



TRIBUNALE DI FOGGIA

Ill.ma dott.ssa VALENTINA PATTI, G.E.



PROCEDURA ESECUTIVA N. **389/2016** R.G.E.

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

 Premessa.....	pag 1
§ Le attività peritali espletate.....	pag 4
ALLEGATI	pag 5
§ Risposta ai Quesiti n. 1), 1) bis, 1) ter, 1) quater, 1) quinquies.....	pag 6
§ Risposta al Quesito 2).....	pag 11
§ Risposta al Quesito 2)-bis.....	pag 11
§ Risposta al Quesito 3).....	pag 14
§ Risposta al Quesito 4).....	pag 17
§ Risposta al Quesito 4)-bis.....	pag 21
§ Risposta al Quesito 5).....	pag 21
§ Risposta al Quesito 6).....	pag 22
§ Risposta al Quesito 7).....	pag 22
§ Risposta al Quesito 8).....	pag 22
§ Risposta al Quesito 9).....	pag 23
§ Risposta al Quesiti 10).....	pag 23
§ Risposta al Quesito 11).....	pag 24
§ Risposta al Quesito 12).....	pag 25
RIEPILOGO LOTTO UNICO	pag 26

Foggia, 18/10/2018

L'Esperto
Geom. Giuseppe Masciopinto

§ Premessa.

A seguito di incarico conferitogli dal sig. G.E. dott.ssa V. Patti, all'udienza del **25/01/2018** lo scrivente geom. Giuseppe Masciopinto con studio tecnico in Torremaggiore alla p.zza Incoronazione 16, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Lucera al n. 794 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Foggia accettava l'incarico e, dopo aver prestato il giuramento di rito, si impegna a rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e **previa effettuazione di sopralluogo** ed 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 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 contenuto¹ (1 In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il 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 – per il 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 dell'immobile² (2 In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali 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) – **quinqies** 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 catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di 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 staggitto/i;
- 3) - alla analitica descrizione dei beni, mediante 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 fotografiche 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 D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

- 4) - alla stima dei beni³ (³ L'esperto dovrà specificare 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 dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando – al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni – la suddivisione del compendio staggiato 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 valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a 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 maggior 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 occupato da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla 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 condominiale⁴ (⁴ Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte 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 delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente;
- 10) - alla verifica della regolarità edilizia 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 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa 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:
- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
 - b) 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;
 - c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza edilizia 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;
 - d) 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;
 - e) 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;
 - f) 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.

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione; frazione, via o località; confini; estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisando diritto e quota;

Le attività peritali espletate dallo scrivente hanno consentito:

- ▶ di acquisire dal Consorzio di Bonifica di Capitanata – Settore Catasto e Tributi MS/AC di Foggia – i dati sulla irrigabilità dei fondi in oggetto (**cfr. nota di all.2**);
- ▶ di acquisire la necessaria documentazione urbanistico-edilizia presso l'U.T.C. del Comune di Serracapriola (**cfr. all. 3**);
- ▶ di acquisire dal sito web della Regione Puglia stralcio del PPTR Approvato (**cfr. all. 3A e 3B**);
- ▶ di acquisire telematicamente la documentazione catastale degli immobili (**cfr. all. 4 -4A e 4B**);
- ▶ di rilevare la consistenza e le caratteristiche degli immobili in oggetto con sopralluoghi sul territorio (**cfr. verbali di all.1**), con redazione di elaborati grafici e fotografici dei luoghi (**cfr. all. 5D - 5D1 e 6**);
- ▶ di acquisire dal Sit Puglia le corografie, l'idrogeomorfologia e le ortofoto delle aree de quibus, sovrapposte alla mappa catastale SOGEI (**cfr. all. 5-5A-5B-5B1 e 5C**);
- ▶ di acquisire dal Comune di Serracapriola l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, onde verificare il regime patrimoniale dello stesso (**cfr. all. 7**).
- ▶ di visionare gli atti di provenienza dei beni in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. Prov.le – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera, da cui ha potuto estrarre i dati in essi riportati a sostegno del fatto che le p.lle 206

(F.R.) e 207 (F.D.) pur essendo di proprietà dell'esecutato non ricadono nel pignoramento.

- di acquisire la nota del dirigente l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di San Severo, relativa alla esistenza o meno di contratti di affitto relativi ai beni in oggetto **(cfr. all. 8)**.

Sia il creditore precedente, sia il debitore non hanno nominato propri consulenti tecnici di fiducia.

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti

ALLEGATI:

- 1) Verbali e notifiche attività peritali;
- 2) Nota Consorzio di Bonifica Capitanata prot. n.17065/18;
- 3) Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 4555/18;
- 3A) Stralcio da PPTR Puglia Approvato – ambiti paesaggistici, scala 1 a 8000;
- 3B) Stralcio da PPTR Puglia Approvato – vincoli, scala 1 a 8000;
- 4) Stralcio del Foglio di mappa catastale n.12;
- 4A) Visure storiche catastali p.lle 70-72-73-74 Foglio 12, incluse nel pignoramento;
- 4B) Visure storiche catastali p.lle 206 e 207 Foglio 12, escluse dal pignoramento;
- 5) Corografia da Sit Puglia con indicazione dell'area oggetto di esecuzione, dei comuni circostanti e delle viabilità d'accesso ai beni de quo, scala 1 a 64000;
- 5A) Corografia da Sit Puglia con indicazione dell'area oggetto di esecuzione e delle viabilità d'accesso, scala 1 a 16000;
- 5B) Idrogeomorfologia da Sit Puglia su mappa catastale p.lle Foglio 12 p.lle 70-72-73-74, scala 1 a 4000 - normale;
- 5B1) Idrogeomorfologia da Sit Puglia su mappa catastale p.lle Foglio 12 p.lle 70-72-73-74, scala 1 a 4000 - trasparente;
- 5C) Ortofoto da Sit Puglia su mappa catastale p.lle Foglio 12 p.lle 70-72-73-74, scala 1 a 4000;
- 5D) Rilievo dello stato di fatto su mappa catastale p.lle Foglio 12 p.lle 70-72-73-74, con indicazione dei punti di ripresa fotografica, e delle aree irrigue, scala 1 a 4000;

-5D1) Rilievo dello stato di fatto su mappa catastale p.lle Foglio 12 p.lle 70-72-73-74, con indicazione dei punti di ripresa fotografica, scala 1 a 2000;

-6) Rilievo fotografico stato dei luoghi p.lle Foglio 12 p.lle 70-72-73-74;

-7) Estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;

-8) Nota Agenzia Entrate Sez. Terr. San Severo del 17/10/2018 prot. n.112259 (p.e.c.).

SULLA OPPORTUNITA' DI CONSIDERARE I BENI PIGNORATI LOTTO UNICO.

I beni pignorati sono costituiti sostanzialmente da terreni di natura seminativa accorpati in un unico grande fondo rustico della superficie complessiva di oltre 40 ettari.

Pertanto essendo già unico corpo, e considerato altresì che il mercato immobiliare dei fondi rustici apprezza molto tale tipologia di fondo perché con le grandi superfici sono facilitate le coltivazioni agricole, essendo economicamente conveniente una loro migliore meccanizzazione con conseguenziale maggiore redditività, si considerano i beni eseguiti costituenti un LOTTO UNICO.

§ Risposta ai quesiti n. 1), 1) bis, 1) ter, 1) quater, 1) quinquies.

