà di entrambi i coniugi [REDACTED] che nel 2007 erano ancora in comunione dei beni: si tratta, quindi, di beni indivisi, sottoposti in procedura per la sola quota appartenente all'esecutato, da frazionare ulteriormente (con un costo approssimativo di circa 4.000,00 euro) in particelle infinitesime prima della vendita o meglio da stimare, in quanto beni indivisi, con idonea decurtazione; si rinvia al Giudice, per autorità e competenza, per la via più idonea;
- i due lotti sopra definiti risultano intestati catastalmente all'esecutato, ma da questi non utilizzati e dunque forse non più nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED], che ha ammesso di non occuparsi dei detti terreni né di coltivarli in alcun modo: evidentemente chi li coltiva (aratura, semina, mietitura, ecc...) lo fa arbitrariamente, probabilmente senza neppure contratto di affitto (occupazione? usucapione?ecc...). Dalle aerofoto allegate si può notare che i terreni in causa ([REDACTED]) vengono coltivati unitamente ai limitrofi [REDACTED];
- nella deprecabile ipotesi di fondi affittati a terzi (fatto non riferito dall'esecutato durante il sopralluogo), sarà onere (purtroppo non



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
preventivabile in questa fase) del creditore procedente o
dell'eventuale acquirente provvedere a liberarli;

- I due lotti sono catastalmente ed anche di fatto seminativi, con destinazione urbanistica agricola (zona E), come da certificazione di destinazione urbanistica allegata; solo con varianti sostanziali del PRG più o meno auspicabili, ma ad oggi alquanto improbabili e comunque ad oggi espressamente vietate, potrebbero divenire zone artigianali/commerciali di una futura più prospera Capitanata;
- la presenza della linea elettrica aerea in zona, fotografata in allegato, rende arduo, se non impossibile, anche solo ipotizzare l'installazione di pale eoliche;
- Come già scritto sopra, ai due lotti in vendita mancano numerosi sottoservizi ed allacci: elettrico, idrico-fognario, gas, ecc... una linea elettrica aerea è stata fotografata in allegato; per eventuali servizi ed allacci si rinvia alle tariffe di ciascun gestore, incrementate dalla maggiore distanza da percorrere, trovandosi in campagna;
- Non è stato trovato alcun pozzo in zona: per la eventuale realizzazione di tale nuova necessaria fonte idrica/di irrigazione, l'onere, a carico del creditore o dell'acquirente, potrebbe superare i 10.000,00 euro;



-
- I terreni non sono serviti neppure da colonnine/reti idriche del Consorzio di Bonifica di Capitanata, al quale è dovuto annualmente il solo tributo consortile minimo, riferito non sempre corrisposto dall'esecutato: si rinvia al Giudice, per autorità e competenza, circa l'eventuale trasferimento di tale onere al creditore precedente o all'eventuale acquirente; improbabile l'inserimento a breve dei detti terreni in una nuova rete irrigua consortile;
 - Potrebbero esserci arretrati fiscali (IMU, ecc...) da corrispondere per i terreni in causa: l'Ufficio Tributi, pur contattato, ad oggi non ha ancora risposto; l'esecutato ha ammesso di non pagare l'IMU su tali terreni; si rinvia al Giudice, per autorità e competenza, circa l'eventuale trasferimento di tale onere al creditore precedente o all'eventuale acquirente;
 - I due lotti risultano tragicamente interclusi, dopo l'incomprensibile rinuncia, sottoscritta dinanzi al Notaio [REDACTED] dall'esecutato e dalla moglie nel 2018 (trascritta a Foggia il 25/05/2018), alla servitù di passaggio dei terreni oggetto di causa a carico delle p.lle 274, 278 e 286 del foglio 129, particelle che consentivano l'accesso ai terreni: si rinvia al Giudice, per autorità e competenza, circa la legittimità di un atto, gravemente lesivo dei



beni in vendita, stipulato nel 2018 allorquando i terreni erano già stati chiesti in vendita; l'onere di ripristino della servitù da sostenere da parte del creditore o dell'eventuale acquirente, difficilmente valutabile in dettaglio in questa fase, potrebbe superare i 10.000,00 euro per l'eventuale apertura di contenzioso per interclusione, per oneri per la realizzazione ed acquisizione di una pista che raggiunga le limitrofe stradine interpoderali (p.lle 100, 296, 289, ecc...); si rinvia al Giudice, per autorità e competenza, circa l'eventuale trasferibilità al debitore, o al creditore precedente o all'eventuale acquirente di tale ulteriore onere, e, soprattutto, circa la possibilità di risolvere coattivamente una simile interclusione;

