

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill. mo Giudice Dott. ssa Stefania RIGNANESE

RELAZIONE DEL C.T.U.

OGGETTO: Espropriazione immobiliare n. 328/ 2012 promossa da

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

I. PREMESSA

La sottoscritta Dott.ssa Ing. Alessandra Amoroso nata a Foggia il 18/10/1984, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia sez. A col numero d'ordine 2874, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Foggia, domiciliata in Foggia alla Via Danimarca n.13/ A, veniva nominata C.T.U. per la stima del bene immobile pignorato nella procedura esecutiva Reg. G. Es. N. 328/ 2012, promossa da [REDACTED] con se-

de in Foggia al Viale Fortore n. 8/ C, creditore procedente, contro [REDACTED]

[REDACTED] debitore. Il pignoramento veniva richiesto ad istanza del [REDACTED] persona del legale rapp. te pro tempore, Commissario Liquidatore Avv. [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] giusta mandato ad lites del 14/ 05/ 08, n. rep. 51650 per notar Mazzeo, e congiuntamente e disgiuntamente dall'Avv. [REDACTED] in

virtù di atto di precetto del 19/ 01/ 2012, con il quale veniva intimato alla sig. ra [REDACTED] pagare nel termine perentorio di dieci giorni dalla notifica, la somma di [REDACTED] Euro [REDACTED] per quota capitale, oltre interessi maturati, nonché spese e competenze legali, per la complessiva somma di [REDACTED] Euro [REDACTED] sotto pena, in difetto di

177, 64"; inoltre, quest'ultimo, dalla data del 22/07/1981, risultava intestato [redacted] a Sant'Agata di Puglia il 25/08/1944, C.F. [redacted] proprietà per 1/2 fino al 03/04/2002, e a [redacted] nata a Sant'Agata di Puglia il 13/08/1949, C.F. [redacted] proprietà per 1/2 fino al 03/04/2002, in virtù di ATTO PUBBLICO del 22/07/1981, repertorio n° 27414 del Notaio Amorosa Alfonso di Foggia.

Quesito n° 2 – all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni oggetto dell'esecuzione sono rappresentati da due terreni agricoli siti in località Bufalo, nei pressi del centro abitato di Ascoli Satriano (FG), a ridosso della strada provinciale 95, e risultano identificati al Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano come segue:

- Foglio 75, Particella 149, Qualità Seminativo di Classe 4, Superficie 1.69.44 ha, Reddito Dominicale € 26,25, Reddito Agrario € 39,38
- Foglio 75, Particella 147, Qualità Seminativo di Classe 3, Superficie 0.30.56 ha, Reddito Dominicale € 9,47, Reddito Agrario € 7,89.

I confini degli immobili di cui sopra sono i seguenti:

- P. lla 149 confina superiormente con la strada comunale 'S.Vito' da cui riceve accesso, inferiormente con l'altro terreno in questione, corrispondente alla p.lla 147, e lateralmente con altri immobili risultanti dall'estratto di mappa, ovvero sia p. lla 153 e p. lla 327 (si veda Allegati n° 2);
- P. lla 147 confina superiormente con l'altro terreno in questione, corrispondente alla p. lla 149, inferiormente con la strada provinciale 95 'Foggia - Candela' e lateralmente con altri immobili rinvenuti anche

dall'estratto di mappa, ovvero sia p. lla 151 e p. lla 104 (si veda Allegati n° 2).

Quesito n° 3 – alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono due terreni ubicati nel territorio del Comune di Ascoli Satriano, riportati al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 75, particelle n. 147 e 149, e presentano una forma trapezoidale, allungata e abbastanza regolare, dell'estensione rispettivamente di ha 1,69,44 e ha 0,30,56. Entrambi i suoli si trovano in una zona altimetrica della provincia di Foggia, classificata come collina interna, e sono coinvolti da una classica tipologia colturale della zona del Tavoliere, ovvero sia seminativi cerealicoli asciutti (si veda Allegato n° 3).