-1) Con verbale di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera con nota in data **27 settembre 2016** ai nn. 7695 R.G. e 6269 R.P., il sig.

nato a Napoli il _____ e residente a Palma di Campania (Na) alla Via Ferrari n. 165, C.F.: _____, tramite il proprio procuratore legale avv. Lucia Cerqua, con studio in Nola alla Via On. Francesco Napolitano n. 103, elettivamente domiciliata unitamente al procuratore legale avv. Matteo Rignanese di Foggia, con studio in Via Salandra n.1,

ha sottoposto a pignoramento i seguenti immobili siti nel Comune di Serracapriola (FG) di proprietà del sig. _____ nato a Serracapriola (FG) il _____

“

1. *fondo rustico sito nel Comune di Serracapriola (Fg), contrada Casone dell'Abate, identificato nel catasto terreni al **foglio 12, particella 70** (porz. AA, classe semin. irrig. U, ha 7,97.00, reddito dominicale euro 658,59, reddito agrario euro 267,55); (porz. AB classe seminativo 3 are 95,84, reddito dominicale euro 39,60, reddito agrario 24,75);*

2. *fondo rustico sito nel Comune di Serracapriola (Fg), contrada Casone*

*dell'Abate, identificato nel catasto terreni al **foglio 12, particella 72**, classe semin. irrig. U, ha 24,75.32, reddito dominicale euro 2.045,43, reddito agrario euro 830,96;*

- 3. fondo rustico sito nel Comune di Serracapriola (Fg), contrada Casone dell'Abate, identificato nel catasto terreni al **foglio 12, particella 73** (porz. AA, classe semin. irrig. U, ha 1,13.84, reddito dominicale euro 94,07, reddito agrario euro 38,22); (porz. AB seminativo 3, are 77,28, reddito dominicale euro 31,93, reddito agrario euro 19,96);*
- 4. fondo rustico sito nel Comune di Serracapriola (Fg), contrada Casone dell'Abate, identificato nel catasto terreni al **foglio 12, particella 74** (porz. AA, classe semin. irrig. U, ha 4,20.00, reddito dominicale euro 347,06, reddito agrario euro 140,99); (porz. AB classe seminativo 3, ha 1,24.51, reddito dominicale euro 51,44, reddito agrario euro 32,15);*

in ragione dell'intero, per i diritti di piena proprietà".

La "Certificazione Ipotecaria notarile ex art. 567, 2° comma C.p.c." a firma del dr. Francesco Coppa, notaio in Scafati con studio in Via Cesare Battisti n.115, iscritto nel Ruolo del Collegio del Distretto Notarile di Salerno, dell'11 ottobre 2016, sui beni oggetto di pignoramento sopra elencati, riporta:

"DETTI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ALLA DATA DEL 27 settembre 2016 (DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO) RISULTANO NELLA TITOLARITA' DEL SIGNOR _____, nato a Serracapriola (Fg) il _____, codice fiscale _____, al quale era pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Lucera in data 31 luglio 2003 rep. n.ro 503/2003, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 5 agosto 2003 ai n.ri 7525/3294 (da rettificare in 6294, nota del CTU), nota rettificata in data 22 ottobre 2003 ai n.ri 9948/8295, a favore di _____, nato a Serracapriola (Fg) il _____, codice fiscale _____ e contro _____, nato a Serracapriola il _____, codice fiscale _____;*
- al signor _____, nato a Serracapriola il _____, codice fiscale _____ era pervenuto in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, per notar Giuseppe Gallizia di Milano in data 21 dicembre 1985, rep. n.ro 7257, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale*

di Foggia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 23 gennaio 1986 ai n.ri 7668/637.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO

- **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di cambiali con atto per notar Lucia Maria Maiorino di Angri in data 24 novembre 2003, rep. n.ro 167, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 28 novembre 2003 ai n.ri 11496/1203, per un importo di euro 499.930,28 (quattrocentonovantanovemilannovecentotrenta virgola ventotto) a favore di _____, nato a Napoli il giorno _____, codice fiscale _____ e contro il signor _____, nato a Serracapriola (Fg) il _____, codice fiscale _____ ;

- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 10 marzo 2011 ai n.ri 1882/344, per un importo capitale di euro 53.003,32 (cinquantatremilatre virgola trentadue) e totale di euro 106.006,64 (centoseimilasei virgola sessantaquattro), gravante sul fondo rustico riportato in catasto al foglio 12, particella 73, a favore di Equitalia ETR s.p.a. con sede in Cosenza e contro il signor _____ nato a Serracapriola (Fg) il _____, codice fiscale _____ ;

- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 8 giugno 2011 ai n.ri 5006/776, per un importo capitale di euro 11.596,55 (undicimilacinquecentonovantasei virgola cinquantacinque) e totale di euro 23.193,10 (ventitremilacentonovantatre virgola dieci), gravante sul fondo rustico riportato in catasto al foglio 12, particella 70 e foglio 12, particella 73, a favore della società GEMA s.p.a. con sede in Foggia, partita iva 03482970716 e contro il signor _____, nato a Serracapriola (Fg) il _____, codice fiscale _____ ;

- **pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 27 settembre 2016 ai n.ri 7695/6269 a favore di _____, nato a Napoli il giorno _____, codice fiscale _____ e contro il signor _____, nato a Serracapriola (Fg) il _____, codice fiscale _____ .

PRECISAZIONI

Si precisa che gli immobili censiti al foglio 12, particelle 70, 72 e 73, sono gravati da servitù di acquedotto a favore del Demanio Pubblico dello Stato con sede in Roma e con

il signor _____, nato a Serracapriola il _____,
codice fiscale _____”

**VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI
CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI
TRASCRIZIONE.**

Dal controllo degli atti esaminati si può concludere che:

- a tutto il giorno 27 settembre 2016, data di trascrizione del pignoramento, il sig.
_____, nato a Serracapriola (Fg) il _____ codice fiscale
_____, risultava pieno proprietario dell'intero dei seguenti
immobili ubicati in agro di Serracapriola alla Contrada Casone dell'Abate e censiti
in catasto terreni dello stesso Comune come segue:

1. **foglio 12, particella 70** (porz. AA, semin. irrig. U, ha 7,97.00, reddito dominicale euro 658,59, reddito agrario euro 267,55); (porz. AB, seminativo 3, are 95,84, reddito dominicale euro 39,60, reddito agrario 24,75);
2. **foglio 12, particella 72**, semin. irrig. U, ha 24,75.32, reddito dominicale euro 2.045,43, reddito agrario euro 830,96 ;
3. **foglio 12, particella 73** (porz. AA, semin. irrig. U, ha 1,13.84, reddito dominicale euro 94,07, reddito agrario euro 38,22); (porz. AB, seminativo 3, are 77,28, reddito dominicale euro 31,93, reddito agrario euro 19,96;
4. **foglio 12, particella 74** (porz. AA, semin. irrig. U, ha 4,20.00, reddito dominicale euro 347,06, reddito agrario euro 140,99; (porz. AB, seminativo 3, ha 1,24.51, reddito dominicale euro 51,44, reddito agrario euro 32,15);

**CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI CON QUELLI IN ATTO DI
PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE.**

Tra i dati catastali degli immobili e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, vi è corrispondenza totale. Lo scrivente ritiene comunque necessario evidenziare che al momento del pignoramento delle particelle 70-72-73-74, il sig. _____ era proprietario di un piccolo fabbricato rurale, censito in Catasto al Foglio 12 p.lla 206 della consistenza di mq 112 e di un fabbricato rurale diruto, censito in Catasto al Foglio 12 p.lla 207 della consistenza di mq 42, ricadenti all'interno della particella 72 (**cfr.** estratto di mappa catastale di **all.4**, rilievo dello

stato di fatto di **all. 5D-5D1** e rilievo fotografico di **all. 6**, foto dalla n.43 alla n.48), entrambi detti manufatti sono esclusi dal pignoramento de quo.

Si precisa altresì che sulla particella 72, oltre ai due fabbricati p.lle 206 e 207, a ridosso del fabbricato p.lla 206 insiste tuttora una tettoia precaria aperta da un lato. Detti manufatti erano già tutti preesistenti al 14/02/2003 così come riporta il verbale di vendita all'incanto allegato al Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Lucera in data 31/07/2003 rep. n 503/2003, con cui il sig. acquistava gli immobili oggetto di pignoramento. Come riporta il decreto di cui prima, detti manufatti, realizzati abusivamente, sono stati denunciati in Catasto in data 11/12/1993 con il n. 539 del modello 30, poi riportati in atti catastali già dal 13/04/1999, momento in cui dalla particella 72 di ha. 24,76.86, con variazione d'ufficio la stessa particella 72 veniva ricaricata (= confermata nel n.72 di p.lla,) e ridotta di consistenza, con nuova superficie di ha. 24,75.32, da allora rimasta immutata, venivano così generate la p.lla 206 (fabbricato rurale) di mq. 112 e la p.lla 207 (fabbricato diruto) di mq. 42, così come evidenziano le visure storiche catastali delle p.lle 72, 206 e 207 (**cfr. all.4A e 4B**). Oltre ai manufatti di cui prima, sulla p.lla 72 ed in prossimità degli stessi sono stati realizzati altri manufatti metallici abusivi, in parte delimitati da timpani in muratura di tufo, tutti questi manufatti sono in precarie condizioni statiche aggravate dalla sismicità dell'area de qua (su questi aspetti si relazionerà meglio nel prosieguo).

VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI DELLA PRESENTE.

Lo scrivente ha effettuato idonea ricerca telematica, tramite il portale Polisweb, relativamente al sig. _____ ed ai beni oggetto di questa CTU ed ha accertato che non vi sono altre pendenze di procedure esecutive immobiliari su di essi gravanti.

Il sig. _____ nato a Serracapriola (FG) il _____ risulta in regime di separazione dei beni con il coniuge sig.ra _____, nata a Serracapriola (FG) il _____, giusto atto rogato dal notaio dr. Lorenzo Carusillo di Foggia del 23/04/1980, in cui i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni, ai sensi del 1° c. art. 228 L. n.151/1975, come dalle annotazioni del 4/06/1980 a margine dell'estratto degli atti di matrimonio che si allega (**cfr. all.7**).

I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE SONO DI ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEL SIG. CACCHIONE ALDO — PROPRIETÀ 1/1.

§ Risposta al quesito 2). LOTTO UNICO

• Esatta identificazione dei beni componenti il LOTTO UNICO

I beni oggetto di pignoramento costituenti un **Lotto Unico** risultano:

piena proprietà dei terreni con entrostanti tettoie siti in Agro di Serracapriola,

Contrada Casone dell'Abate, estesi complessivamente ettari 41,03.79

e censiti in catasto terreni dello stesso Comune come segue:

- 1. foglio 12, particella 70 (porz. AA, semin. irrig. U, ha 7,97.00, reddito dominicale euro 658,59, reddito agrario euro 267,55); (porz. AB, seminativo 3, are 95,84, reddito dominicale euro 39,60, reddito agrario 24,75);*
- 2. foglio 12, particella 72, semin. irrig. U, ha 24,75.32, reddito dominicale euro 2.045,43, reddito agrario euro 830,96 ;*
- 3. foglio 12, particella 73 (porz. AA, semin. irrig. U, ha 1,13.84, reddito dominicale euro 94,07, reddito agrario euro 38,22); (porz. AB, seminativo 3, are 77,28, reddito dominicale euro 31,93, reddito agrario euro 19,96;*
- 4. foglio 12, particella 74 (porz. AA, semin. irrig. U, ha 4,20.00, reddito dominicale euro 347,06, reddito agrario euro 140,99; (porz. AB, seminativo 3, ha 1,24.51, reddito dominicale euro 51,44, reddito agrario euro 32,15);*

In confine - a Sud con canale dell'Eremita, - a Nord-Ovest con proprietà

, - a Nord-Est con canale Rapolla o Rapulla e con proprietà , ad

Est con altra proprietà di , salvo altri.

Ad essi si accede tramite stradone interpoderale che comunica con la strada comunale San Leucio.

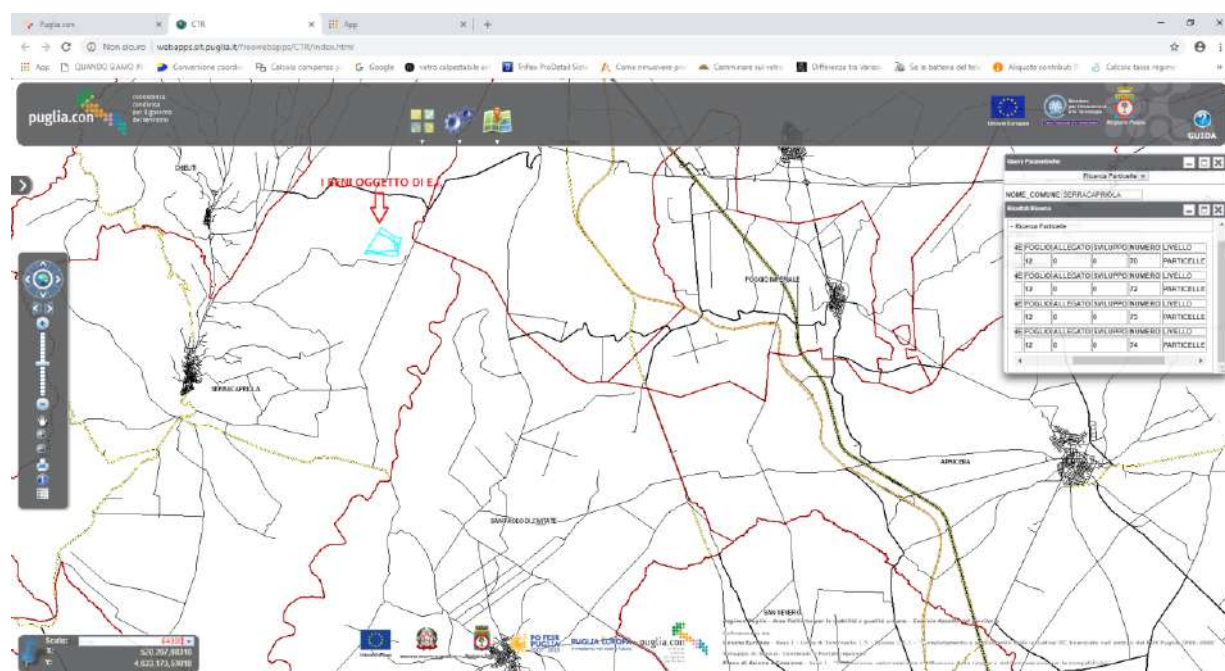
§ Risposta al quesito 2)-bis. LOTTO UNICO

• Individuazione dei beni componenti il LOTTO UNICO

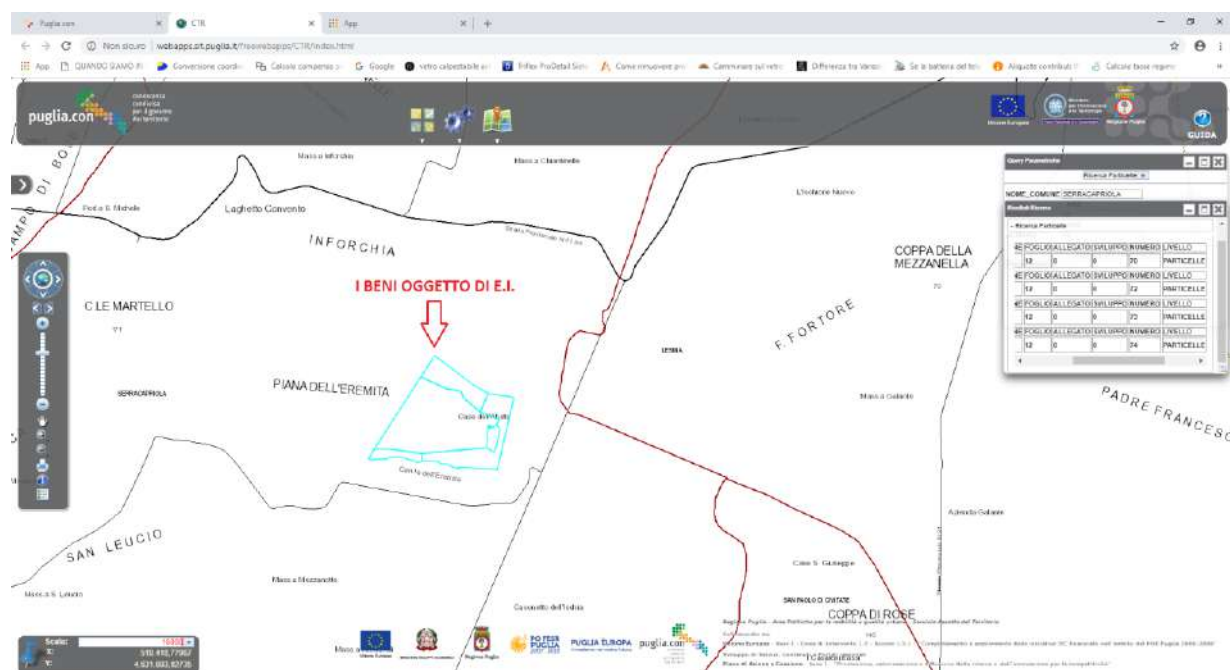
In risposta al quesito de quo, lo scrivente tramite il portale ufficiale della Regione Puglia "SIT Puglia" ha individuato idoneamente i beni in oggetto, riproducendo le sovrapposizioni sia delle mappe che delle ortofoto su stralcio di mappa catastale

ufficiale SOGEI, pertanto sono state riprodotte grafiche in scala originaria diversificate alcune delle quali di seguito riportate (cfr. all.5-5A-5B-5B1 e 5C).