- Non è stato possibile appurare eventuali spese già impegnate, programmate o comunque ancora da pagare per i beni qui in vendita;
- Non sembra esserci un amministratore a gestire il nucleo agricolo ed i relativi fondi circostanti;
- la rilevata presenza (si vedano le numerose aerofoto allegate) di tracce di un velodromo/pista da corsa nel fondo immediatamente a nord di quelli in esame non sembra allo stato più interessare i beni in vendita, come già scritto tutti coltivati a grano, con i limitrofi già adibiti a velodromo;



-
- I due lotti, anche complessivamente, raggiungono la superficie totale di 9.613mq, inferiore al lotto minimo di intervento edilizio/urbanistico (10.000mq) ed al lotto minimo colturale di sussistenza economica: andrà dunque prevista, dall'eventuale acquirente, l'acquisizione di ulteriore superficie agraria per raggiungere uno o l'altro minimo;
 - Come ben visibile dalle planimetrie ed aerofoto allegate, i terreni in vendita sono ubicati proprio accanto (ma senza accesso diretto) al rilevato stradale su cui corre la superstrada Foggia-Candela SS655, con i conseguenti cogenti vincoli di rispetto stradale, problemi di rumorosità dei luoghi, di sicurezza, ecc....
 - Non sono stati ritrovati, forse per la presenza di grano sui fondi e di erba alta lungo il rilevato della superstrada, titoli di confine: se ne consiglia l'apposizione, auspicabilmente con idonea verifica topografica strumentale dell'intera area, prima della vendita, con un onere, a carico del debitore o dell'eventuale acquirente, di circa 4.000,00 euro;
 - Per l'eventuale frazionamento dei terreni, per consentire la vendita della sola metà di proprietà dell'esecutato, andrà disposto prima della vendita idoneo frazionamento al costo di circa 4.000,00



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

euro a carico del creditore procedente o dell'eventuale acquirente;

- ...

9) FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE.

“9) proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”.

Si è poi accertata l'esistenza delle sotto-elencate formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

-
-
-
-

10) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

“10) proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq anche se pertinenza di fabbricati.”

Per i terreni in esame, lo scrivente CTU ha chiesto ed ottenuto dal competente Ufficio Tecnico Comunale la allegata certificazione di destinazione urbanistica: entrambi i lotti (la cui superficie complessiva è di soli 9.613mq) ricadono in zona E agricola, con lotto minimo di 10.000mq (dunque superiore alla superficie complessiva qui in vendita), indice fondiario 0,03 mc/mq, altezza massima fabbricati 9m, distanza minima dai confini 10m, distanza minima da strade secondo il Nuovo Codice della Strada (si rammenta che proprio accanto ai terreni in vendita corre la superstrada Foggia – Candela SS655).

Non sembrano essere state realizzate, sui terreni in vendita, opere edilizie di sorta né sono state riferite (verifica verbale del 29/04/2019 con ██████████ UTC SUE al terzo piano del Palazzo di Città) istanze da parte dell'esecutato riguardo a futuri interventi (permessi, licenze, condoni, sanatorie, pale eoliche, pannelli fotovoltaici, ecc...).



11) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

11) "proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art.56 DPR 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria: non applicabile.

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

11a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati, limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti; non applicabile; i terreni in vendita risultano comunque planimetricamente individuati in Catasto con foglio (129) e particella (270 e 281);

11b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Per gli immobili ad 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, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi: non applicabile.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo, presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali: Per i terreni in esame, lo scrivente CTU ha chiesto ed ottenuto dal competente Ufficio Tecnico Comunale la allegata certificazione di destinazione urbanistica: entrambi i lotti (la cui superficie complessiva è di soli 9.613mq) ricadono in zona E agricola, con lotto minimo di 10.000mq (dunque superiore alla superficie complessiva qui in vendita), indice fondiario 0,03 mc/mq, altezza



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
massima fabbricati 9m, distanza minima dai confini 10m, distanza minima da strade secondo il Nuovo Codice della Strada (si rammenta che proprio accanto ai terreni in vendita corre la superstrada Foggia – Candela SS655, con il suo ampio rilevato stradale).