Quesito n° 4 – alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.

In caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accettando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

Dovranno essere esclusi dalla valutazione degli 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.

I beni in oggetto risultano all'attualità di proprietà della sig. r. [REDACTED]

[REDACTED] per cui la sottoscritta ritiene di non dover quantificare il valore dei beni, even-

tualmente divisibili, in quanto la procedura è stata mossa esclusivamente nei confronti della sola proprietaria dei suoli. Per la determinazione del valore degli immobili si è fatto ricorso a due metodi di valutazioni su cui effettuare la ponderazione, il primo è quello del valore di mercato, il secondo quello del V.A.M. (Valore Agricolo Medio). Considerando che tali beni saranno oggetto di una futura compravendita o di un conferimento, si è ritenuto necessario fare riferimento ad un metodo rispondente alle logiche di mercato e alle dinamiche tra domanda ed offerta in un determinato arco temporale. Il secondo criterio adottato è quello dei V.A.M. (Valore Agricolo Medio) espresso per ettaro, riferito alle colture presenti, pubblicato sul BUR n. 171 del 03/ 11/ 2011, utilizzato dalla Commissione Provinciale Espropri di Foggia per determinare il valore delle aree. Tale criterio viene enunciato unicamente per l'applicazione di una ponderazione con i valori di mercato, anche perché la sentenza n. 181 dell'anno 2001 della Corte Costituzionale prevede che il V.A.M. non possa essere utilizzato singolarmente per esprimere il valore dei terreni. La tabella dei V.A.M., validi per l'anno 2010, contiene l'elenco articolato, a cui si farà riferimento, delle varie tipologie di colture suddivise per regione agraria; il comune di Ascoli Satriano rientra nella Regione Agraria n° 4, pertanto verranno presi in considerazione i valori corrispondenti alla tipologia colturale 'seminativo', categoria di appartenenza di entrambi i terreni sottoposti alla procedura di espropriazione. Si è ritenuto di non considerare altri metodi di valutazione, come quello che utilizza il reddito agrario e domenicale o il criterio dei valori fondiari medi, in quanto la ponderazione del valore di mercato, come sopra definito, con il V.A.M. risulta abbastanza rispondente alla necessità di ottenere quotazioni attendibili e realistiche. Al fine, dunque, di reperire informazioni e dati attendibili, sono state individuate diverse fonti come le compravendite tra privati realizzate negli ul-

timi anni, i listini presso le agenzie immobiliari ed, inoltre, i valori fondiari forniti dall'Istituto Nazionale di Economia e Agraria (INEA) per tipologia colturale, regione, provincia e zona altimetrica.

I terreni, appunto riportati in catasto al foglio di mappa 75, particelle nn. 147 e 149, ricadono nella zona E del vigente Piano Urbanistico Generale, ossia 'Zona Produttiva di tipo Agricolo', destinata in prevalenza all'agricoltura e forestazione e alle attività produttive ad esse connesse. Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Ascoli Satriano (FG) (si veda Allegato n° 4), risulta anche che:

- il terreno riportato in catasto al foglio di mappa 75, particella 149, è compreso solo in parte negli Ambiti Territoriali estesi di cui alla lettera 'D', in attuazione della parte terza, Titolo I, del D. Lg. vo n. 42/ 2004 e delle connesse legge regionali; inoltre, la particella medesima è compresa parte nella zona PG1, ossia 'Aree a Pericolosità da frana Media e Moderata' del vigente Piano di Assetto idrogeologico e parte non è sottoposto ad alcun vincolo del vigente Piano di Assetto idrogeologico (P.A.I.);
- il terreno riportato in catasto al foglio di mappa 75, particella 147, è compreso parte negli Ambiti Territoriali estesi di cui alla lettera 'C' e parte in quelli di cui alla lettera 'D', in attuazione della parte terza, Titolo I, del D. Lg. vo n. 42/ 2004 e delle connesse leggi regionali; inoltre, la particella medesima è compresa nella zona PG1, ossia 'Aree a Pericolosità da frana Media e Moderata' del vigente Piano di Assetto idrogeologico (P.A.I.).