A seguire, tramite SIT Puglia la corografia in scala originaria 1/64000 che individua il fondo rustico con i suoi contorni così come da mappa catastale, nel contesto territoriale dei comuni vicini, ed i percorsi viari per raggiungere i terreni in oggetto, cfr. all.5.



A seguire, tramite SIT Puglia la corografia in scala originaria 1/16000 che individua il fondo rustico con i suoi contorni così come da mappa catastale, nel contesto territoriale circostante e contiguo, con le viabilità di accesso più prossime ai terreni de quibus, cfr. all.5A.

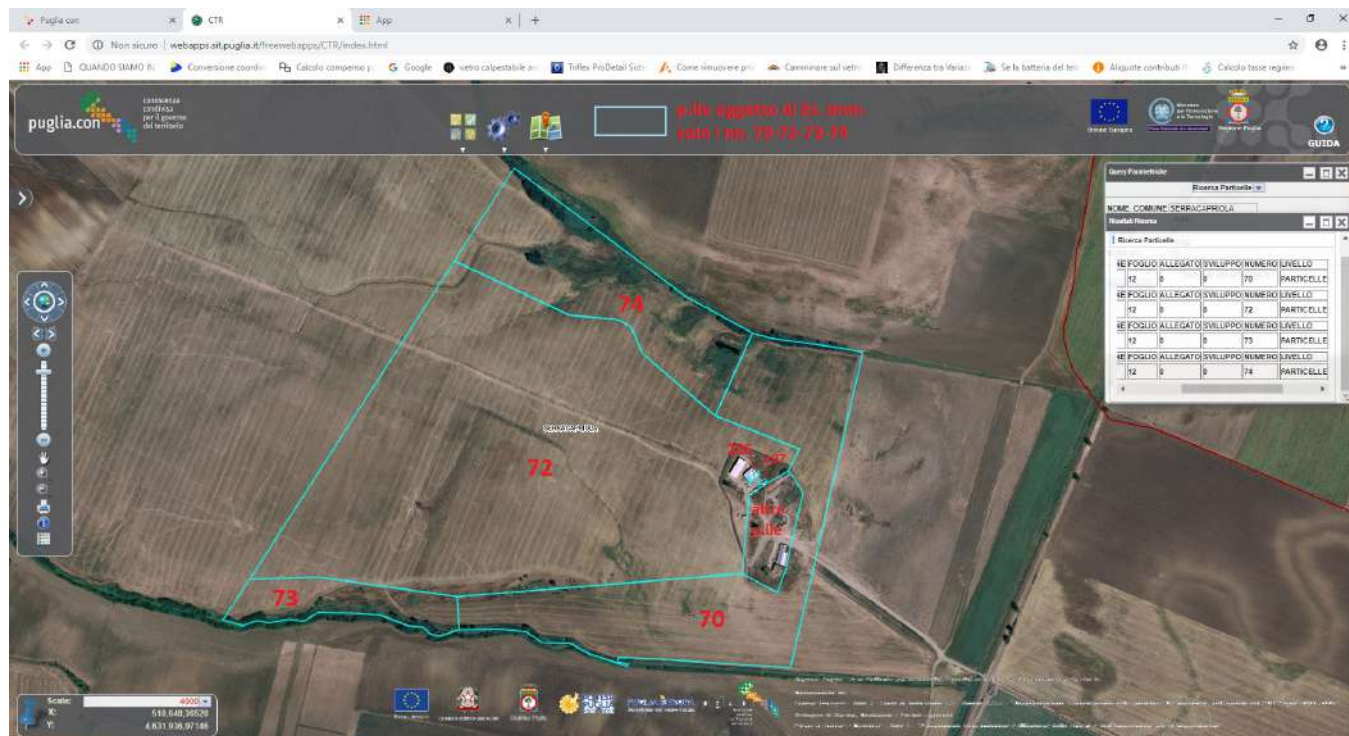


Il fondo rustico è sito in agro di Serracapriola, Contrada Casone dell'Abate; ricade in buona parte sul pianoro dal toponimo "PIANA DELL'EREMITA". Ad esso si accede tramite stradone interpoderale che lo attraversa longitudinalmente, e che più a valle comunica con la strada comunale San Leucio; ad est del fondo rustico ed a circa mt. 300 da esso, in prossimità dell'incrocio tra detta strada comunale e la strada di Bonifica n.5 (**cfr. planimetria dello stato di fatto di all.5D**). La strada comunale San Leucio collega verso Ovest il fondo in oggetto sia con Serracapriola che con Chieuti. Alternativamente il fondo è accessibile dalla strada di Bonifica n.5, ben collegata sia verso Sud (dove è facilmente raggiungibile sia da Serracapriola che da San Paolo di Civitate) che verso Nord, dove detta strada di Bonifica si incrocia con la SP41bis che di lì a pochi chilometri incrocia la Strada Statale n.16, in prossimità della località di Ripalta.

I terreni distano dai centri urbani più vicini e sono raggiungibili con percorsi viari come segue:

- da Serracapriola 7,5 km. c.a (Strada comunale San Leucio);
- da Chieuti 8 km. c.a (Strada Provinciale Chieuti – Ripalta, SP41bis e Strada di Bonifica n.5);
- da San Paolo di Civitate 14 km. c.a (SS16Ter e Strada di Bonifica n.5);
- da Lesina 16,5 km. c.a (SSVG, Strada comunale Lesina-Ripalta, SP41bis e Strada di Bonifica n.5);
- da Poggio Imperiale 20 km. c.a (SP37, SSVG, Strada comunale Lesina-Ripalta, SP41bis e Strada di Bonifica n.5).

A seguire, la corografia ottenuta tramite ortofoto satellitare da SIT Puglia in scala originaria 1/4000 sovrapposta alla vigente mappa catastale con individuazione del fondo rustico, in evidenza: le p.lle incluse ed escluse dal fondo, lo stradone interpoderale che partendo dalla strada comunale San Leucio ne consente l'accesso e lo attraversa per servire altri fondi, le falde inclinate che lambiscono il canale dell'Eremita (a S-O) ed il canale Rapolla o Rapulla (a N-E), cfr, all.5C.



Risposta al quesito 3). LOTTO UNICO

DESCRIZIONE ANALITICA “LOTTO UNICO”

E' costituito da fondo rustico con terreni di natura seminativa, di forma planimetrica irregolare pseudo-trapezoidale, con base maggiore di circa 780 m, base minore di circa 460 m. e altezza di circa 680 m, come si evidenzia nello stralcio di mappa catastale allegato (**cfr. all.4**).

Esso comprende le p.lle 70-72-73-74 del Foglio 12 del comune di Serracapriola, della estensione complessiva catastale di ha 41,0379, di cui irrigui ha. 33,6816, (**cfr. planimetria dello stato di fatto di all.5D e 5D1**).

Detto fondo contiene al suo interno, ma di esso non fanno parte, le aie (o corti) e relativi fabbricati di proprietà di terzi estranei alla procedura de qua (p.lle 2 e 71), così come restano esclusi perché non oggetto di pignoramento il fabbricato rurale (p.lla 206) e il fabbricato diruto (p.lla 207) tuttora di proprietà del sig.

manufatti prossimi alla p.lla 71. Sono invece compresi alcuni manufatti metallici in parte dotati di copertura (tettoia n.1 e n.2) e delimitati a tratti da murature di tufo allettati con malta e/o a secco, in condizioni statiche precarie ed abusivamente realizzati, ubicati in prossimità dei fabbricati innanzi detti, tutti ricadenti sulla p.lla 72,

nell'ambito della quale è stata realizzata una sorta di corte, delimitata da recinzione precaria realizzata a tratti con paletti in legno e/o ferro, filo spinato e/o rete metallica, griglie metalliche, ecc.. tutti materiali di recupero (**cfr.** rilievo dello stato di fatto di **all. 5D e 5D1** e foto n.43-44-45-46-47 e 48 di **all. 6**).