Non sembrano essere state realizzate, sui terreni in vendita, opere edilizie di sorta né sono state riferite (verifica verbale del 29/04/2019 con ██████████ UTC SUE al terzo piano del Palazzo di Città) istanze da parte dell'esecutato riguardo a futuri interventi (permessi, licenze, condoni, sanatorie, pale eoliche, pannelli fotovoltaici, ecc...).

12) VERIFICA SUSSISTENZA ART.1 L.199/2008.

12) “proceda l'esperto 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 all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la



vendita."

Non sembrano sussistere le 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.

13) **CONCLUSIONI e allegati.**

Lo scrivente C.T.U. ha studiato attentamente la documentazione agli atti, verificando la completezza degli atti (paragrafo §1); ricostruito le vicende traslative degli immobili nel paragrafo §1bis; verificato la corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento/decreto di sequestro cautelativo poi convertito in pignoramento nel §1-ter; verificata l'assenza di altre procedure esecutive sui medesimi immobili nel §1-quater; verificato il regime patrimoniale del debitore (regime di comunione dei beni nel 2007) nel §1-quinquies; identificato i beni (§2), dopo aver ricercato e trovato la ulteriore documentazione planimetrica e catastale allegata; individuato planimetricamente i beni mediante ortofoto e planimetrie nel §2-bis; ricercato la effettiva residenza dell'esecutato, ispezionato i terreni in causa, descritti nel paragrafo §3; esaminati e fotografati i luoghi in causa (si veda l'acclusa documentazione fotografica);



stimato nel §4 i beni in base al valore di mercato, con criterio sintetico-comparativo, anche consultando i valori agricoli medi più recenti pubblicati dall'Agenzia delle Entrate ed agenzie immobiliari della zona; riportato, nel §4-bis, le superfici catastali dei vari lotti; verificato, nel paragrafo §5, che i due lotti appartengono solo per metà all'esecutato (l'altra metà appartiene alla moglie terza estranea alla procedura ed allora in comunione dei beni) e dunque si configura la fattispecie di beni indivisi; individuato e descritto i due lotti da porre in vendita nel §6; individuato lo stato di possesso dei beni (con sospetta presenza di contratti di affitto o peggio di anonimo coltivatore all'insaputa dell'esecutato) nel §7, riscontrando con meraviglia anche dell'esecutato che, nonostante alcun intervento dichiarato nella conduzione dei fondi in esame da parte dell'esecutato, i terreni in vendita siano coltivati; sono state richieste (ma non ancora ottenute) bollette del Consorzio di Bonifica di Capitanata e ricevute di tasse comunali; accertata l'esistenza di formalità e vincoli a carico dell'acquirente (§8) e che saranno cancellati (§9); chiesto ed ottenuto certificato di destinazione urbanistica, non riscontrate opere edilizie realizzate sui fondi (§10); attestato di prestazione energetica non applicabile ai terreni in esame



(§11); presenza di planimetrie catastali aggiornate (§11-a) dei terreni in causa, pur senza aver ritrovato titoli di confine, auspicabilmente da apporre prima dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni (§11-b); accertata l'inesistenza di opere edilizie sui fondi (§11-c); § 11-d non applicabile; non ritrovate opere abusive (§11-e); edilizia convenzionata non applicabile (§11-f); verificata la non sussistenza delle condizioni per l'eventuale trasferimento dei beni pignorati agli istituti autonomi case popolari (§12). Seguono in allegato specchi riepilogativi di ciascun lotto pignorato, come da indicazioni del Giudice dell'esecuzione.

Il medesimo CTU ha via via seguito le prescrizioni ed i quesiti del Giudice dell'esecuzione, riportando la medesima numerazione nei paragrafi nella presente relazione tecnica.

Allegati:

- a1- verbale di sopralluogo;
- a2- documentazione planimetrica e catastale, rilievi, aerofoto,...;
- a3- documentazione fotografica;
- a4- schede riepilogative beni pignorati;
- a5- ricerca valori immobiliari (borsini, agenzie, banche dati,...);
- a6- documentazione anagrafica ed urbanistica comunale (Foggia);



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

-
- a7- documentazione reperita dal CTU presso il Notaio [REDACTED];
 - a8- istanza del CTU al Consorzio di Bonifica di Capitanata;
 - a9- corrispondenza con le parti, trasmissione relazione finale e varie;
 - a10- richiesta di liquidazione parcella CTU + spese documentate.

Monte S. Angelo (FG), 8 giugno 2019

Il C.T.U.

ing. Angelo A. F. Prencipe

(firmata digitalmente)



██████████