Dall'ispezione ipotecaria depositata in atti, risulta sulla proprietà della sig. ra [REDACTED]

[REDACTED] costituzione, in data 05/ 10/ 2011, di una servitù coattiva, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] per un caviodotto ricadente sulla particella 149 del fo-

glio 75, gravante per una quantità di are 02, 52 rispetto all'estensione totale della particella di ha 1, 69, 44. Inoltre, dalla data 27/ 04/ 2012, risulta insistente su entrambe le particelle nn. 147 e 149 un atto giudiziario di pignoramento di immobili, mosso dal [REDACTED] per la somma di [REDACTED] (Euro tremilacentosettanta, 45).

Il valore V.A.M., per l'annualità 2010, della tipologia culturale a 'seminativo' della Regione Agraria n° 4 in cui ricade il comune di Ascoli Satriano (FG) è pari a €/ ha 8, 544, 00 (Euro/ha ottomilacinquecentoquarantaquattro, 00) e rappresenta un prezzo indicativo riconducibile al quel genere di coltura, esistente nella macro-area considerata. I dati raccolti, mediante indagini di mercato, si riferiscono ad immobili simili a quelli in questione, quindi siti nei pressi del comune di Ascoli Satriano (FG), aventi caratteristiche tipologiche, dimensionali e culturali molto prossime tra di loro; elaborando, dunque, quest'ultimi elementi, si osservano degli scostamenti rispetto al V.A.M. 2010, tanto è vero che, facendo la media tutti i dati attinti, si è giunti ad un valore di mercato per le colture a seminato della zona pari a €/ ha 11, 316, 43 (Euro/ ha undicimilatracentosedici, 43). A questo punto, al fine di ricavare un valore medio - congruo si procede alla ponderazione tra i due criteri, pertanto si farà la media tra il valore V.A.M. 2010 e quello desunto dalle indagini di mercato, ottenendo un valore pari a €/ ha 9, 930, 215 (Euro/ ha novemilanovecentotrenta, 215). I parametri sopra citati, utilizzati come base di confronto tra gli immobili oggetto di stima e gli altri presi a riferimento, hanno permesso anche di individuare dei coefficienti correttivi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato, che tengano conto delle caratteristiche specifiche degli immobili in questione; per entrambe le particelle sono stati presi in considerazione gli stessi coefficienti, essendo tipologicamente non troppo difforni tra di loro:

- Orientamento N/E – N/O: 0,90
- Zona migliore della media: 1,05
- Produttività: 1,20
- Vicinanza al centro abitato: 0,70
- Vicinanza alle strade principali di accesso: 1,50
- COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE (prodotto dei coefficienti precedentemente indicati): 1,1907.

La stima prosegue poi con la moltiplicazione del valore di zona, già individuato in €/ha 9.930,215 (Euro novemilanovecentotrenta, 215), per il coefficiente correttivo totale, in modo da ottenere il valore di zona corretto sulla base delle specifiche degli immobili che si stanno stimando:

- €/ha 9.930,215 x 1,1907 = €/ha 11.823,79984 (Euro undicimilaottocentoventitre, 79984)

Pertanto, moltiplicato il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie della singola particella, si ottiene il valore dell'immobile, ovvero sia la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile:

- Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano - Fg. 75, P. Ila n.149, Seminativo di classe 4, Superficie ha 1.69.44, Reddito Dominicale € 26,25, Reddito Agrario € 39,38:

$$\text{€/ha } 11.823,79984 \times \text{ha } 1.69.44 = \text{€ } 20.034,25 \text{ (Euro ventimila-trentaquattro, 25), approssimato per difetto a € } 20.000,00 \text{ (Euro ventimila, 00)}$$
- Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano - Fg. 75, P. Ila n. 147, Seminativo di classe 3, Superficie ha 0.30.56, Reddito Dominicale € 9,47, Reddito Agrario € 7,89:

€/ha 11.823,79984 x ha 0.30.56 = €3.613,35 (Euro tremilaseicentotredici, 35), approssimato per difetto a €3.600,00 (Euro tremilaseicento, 00).