Il fondo per buona parte si sviluppa su di una sorta di pianoro, a circa 50 m s.l.m., e fa parte della cosiddetta "PIANA DELL'EREMITA" su cui insiste anche il fabbricato cosiddetto "Casone dell'Abate", da cui prende nome la Contrada de qua. Dal pianoro lo stesso fondo discende con le sue falde inclinate per circa 15 metri di quota, con pendenze quasi sempre modeste, per brevi tratti ripide, ed è lambito dalle acque del canale dell'Eremita a Sud-Ovest e del canale Rapolla o Rapulla a Nord-Est. La sua giacitura quindi consente un buon drenaggio delle acque meteoriche verso i corsi d'acqua circostanti e limitrofi.

Esso confina - a Sud con canale dell'Eremita, - a Nord-Ovest con proprietà

, - a Nord-Est con canale Rapolla o Rapulla e con proprietà , ad Est con altra proprietà di ; salvo altri.

I terreni sono dotati di fertilità medio-alta in quanto franchi o di medio impasto, contenenti cioè una idonea percentuale di sabbia tale da permettere una buona circolazione idrica, una sufficiente ossigenazione ed una facile penetrazione delle radici; una ottimale percentuale di argilla tale da mantenere un sufficiente grado di umidità nei periodi asciutti, di permettere la strutturazione e di trattenere i nutrienti; una frazione trascurabile di scheletro. Nei terreni di medio impasto il limo risulta presente in percentuali basse, meno ce n'è e più il terreno risulta di qualità.

Come attesta il Consorzio di Bonifica della Capitanata (**cfr. all.2**) il fondo de quo, relativamente alle p.lle n.70 e n.72 di complessivi ha 33,68.16 è servito dagli impianti pubblici di irrigazione in esercizio definitivo del distretto irriguo n.8 - Fortore ed è compreso nel bacino n. 3 (area irrigua liv. 1) e da n.1 gruppo di consegna.

La restante parte di fondo, relativamente alle p.lle n. 73 e n. 74 di complessivi ha 7,35.63 non è servito dagli impianti pubblici di irrigazione gestiti dal Consorzio ed è compreso, nel bacino n. 3 (area asciutta liv. 1).

Per l'attivazione della utenza subentrante non vi sono costi da sostenere, occorre presentare esclusivamente formale e rituale istanza al Consorzio; i costi verranno poi addebitati secondo regolamento e prassi consolidata in funzione delle superfici irrigate e dei mc di acqua prelevati periodicamente.

La destinazione urbanistica dei terreni.

In all.3 è riportato il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serracapriola, in esso si certifica che il terreno:

“Foglio n. 12 - Mappale n. 70

incluso per il 100 % nello zoning denominato P.R.G. - Zona E2

Foglio n. 12 - Mappale n. 72

incluso per il 100 % nello zoning denominato P.R.G. - Zona E2

Foglio n. 12 - Mappale n. 73

incluso per il 100 % nello zoning denominato P.R.G. - Zona E2

Foglio n. 12 - Mappale n. 74

incluso per il 100 % nello zoning denominato P.R.G. - Zona E2

con le seguenti specifiche tecnico - amministrative:

P.R.G. -> ZONA "E2": agricola

ZONA E2 - PRODUTTIVA - Agricola.

Si prescrivono le seguenti Norme Tecniche di Attuazione.

Destinazione d'uso: agricolo con possibilità di edificazione.

Indice di fabbricabilità territoriale: 0,02 mc./mq.

Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,10 mc/mq di cui 0,03 mc/mq per abitazione e 0,07 mc/mq per costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura quali stalle, porcili, depositi macchine agricole, silos ecc.;

Superficie minima del lotto: 0,50 ha.

Altezza massima: 7,50 m.

Numero massimo di piani: 2

Distacco minimo dagli edifici: 10 m.

Distacco minimo dai confini: 5 m.

Distacco minimo dall'asse stradale: secondo Il D.M. 01/04/1968 n. 1404, con un minimo di 10 m. dal filo stradale per i casi non previsti dal suddetto decreto.

Tipo edilizio medio: case isolate.

Costruzioni accessorie: consentite ad uso esclusivamente agricolo.

Dotazione di attrezzature spazi minimi e localizzazioni: 6 mq./Ab. da reperire nel centro abitato dimensionando convenientemente gli spazi relativi agli abitanti residenti.

Strumenti di attuazione: licenze singole. Per la realizzazione di industrie e manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura e la trasformazione di prodotti agricoli sono consentiti valori diversi per gli indici e parametri fissati, previa procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 06/08/1967 n. 765.

Prescrizioni particolari: in alternativa a quanto previsto dal P.R.G., è sempre consentito per l'intervento del privati l'indice di fabbricati fondiaria di 0,01 mc./mq. con le altre norme delle zone E2 in tutte le zone E ed F.”

Il vigente Piano Paesistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.) della Puglia tipizza tutti i terreni in oggetto ricadenti nell'ambito paesaggistico “Monti Dauni”, così come è evidenziato in color rosa nella grafica di all.3A. Lo stesso individua caratteristiche territoriali e vincoli diversificati per ogni particella, che si riportano sinteticamente a seguire, illustrati nella grafica di all.3B ma che sono dettagliatamente riportati nel certificato di destinazione urbanistica di all.3, cui si rimanda per maggior dettagli conoscitivi.

Foglio 12 p.lla 70:

figura paesaggistica bassa valle del Fortore rientra per il 100% dell'area

struttura ecosistemica ed ambientale rientra per il 3,6% dell'area

struttura idro-geo-morfologica rientra per il 59,2% dell'area

aree soggette a vincolo idrogeologico rientra per il 60,8% dell'area

Foglio 12 p.lla 72:

figura paesaggistica bassa valle del Fortore rientra per il 100% dell'area

struttura idro-geo-morfologica rientra per il 20,9% dell'area

aree soggette a vincolo idrogeologico rientra per il 14,6% dell'area

Foglio 12 p.lla 73:

figura paesaggistica bassa valle del Fortore rientra per il 100% dell'area

struttura ecosistemica ed ambientale rientra per il 30,3% dell'area

struttura idro-geo-morfologica rientra per il 100% dell'area

aree soggette a vincolo idrogeologico rientra per il 99,8% dell'area

Foglio 12 p.lla 74:

figura paesaggistica bassa valle del Fortore rientra per il 100% dell'area

struttura ecosistemica ed ambientale rientra per il 21,8% dell'area

§ Risposta al quesito 4). LOTTO UNICO

• **Stima dei beni.**

In via propedeutica occorre precisare che:

►-1) i terreni oggetto di E.I., censiti in Catasto al Fg.12 p.lle 70-72-73 e 74, ricadono in zona Omogenea “E2”: **Agricola** del P.R.G. vigente del comune di Serracapriola; hanno destinazione d'uso agricola con possibilità di edificazione di edifici a servizio

dell'agricoltura con $I_{ft} = 0,02$ mc/mq e $I_{ff} = 0,1$ mc/mq, di cui 0,03 mc/mq riservato all'abitazione rurale e sono soggetti ai vincoli e prescrizioni riportati dal Certificato di destinazione urbanistica di all. 3.

►-2) Essi sono ubicati in agro di Serracapriola alla C.da "Casone dell'Abate", e ad essi si giunge tramite stradone interpoderale che prende accesso dalla strada comunale San Leucio, in prossimità dell'incrocio tra detta strada comunale e la strada di Bonifica n.5, da cui pure si accede sia provenendo da Sud che da Nord.

I terreni distano dai centri urbani più vicini e sono raggiungibili con percorsi viari così come segue:

- da Serracapriola 7,5 km. c.a (Strada comunale San Leucio);
- da Chieuti 8 km. c.a (Strada Provinciale Chieuti – Ripalta, SP41bis e Strada di Bonifica n.5);
- da San Paolo di Civitate 14 km. c.a (SS16Ter e Strada di Bonifica n.5);
- da Lesina 16,5 km. c.a (SSVG, Strada comunale Lesina-Ripalta, SP41bis e Strada di Bonifica n.5);
- da Poggio Imperiale 20 km. c.a (SP37, SSVG, Strada comunale Lesina-Ripalta, SP41bis e Strada di Bonifica n.5);
- da Torremaggiore 22 km. c.a (SP30, SS16Ter e Strada di Bonifica n.5);

►-3) i terreni della superficie catastale complessiva di ha. 41,03.79, risultano seminativi irrigui per ben ha. 33,68.16 (p.lle 70 e 72) serviti dal Consorzio di Bonifica della Capitanata con n.1 gruppo di consegna, mentre i restanti risultano seminativi non irrigui per ha. 7,35.63 (p.lle 73 e 74), non essendo serviti da detto servizio pubblico;

►-4) presentano complessivamente una forma planimetrica pseudo-trapezoidale, con giacitura prevalentemente pianeggiante, ubicati in gran parte sul "Piano dell'Eremita", e restante parte lungo le falde lievemente inclinate e le piane contigue, confinanti con i canali dell'Eremita e Rapolla (o Rapulla) che li lambiscono, sono di medio impasto e di fertilità medio-alta;

Premesso che

☞ Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di

tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

☞ Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per l'acquisto e la cessione di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in esame, si è preferito utilizzare un metodo di stima sintetico-comparativo, partendo da idonei valori presi a riferimento (acquisiti tramite idonea e mirata ricerca presso operatori del settore della intermediazione immobiliare, studi tecnici di agronomia, nonché da compravendite effettuate per il trasferimento di immobili ubicati nello stesso comprensorio e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche il più possibile "similari" a quelli in esame) ed effettuando il confronto con quelli oggetto di stima mediante l'introduzione di idonei coefficienti parametrici di stima, per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto.

Lo scrivente ha utilizzato i coefficienti parametrici di stima relativi ai terreni seminativi, pubblicati dall'Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Foggia - Rilevazione 2016, di cui si riportano in appresso i valori e le loro variabilità. L'applicazione della metodologia di stima su indicata ha consentito di pervenire alla determinazione del seguente valore di mercato dei terreni de quo:

Valore di mercato Terreni LOTTO UNICO

PRECISAZIONI:

Il fondo è costituito da un grande appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di ha 41,03.79, di cui ha. 33,68.16 irrigui e serviti dalla rete pubblica CBC, ed ha. 7,35.63 non irrigui non essendo serviti dalla stessa.

Esso è costituito da quattro particelle contigue aventi caratteristiche differenti l'una dalle altre ed all'interno delle stesse tra zona e zona delle medesime, pertanto si stima il valore di mercato complessivo dell'intero fondo pari ad **euro 820.000,00** (ottocentoventimila/00), arrotondando per difetto l'importo ottenuto quale sommatoria dei valori delle singole porzioni di terreno di cui alle particelle 70-72-73 e 74,

considerati sempre nella loro unitarietà, come risulta dall'applicazione dell'algoritmo di calcolo che si riporta:

$$V_m = (S_c * V_{urif} * K_{fer} * K_{gia} * K_{esp} * K_{ub} * K_{acc} * K_{for} * K_{amp}) * (1 - K_{PPTR} * \%PPTR)$$

dove i simboli rappresentano:

V_m = valore di mercato della singola porzione di terreni oggetto di stima,

V_{urif} = valore unitario di mercato di riferimento relativo a terreni seminativi simili "ordinari" per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con coefficienti parametrici di stima tutti pari ad 1,00: detto valore unitario è considerato pari ad euro 25.000/ha per i terreni irrigui serviti dal servizio idrico pubblico erogato dal C.B.C., ed euro 12.500/ha per i terreni non irrigui non essendo serviti dallo stesso;

S_c = superficie catastale dei terreni;

Coefficienti parametrici di stima per seminativi, estratti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli - Provincia di Foggia – Rilevazione 2016:

K_{fer} = coeff.te di **Fertilità** con valori 1,00 ottima, 0,925 buona, 0,85 discreta;

K_{gia} = coeff.te di **Giacitura** con valori 1,00 pianeggiante, 0,95 acclive, 0,90 mediocri;

K_{esp} = coeff.te di **Esposizione** con valore 1,00, essendo indifferente per i seminativi;

K_{ub} = coeff.te di **Ubicazione** con valori 1,00 eccellente, 0,95 normale, 0,90 cattiva;

K_{acc} = coeff.te di **Accesso** con valori 1,00 buono, 0,95 sufficiente, 0,90 insufficiente;

K_{for} = coeff.te di **Forma** con valori 1,00 regolare, 0,95 normale, 0,90 penalizzante;

K_{amp} = coeff.te di **Ampiezza** con valori 1,00 medio app, 0,95 piccolo app, 0,90 grande app.

Allo scopo di tener conto adeguatamente del deprezzamento causato dalla presenza dei vincoli imposti dal Piano Paesistico Territoriale Regionale (PPTR) della Puglia, vincoli riportati dettagliatamente nel certificato di destinazione urbanistica, lo scrivente ha introdotto altresì un:

K_{PPTR} = coeff.te di **Deprezzamento PPTR**, per soppesare la presenza del vincolo imposto da esso;

$\%PPTR = \% \text{ di area PPTR}$, per soppesare quanta % di area è soggetta al vincolo imposto da esso.

(N.B.: Per qualità intermedie a quelle di cui prima, si è proceduto a determinare il coefficiente parametrico di stima per interpolazione).

L'algoritmo di calcolo di cui sopra, è stato riportato puntualmente in un foglio di calcolo elettronico tipo Excel, che consente di evidenziare più chiaramente nella sua grafica sia i dati che i risultati, nonché il confronto tra gli stessi, ottenuti così con maggior precisione di calcolo, il tutto viene riportato nella sottostante tabella:

TABELLA DI CALCOLO ELETTRONICO DEI VALORI DI STIMA													KPPTR	%PPTR		
coefficienti parametrici di stima													coeff. te	% Area	Vm	
P.la	Porz.	Qual. Irrigabilità	SC	Vurff	Kfer	Kglia	Kesp	Kub	Kacc	Kfor	Kamp	deprezz.	x vincoli	PPTR	Valore stimato (con vincoli PPTR)	Valore stimato un. (con vincoli PPTR)
n.			ha	unlt. E/ha									PPTR		Euro	Euro/ha
70	AA	Sem. sl/ Irr. CBC	7,9700	25000,00	0,950	0,950	1,000	1,000	0,975	0,950	1,000	-0,100	60,800		156434,250	19627,886
	AB	Sem. sl/ Irr. CBC	0,9584	25000,00	0,950	0,950	1,000	1,000	0,975	0,950	1,000	-0,100	60,800		18811,366	19627,886
72		Sem. sl/ Irr. CBC	24,7532	25000,00	1,000	1,000	1,000	1,000	0,975	0,975	1,000	-0,100	14,600		579686,450	23418,647
73	AA	Sem. no/ Irr CBC	1,1384	12500,00	0,925	0,900	1,000	1,000	0,975	0,900	1,000	-0,100	99,800		9357,833	8220,162
	AB	Sem. no/ Irr CBC	0,7728	12500,00	0,925	0,900	1,000	1,000	0,975	0,900	1,000	-0,100	99,800		6352,541	8220,162
74	AA	Sem. no/ Irr CBC	4,2000	12500,00	0,925	0,900	1,000	1,000	0,975	0,925	1,000	-0,100	21,800		38558,271	9180,541
	AB	Sem. no/ Irr CBC	1,2451	12500,00	0,925	0,900	1,000	1,000	0,975	0,925	1,000	-0,100	21,800		11430,691	9180,541
		Sup. Totale	41,0379												820631,403	19996,915
															€ = Valore Stimato	€ = Valore stimato uni-
		Sup. Irrigua CBC	33,6816												Completivo	tario medio/ha
		Sup. Non Irr.	7,3563													

Valore di mercato Terreni Agricoli LOTTO UNICO

In conclusione, per quanto sopra relazionato, ne consegue che il valore di mercato complessivo dell'intero Lotto de quo risulta pari ad €. 820.000,00 (euro ottocentoventimila/00).

§ Risposta al quesito 4) – bis . LOTTO UNICO

Non ricorrente, in quanto non si tratta di immobile urbano.

§ Risposta al quesito 5). LOTTO UNICO

La fattispecie prevista dal **quesito 5)** non ricorre in quanto I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE SONO DI ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEL SIG.

— PROPRIETÀ 1 / 1.

§ Risposta al quesito 6). LOTTO UNICO

Individuazione e descrizione del LOTTO UNICO:

piena proprietà di terreni con entrostanti tettoie siti in Agro di Serracapriola alla Contrada Casone dell'Abate, estesi complessivamente ettari ha. 41,03.79, riportati in catasto terreni:

foglio 12:

- particella 70 porz. AA, semin. irrig. U, ha	7,97.00
" AB, seminativo 3, "	0,95.84
- particella 72. semin. irrig. U, "	24,75.32
- particella 73 porz. AA, semin. irrig. U, "	1,13.84
" AB, seminativo 3, "	0,77.28
- particella 74 porz. AA, semin. irrig. U, "	4,20.00
" AB, seminativo 3, "	1,24.51
TOTALE	ha 41,03.79

in confine - a Sud con canale dell'Eremita, - a Nord-Ovest con proprietà , - a Nord-Est con canale Rapolla o Rapulla e con proprietà ad Est con altra proprietà di ; salvo altri.

Il prezzo base è pari ad euro 820.000,00(euro ottocentoventimila/00)

§ Risposta al quesito 7). LOTTO UNICO

Stato di possesso

Come risulta agli atti d'ufficio della procedura esecutiva de qua, il sig.

ha dichiarato il **9/10/2017** al funzionario dell'IVG dr. N. Corizzo di essere il possessore materiale degli immobili pignorati. Tale circostanza è stata ulteriormente confermata allo scrivente il **9/03/2018**, in sede di primo sopralluogo di attività peritali. Lo scrivente ha ritenuto, altresì, di formulare apposita istanza p.e.c. all'Agenzia delle Entrate - Sezione Contratti di Locazione di San Severo. Il dirigente con nota del 17/10/2018 prot.n.112259, trasmessa con pec del 17/10/2018, ha confermato per gli immobili oggetto di esecuzione, l'assenza di contratti di fitto in essere (cfr. all.8).

§ Risposta al quesito 8). LOTTO UNICO

I beni non sono gravati da formalità, vincoli ed oneri di nessun genere, nemmeno di natura condominiale, che limitano la piena fruibilità del cespite, salvo quanto viene di

seguito precisato. Il fondo è attraversato da uno stradone interpoderale e, quindi, su di esso grava la servitù di passaggio a favore dei terzi proprietari dei fondi retrostanti, ubicati sul pianoro della “Piana dell’Eremita”. Inoltre, essendo esclusi dal pignoramento a carico del sig. _____ sia il fabbricato rurale (p.lla 206), che il fabbricato diruto (p.lla 207), ne consegue che lo stesso sig. _____ ed i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, avranno diritto di passaggio sia sullo stradone interpoderale innanzi detto, che sulla p.lla 72, per accedere ai suddetti manufatti, così come avviene già all’attualità.

§ Risposta al quesito 9). LOTTO UNICO

Non vi sono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale che necessitano di essere cancellati, o che risultano non opponibili all’acquirente.

§ Risposta al quesito 10). LOTTO UNICO

Come si è già evidenziato in risposta al **quesito 3**, lo scrivente ha accertato che sui terreni pignorati vi sono manufatti irregolari dal punto di vista edilizio-urbanistico: ciò lo si deduce anche dalla nota del dirigente dell’Ufficio Tecnico del comune di Serracapriola, che con nota del 14/06/18 prot. n.4555, nel trasmettere al CTU il certificato di destinazione urbanistica, precisava che “*non risultano sui suddetti terreni titoli abilitativi*” (**cfr all.3**).

Detti manufatti abusivi sono costituiti da intelaiature metalliche in parte dotate di copertura (tettoia n. 1 e n.2) e delimitate a tratti da murature di tufo allettati con malta e/o a secco; il tutto in pessime condizioni statiche, prive di autorizzazione alla loro edificazione e di agibilità (**cfr. rilievo dello stato di fatto di all. 5D-5D1 e rilievo fotografico di all.6, foto dalla n. 43 alla n.48**).

Di queste tettoie abusive, una era in parte preesistente l’acquisto dei terreni pignorati da parte del sig. _____, così come viene ben descritto nel verbale di vendita all’incanto del 14/02/2003 allegato al Decreto di Trasferimento Immobili del 31/07/2003 rep. 503/2003, cui si rimanda per ogni ulteriore dettaglio conoscitivo.

Si precisa che i manufatti metallici e le tettoie precarie innanzi detti sono pericolanti ed inidonei ad essere in qualche modo recuperati e sanati. Le tettoie in uno ai timpani

murari, che in parte le delimitano, sono state realizzate abusivamente, hanno caratteristiche costruttive rudimentali e risultano sottodimensionate dal punto di vista statico (sia nei confronti dei carichi accidentali neve-vento che di quelli di natura sismica). Si precisa, altresì, che i costi di adeguamento strutturale sono di entità tale da non consentirne il recupero. Si conclude, quindi, ritenendo che vada effettuata la demolizione delle tettoie n. 1 e n. 2 e delle opere murarie complementari.

In merito all'agibilità.

Ovviamente mancando i titoli abitativi, non esiste alcuna agibilità all'utilizzo dei manufatti precari innanzi detti.

§ Risposta al quesito 11). LOTTO UNICO

Non vi è obbligo di produrre l'APE per le tettoie insistenti sulla p.lla 72.

In riscontro ai singoli punti **a, b, c, d, e** ed **f**, si precisa che nel caso di specie trattasi di terreni agricoli e non di immobili urbani, e nel contempo, si evidenzia quanto segue:

- **a-b**: come è stato sopra precisato sui terreni (p.lla72) insistono n. 2 (due) tettoie metalliche precarie in parte riportate con linea a tratteggio sulla mappa catastale in quanto dichiarate all'U.T.E. di Foggia l'11/12/1993 con il n. 539 del mod.30 (**cfr.** stralcio di mappa di **all. 4** e rilievo stato di fatto **all. 5D-5D1**). Per la emissione del decreto di trasferimento non è necessario propedeuticamente aggiornare la mappa. In epoca successiva al trasferimento dei beni a terzi, questi dopo aver demolito i manufatti abusivi, potranno aggiornare la mappa, presentando idoneo tipo mappale con procedura Pregeo, al fine di eliminare la traccia della tettoia costituita dalla linea a tratteggio. Il prevedibile costo è pari ad euro 110,00 per diritti d'Ufficio per estratto di mappa e approvazione pratica Pregeo, ed euro 300,00 per onorario professionale a tecnico abilitato, oltre IVA ed oneri accessori come per legge.
- **c-d**: le tettoie in oggetto sono state realizzate abusivamente in epoca successiva al 1/09/1967. Non vi sono titoli abilitativi di sorta, né ordinari e né in sanatoria, così come attesta il Dirigente l'Ufficio Tecnico comunale del comune di Serracapriola con nota del 14/06/2018 prot. n. 4555 (**cfr all.3**).
- **e**: sostanzialmente le opere abusive presenti ricadenti nella procedura esecutiva de qua sono costituite dalle due tettoie (n.1 e n.2) insistenti sulla p.lla 72, individuate come meglio si descrive in appresso (**cfr.** rilievo dello stato di fatto di **all. 5D-5D1** e rilievo fotografico di **all.6**, foto dalla n. 43 alla n.48):

TETTOIA n.1: di consistenza pari a mq. 144 circa costituita da una intelaiatura metallica con pilastri, capriate, correntini e lastre di copertura in lamiera grecata, delimitata in parte da timpani murari in tufo, con dimensione in pianta di

metri 12,00x12,00 circa, ed altezza alla gronda di circa m.4,50. Contigua ad essa vi è una semplice intelaiatura metallica priva di copertura; il tutto a ridosso del fabbricato rurale (p.lla 206), su cui appoggia tramite la muratura di tufo.

TETTOIA n.2: di consistenza pari a mq. 432 circa costituita da una intelaiatura metallica con pilastri, capriate, correntini e lastre di copertura in lamiera grecata, delimitata in parte da timpani murari in tufo, con dimensione in pianta di metri 12,00x36,00 circa, ed altezza alla gronda di circa m.5,00.

Le Tettoie “n.1”-“n.2” e i manufatti complementari ad esse, sono stati realizzati in modo precario e molto approssimativo; nel complesso risultano non conformi alle norme vigenti sulle costruzioni ed in particolare quelle sismiche (atteso che le stesse sono state realizzate in epoca in cui tali norme erano già vigenti, e quindi andavano assolutamente rispettate). Il loro adeguamento strutturale risulta molto più oneroso della loro demolizione-ricostruzione nel rispetto delle norme: ne consegue che la soluzione più conveniente ed opportuna è quella di provvedere alla loro demolizione, con rimozione dei manufatti e il ripristino dello stato naturale dei luoghi.

Oneri da fronteggiare per sanare gli abusi.

COSTO PER I LAVORI.

Si ritiene che il costo della manodopera necessario per effettuare i lavori di demolizione delle Tettoie nn. “1”-“2” e dei manufatti complementari venga compensato dal valore dei materiali di recupero, rinvenienti dalla demolizione quali: lamiere grecate, pilastri, capriate, travi e correntini metallici, oltre ai blocchi in tufo in parte recuperabili. I blocchi di tufo non recuperabili potranno essere semplicemente frantumati in loco e una volta raggiunte le dimensioni di 1-3 cm di diametro, spianati e schiacciati sul suolo della corte che è già pavimentata con pietrisco e terreno compattati.

ALTRI ONERI DA PAGARE.

Ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/01, occorre procedere alla redazione di una CILA per comunicare al Comune la demolizione delle “Tettoie n.1 e n. 2” e delle relative opere complementari. Non occorre procedere al pagamento di nessuna somma a titolo sanzionatorio, ma solo euro 15,00 a titolo di diritti d'ufficio, e gli oneri professionali per tecnico abilitato per la redazione della CILA e la DD.LL., per un importo stimato di euro 750,00 oltre IVA ed oneri accessori come per legge.

➤ **f:** non ricorre.

§ Risposta al quesito 12). LOTTO UNICO

La fattispecie prevista dal **quesito 12)** non ricorre in quanto non si tratta di fabbricati urbani ad uso residenziale.

RIEPILOGO LOTTO UNICO

<i>Tipologia del bene:</i>	Terreni agricoli.
<i>Descrizione sommaria:</i>	Fondo rustico di natura seminativa, con entrostanti tettoie, con giacitura prevalentemente pianeggiante, ubicato in gran parte sul "Piano dell'Eremita", e restante parte lungo le falde inclinate e le piane contigue, confinante con i canali dell'Eremita e Rapolla (o Rapulla) che lo lambiscono. Irriguo per ha. 33,68.16, servito da impianto di irrigazione del CBC con n.1 gruppo di consegna; non irriguo per ha. 7,35.63 (cfr. limitazioni "1" e "2").
<i>Comune di ubicazione:</i>	Serracapriola (FG).
<i>Frazione:</i>	
<i>Via o Località:</i>	Contrada "Casone dell'Abate".
<i>Confini:</i>	in confine - a Sud con canale dell'Eremita, - a Nord-Ovest con proprietà ., - a Nord-Est con canale Rapolla o Rapulla e con proprietà ., ad Est con altra proprietà di .; salvo altri.
<i>Estensione:</i>	Superficie catastale di ha. 41,03.79
<i>Dati catastali:</i>	foglio 12: - particella 70 (porz. AA, semin. irrig. U, ha 7,97.00, reddito dominicale euro 658,59, reddito agrario euro 267,55), (porz. AB, seminativo 3, are 95,84, reddito dominicale euro 39,60, reddito agrario 24,75; - particella 72 , semin. irrig. U, ha 24,75.32, reddito dominicale euro 2.045,43, reddito agrario euro 830,96; - particella 73 (porz. AA, semin. irrig. U, ha 1,13.84, reddito dominicale euro 94,07, reddito agrario euro 38,22), (porz. AB, seminativo 3, are 77,28, reddito dominicale euro 31,93, reddito agrario euro 19,96; - particella 74 (porz. AA, semin. irrig. U, ha 4,20.00, reddito dominicale euro 347,06, reddito agrario euro 140,99), (porz. AB, seminativo 3, ha 1,24.51, reddito dominicale euro 51,44, reddito agrario euro 32,15);
<i>Proprietario:</i>	Sono di esclusiva proprietà del sig. _____ – proprietà 1/1.
<i>Titolo di provenienza:</i>	-Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Lucera in data 31 luglio 2003 rep. n.ro 503/2003, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 5 agosto 2003 ai n.ri 7525/6294, nota rettificata in data 22 ottobre 2003 ai n.ri 9948/8295, a favore di _____, nato a Serracapriola (Fg) il 27 febbraio 1957, codice fiscale _____ e contro _____, nato a Serracapriola il 24 luglio 1951, codice fiscale _____ -al signor _____, nato a Serracapriola il 24 luglio 1951, codice fiscale _____ era pervenuto in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, per notar Giuseppe Gallizia di Milano in data 21 dicembre 1985, rep. n.ro 7257/1552, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 23 gennaio 1986 ai n.ri 7668/637.
<i>Stato di comproprietà:</i>	Nessuno. Precisazioni: il fondo è attraversato da uno stradone interpoderale e su di esso grava la servitù di passaggio a favore dei terzi proprietari dei fondi retrostanti ubicati sul pianoro della "Piana dell'Eremita". Inoltre, essendo esclusi dal pignoramento a carico del sig. _____, sia il fabbricato rurale (p.lla 206) che il fabbricato diruto (p.lla 207), ne consegue che lo stesso sig. _____ ed i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, avranno diritto di passaggio sia sullo stradone interpoderale innanzi detto, che sulla p.lla 72, per accedere a detti manufatti, così come avviene all'attualità.
<i>Iscrizioni e trascrizioni gravanti:</i>	- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di cambiali con atto per notar Lucia Maria Maiorino di Anagni in data 24 novembre 2003, rep. n.ro 167, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Servizio di

	Pubblicità Immobiliare di Lucera il 28 novembre 2003 ai n.ri 11496/1203, per un importo di euro 499.930,28 (quattrocentonovantanovemilanevecentotrenta virgola ventotto) a favore di _____ nato a Napoli il giorno _____, codice fiscale _____ e contro il signor _____, nato a Serracapriola (Fg) il _____, codice fiscale _____ - Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 10 marzo 2011 ai n.ri 1882/344, per un importo capitale di euro 53.003,32 (cinquantatremilatre virgola trentadue) e totale di euro 106.006,64 (centoseimilasei virgola sessantaquattro), gravante sul fondo rustico riportato in catasto al foglio 12, particella 73, a favore di Equitalia ETR s.p.a. con sede in Cosenza e contro il signor _____ nato a Serracapriola (Fg) il _____, codice fiscale _____ - Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 8 giugno 2011 ai n.ri 5006/776, per un importo capitale di euro 11.596,55 (undicimilacinquecentonovantasei virgola cinquantacinque) e totale di euro 23.193,10 (ventitremilacentonovantatre virgola dieci), gravante sul fondo rustico riportato in catasto al foglio 12, particella 70 e foglio 12, particella 73, a favore della società GEMA s.p.a. con sede in Foggia, partita iva 03482970716 e contro il signor _____, nato a Serracapriola (Fg) il _____, codice fiscale _____ - pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 27 settembre 2016 ai n.ri 7695/6269 a favore di _____, nato a Napoli il giorno dicembre 1946, codice fiscale _____ e contro il signor _____, nato a Serracapriola (Fg) il _____, codice fiscale _____ PRECISAZIONI Si precisa che gli immobili censiti al foglio 12, particelle 70, 72 e 73, sono gravati da servitù di acquedotto a favore del Demanio Pubblico dello Stato con sede in Roma e con il signor _____, nato a Serracapriola il 24 luglio 1951, codice fiscale _____
<i>Stato di occupazione:</i>	Il possesso è detenuto esclusivamente dal sig. _____
<i>Regolarità urbanistico edilizie (1):</i>	Occorre procedere alla demolizione delle "Tettoie n.1 e n.2" e delle opere complementari, trasmettendo al Comune una CILA per demolizione manufatti abusivi insanabili. Gli oneri da sostenere sono riportati in risposta ai quesiti n.10 e11.
<i>Conformità catastale (2):</i>	Per aggiornare la situazione catastale relativa alla presenza in mappa della sagoma della tettoia precaria, dichiarata con mod.30 n. 539 dell' 11/12/1993 e rappresentata con "linea a tratteggio", a seguito della demolizione della stessa, occorre presentare un tipo mappale con procedura Pregeo, per corrispondenza topografica, avendo ad oggetto esclusivamente tale variazione cartografica. Gli oneri da sostenere sono riportati in risposta ai quesiti n.10 e11.
<i>Abitabilità ed agibilità:</i>	Non ricorre-necessita.
<i>Valore dei beni a base d'asta:</i>	€. 820.000,00 (euro ottocentoventimila/00), diritti di proprietà 1/1.

Tanto si rassegna in ossequio al gradito incarico ricevuto.

Foggia, 18 ottobre 2018

Il CTU

Geom. Giuseppe Masciopinto