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

Il sottoscritto C.T.U. individua i lotti da mettere in vendita nella seguente maniera:

- a) Terreno sito nei pressi di Ascoli Satriano (FG), Località Bufalo, identificato al Catasto Terreni al Foglio 75, Particella 149, Seminativo di classe 4, Superficie ha 1.69.44, Reddito Dominicale € 26,25, Reddito Agrario € 39,38; esso confina superiormente con la strada comunale 'S.Vito' da cui riceve accesso, inferiormente con la p.lla 147, e lateralmente con altri immobili, ovvero sia p. lla 153 e p. lla 327. Il prezzo base dell'immobile sopra descritto è stato stimato pari a €20.000,00 (Euro ventimila, 00);
- b) Terreno sito in Ascoli Satriano (FG), Località Bufalo, identificato al Catasto Terreni al Foglio 75, Particella 147, Seminativo di classe 3, Superficie ha 0.30.56, Reddito Dominicale € 9,47, Reddito Agrario € 7,89; esso confina superiormente con la p. lla 149, inferiormente con la strada provinciale 95 'Foggia – Candela' e lateralmente con altri immobili, ovvero sia p. lla 151 e p. lla 104. Il prezzo base dell'immobile sopra descritto è stato stimato pari a €3.600,00 (Euro tremilaseicento, 00).

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

All'attualità i beni in questione risultano, da visure catastali e da atto di compravendita dello 08/03/2011 Repertorio n. 54907, di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] coinvolta nel procedimento di cui all'oggetto.

Quesito n° 7 -- all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli, 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 terreni, appunto riportati in catasto al foglio di mappa 75, particelle nn. 147 e 149, ricadono nella zona E del vigente Piano Urbanistico Generale, ossia 'Zona Produttiva di tipo Agricolo', destinata in prevalenza all'agricoltura e forestazione e alle attività produttive ad esse connesse. Nelle zone agricole sono insediabili esclusivamente attività sia di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli sia di tipo zootecnico, secondo le norme tecniche di attuazione allegate al vigente PUG e, specificatamente quelle contenute nel titolo II capo IV, dall'art. 4.01.a all'art. 4.07, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (si veda Allegato n° 4).

Dall'ispezione ipotecaria depositata in atti, risulta sulla proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] costituzione, in data 05/10/2011, di una servitù coattiva, a favore della [REDACTED]

[REDACTED], per un cavidotto ricadente sulla particella 149 del foglio 75, gravante per una quantità di are 02.52 rispetto all'estensione totale della particella di ha 1.69.44; inoltre, dalla data 27/04/2012, risulta insistente su entrambe le particelle nn. 147 e 149 un atto giudiziario di pignoramento di immobili, mosso da [REDACTED] la somma di € [REDACTED]

(Euro [REDACTED])

Quesito n° 8 -- all'accertamento dell'esistenza della formalità, vincoli od oneri,

anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non sono state accertate formalità, vincoli od oneri che potranno essere cancellati o risulteranno non opponibili all'eventuale acquirente.

Quesito n° 9 – 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.

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Ascoli Satriano (FG), risulta anche che (si veda Allegato n° 4):

- i terreni, appunto riportati in catasto al foglio di mappa 75, particelle nn. 147 e 149, ricadono nella zona E del vigente Piano Urbanistico Generale, ossia 'Zona Produttiva di tipo Agricolo', destinata in prevalenza all'agricoltura e forestazione e alle attività produttive ad esse connesse; nelle zone agricole sono insediabili esclusivamente attività sia di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli sia di tipo zootecnico, secondo le norme tecniche di attuazione allegate al vigente PUG e, specificatamente quelle contenute nel titolo II capo IV, dall'art. 4.01. a all'art. 4.07;
- il terreno riportato in catasto al foglio di mappa 75, particella 149, è compreso solo in parte negli Ambiti Territoriali estesi di cui alla lettera 'D', in attuazione della parte terza, Titolo I, del D. L.g. vo n. 42/ 2004 e delle connesse legge regionali; inoltre, la particella medesima è compresa parte nella zona PG1, ossia 'Aree a Pericolosità da frana Media e Moderata' del vigente Piano di Assetto idrogeologico e parte non è sottoposto ad alcun vincolo del vigente Piano di Assetto idrogeologico (P.A.I.);

- il terreno riportato in catasto al foglio di mappa 75, particella 147, è compreso parte negli Ambiti Territoriali estesi di cui alla lettera 'C' e parte in quelli di cui alla lettera 'D', in attuazione della parte terza, Titolo I, del D. L.g. vo n. 42/ 2004 e delle connesse leggi regionali; inoltre, la particella medesima è compresa nella zona PG1, ossia 'Aree a Pericolosità da frana Media e Moderata' del vigente Piano di Assetto idrogeologico (P.A.I.).

Quesito n° 10 – alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

Relativamente alla procedura in oggetto, non è possibile effettuare una verifica della sussistenza della certificazione energetica, non essendo presenti fabbricati sui terreni agricoli eseguiti.

Per i terreni l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Nella zona agricola E, in cui sono ubicati i terreni in questione, la edificazione deve rispettare le norme tecniche di attuazione allegate al vigente PUG del comune di Ascoli Satriano (FG) e, specificatamente quelle contenute nel titolo II capo IV, dall'art. 4.01.a all'art. 4.07, nel rispetto dei seguenti indici, parametri come di seguito riportati (si veda Allegato n° 4):

1. Attività produttive connesse con l'agricoltura:

- Superficie fondiaria minima: mq. 10. 000;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/ mq;
- Rapporto di copertura massima: 10 % superficie fondiaria;

- Superficie minima permeabile in modo profondo: 80 % superficie fondiaria;

- Altezza massima: mt 6,00;

- Distanza dai confini: mt 10,00;

- Distanza minima tra i fabbricati, minimo assoluto: mt 5,00;

- Distanza minima fra fronti di abitazioni: mt 5,00;

- Distanza minima dei fabbricati e delle recinzioni dal ciglio delle strade: in conformità del codice della strada;

- Aree urbanizzazioni secondarie: 6 mq ogni 100 mc di volumetria.

Inoltre nelle zone agricole sono insediabili sia attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, sia di tipo zootecnico, per cui la edificazione connessa a tali attività, sottoposta a permesso a costruire oneroso, è subordinata alla approvazione in Consiglio Comunale del relativo progetto e deve risultare conforme ai seguenti parametri (si veda Allegato n° 4):

- Superficie fondiaria minima: mq 20.000;

- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 0,10 mc/mq, di cui massimo 0,03 mc/mq destinabili alla residenza;

- Rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 20 % della Sf;

- Superficie permeabile in modo profondo: minimo l'80 % della Sf;

- Altezza massima: mt 8,00 salvo costruzioni speciali;

- Distanza dai confini: minimo mt 10,00;

- Distanza minima tra i fabbricati: con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; minimo assoluto: mt 5,00;

- Distanza minima dei fabbricati e delle recinzioni dal ciglio delle strade: in conformità di quanto prescritto dal Codice della Strada;
- Le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi della residenza, nella misura di 6, 00 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri del permesso di costruire.

Quesito n° 10 bis – 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

In riferimento all’art. 1- quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199, gli immobili in questione non presentano le condizioni necessarie e sufficienti per la loro cessione agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in particolare essi risultano due terreni agricoli destinati in prevalenza all’agricoltura e forestazione e per i quali sono previste esclusivamente edificazioni connesse a tali attività.

Foggia, 25/05/2013

Il C.T.U.
ALESSANDRA AMOROSO
Ingegnera
Alessandra Amoroso



La presente relazione si compone degli allegati così distinti:

ALLEGATO N° 1:

