TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

N. 1/2022 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. PALAGANO Michele

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, febbraio 2024

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@*archiworldpec.it*

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

TRIBUNALE DI FOGGIA

Relazione di consulenza tecnica relativa alla procedura esecutiva immobiliare **N. 1/2022 Reg. G. Es.** promossa da:

[redacted]

contro

[redacted] a [redacted] ([redacted])

G. E. PALAGANO Michele

-----oo0oo-----

PREMESSE

La sottoscritta arch. Caterina MENDITTI, residente in Foggia in [redacted] n. 6, iscritta all'ordine degli Architetti PPC di Foggia, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe.

La stessa ha prestato giuramento telematico per l'udienza del 03/10/2023, nella quale il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale. Il CTU considerate le particolari difficoltà della perizia e la necessità di effettuare ulteriori ricerche, chiedeva in data 22/12/2023, una proroga di 45 giorni per il deposito della relazione. Il GE in data 31/12/2023 autorizzava la proroga.

Il G.E. affidava all'esperto i seguenti quesiti:

"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 pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

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) 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 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'immobile;

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 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 staggito/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 beni 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 vicoli 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

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

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 occupati 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 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 nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano 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 eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'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 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione 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 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 quantificare 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 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;

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

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 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 dei 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;"

RELAZIONE TECNICA

Sulla scorta degli atti di causa, dopo aver effettuato i sopralluoghi (All. A – Verbale di sopralluogo) presso gli immobili oggetto di pignoramento ed eseguiti i dovuti accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Foggia;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola;
- l'Ufficio Stato Civile del Comune di Cerignola e di Foggia;
- le agenzie immobiliari operanti nella zona, i sti internet dedicati, consultato il Borsino Immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

la sottoscritta redigeva la presente relazione.

I sopralluoghi sono stati comunicati alle parti con raccomandata A/R o PEC.

Il primo sopralluogo fissato in data 19/10/2023 presso gli immobili pignorati andava deserto, mentre i sopralluoghi successivi in data 07/11/2023 e 20/11/2023 si sono svolti regolarmente con la completa collaborazione della parte esecutata. (All. A – Verbale di sopralluogo)

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

Piena proprietà del [redacted] degli immobili censiti:

al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola

- Appartamento al **foglio 355 p.lla 617 sub. 2;**
- Appartamento al **foglio 355 p.lla 617 sub. 4;**
- Fabbricato al **foglio 355 p.lla 617 sub. 3.**

al Catasto Terreni del Comune di Cerignola

a) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.lla 1** ha 1.27.34;
b) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.lla 34** ha 4.18.40;
c) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.lla 35** ha 5.54.52;
d) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.lla 214** mq. 92;
e) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.lla 47** ha 1.65.58;
f) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.lla 170** are 46.66;
g) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.lla 175** are 1.84;
h) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.lla 49** are 91.80;
i) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.lla 50** ha 1.00.10;
j) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.lla 51** are 98.90;
k) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.lla 597** ha 1.97.12;
l) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.lla 599** are 2.12;
m) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.lla 601** ha 4.00.63;

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Risposta al quesito n. 1

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., presenti nel fascicolo della procedura, consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità degli stessi ai fini della ricostruzione delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, nonché delle vicende traslative dell'immobile nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito n. 1 *bis*

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative degli immobili pignorati** nel ventennio anteriore al pignoramento (30/11/2021):

TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 24204 - reg. gen. 30511

- **Foglio 355 particelle 1, 34, 35, 214, 617.**

dalla data del 18/11/1988

alla data del 14/02/2007

I terreni identificati al **Foglio 355 p.lla 1** di *ha 1.28.26*, **p.lla 34** di *ha 4.18.40* e **p.lla 35** di *ha 5.90.10* appartengono al [redacted] nato a [redacted], per la piena proprietà, per averli acquistati con contratto di assegnazione e vendita di terreni in applicazione delle leggi di riforma fondiaria, rogato dal Notaio Salvatore Carbone di Cerignola in data 18/11/1988, rep. 64532/15083. A favore di [redacted]

Trascrizione del 30/11/1988 Reg. Particolare 249597 reg. Generale 22056.

Note: *L'originaria **p.lla 35 di ha 5.90.10** a seguito di Frazionamento in atti dal 07/03/1990 (n. 13.F85/1988) e successiva variazione d'ufficio del 06/07/2005 Pratica n. FG0135754 in atti dal 06/07/2005 per aggiornamento cartografico e agli atti giusto inserimento mod.30 n.701 per rettifica di superficie (n. 132049.1/2005) ha generato la **p.lla 35 di ha 5.54.52** seminativo e **la p.lla 184 di are 35.58** fabbricato rurale.*

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

L'originaria ***p.lla 1 di ha 1.28.26*** *a seguito di variazione d'ufficio del 07/03/1988 in atti dal 24/03/1995 (n. 13.F19/1988) ha generato la* ***p.lla 1 di ha 1.27.34*** *e la* ***p.lla 214 di mq. 92*** *fabbricato rurale.*

dalla data del 14/02/2007

alla data del 30/11/2021

I terreni identificati al **Foglio 355 p.lla 1** di *ha 1.27.34*, **p.lla 34** di *ha 4.18.40, **p.lla** **35*** di *ha 5.54.52*, **p.lla 184** *di are 35.58 fabbricato rurale*, **p.lla 214** *di mq. 92 fabbricato rurale,* appartengono al [redacted] a [redacted] ([redacted]) per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di Donazione Accettata rogato [redacted] data 14/02/2007 rep. 94/76. A favore di [redacted] a [redacted] ([redacted]) contro [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) in regime di comunione legale con [redacted] e [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) in regime di comunione legale con [redacted].

Trascrizione del 28/02/2007 Reg. Particolare 3675 reg. Generale 5102.

Note: *La* ***p.lla 184 di are 35.58*** *fabbricato rurale è stata sopressa a seguito di presentazione di Tipo Mappale del 29/11/2013 Pratica n. FG0305996 in atti dal 29/11/2013 presentato il 29/11/2013 (n. 305996.1/2013) e ha generato la* ***p.lla 617 di are 35.58*** *ente urbano.*

- **Foglio 355 particelle 47, 170 e 175.**

dalla data del 26/10/1989

alla data del 18/03/2003

I terreni identificati al **Foglio 355 p.lla 47** (47/A) di *ha 1.65.58*, **p.lla 170** (45/B) di *ha 0.46.66* e **p.lla 175** *(108/B)* di *ha 0.01.84 fabbricato rurale* appartengono al sig. [redacted] a [redacted] ([redacted]) per la piena

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

proprietà, per averli acquistati con contratto di assegnazione e vendita di terreni in applicazione delle leggi di riforma fondiaria, rogato dal Notaio Salvatore Carbone di Cerignola in data 26/10/1989, rep. 65.542/15680. A favore di [redacted] contro [redacted]

Trascrizione del 18/11/1989 Reg. Particolare 268925 reg. Generale 20842.

Il sig. [redacted] con atto a rogito del notaio salvatore carbone di Cerignola, in data 26/10/1989 rep. 65.543/15.681, riscattava i terreni assegnati ai sensi delle leggi di riforma fondiaria.

Trascrizione del 18/11/1989 Reg. Particolare 268926 reg. Generale 20843.

dalla data del 18/03/2003

alla data del 10/06/2008

I terreni identificati al **Foglio 355 p.lla 47** di *ha 1.65.58*, **p.lla 170** di *ha 0.46.66* e **p.lla 175** di *ha 0.01.84 fabbricato rurale* appartengono al sig. [redacted] nato a [redacted] per la piena proprietà quale bene personale, in virtù di atto di compravendita rogato dal [redacted] di Cerignola in data 18/03/2003, rep. 76901. A favore di [redacted] contro i coniugi [redacted] proprietario per ½ in regime di comunione legale e [redacted] Giuseppa nata Trevico (AV) il 25/08/1923 proprietaria per ½ in regime di comunione legale.

Trascrizione del 21/03/2003 Reg. Particolare 5245 reg. Generale 6750.

dalla data del 10/06/2008

alla data del 30/11/2021

I terreni identificati al **Foglio 355 p.lla 47** di *ha 1.65.58*, **p.lla 170** di *ha 0.46.66* e **p.lla 175** di *ha 0.01.84* appartengono al [redacted] a [redacted] per la piena proprietà in regime di separazione dei

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

beni, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Pepe Marco di Cerignola in data 10/06/2008, rep. 7182/5308. A favore di [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] per la piena proprietà quale bene personale.

Trascrizione del 11/06/2008 Reg. Particolare 9675 reg. Generale 13890.

- **Foglio 355 particelle 49, 50, 51**

dalla data del 10/12/1993

alla data del 20/06/2009

Il terreno identificato al **Foglio 355 p.lla 49** di *are 91.80* appartiene al sig. [redacted] a [redacted] per la piena proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Carbone Salvatore di Cerignola in data 10/12/1993, rep. 69480. A favore di [redacted] contro [redacted] nata a [redacted] per la piena proprietà.

Trascrizione del 24/12/1993 Reg. Particolare 16373 Reg. Generale 20017.

dalla data del 12/05/1992

alla data del 20/06/2009

Il terreno identificato al **Foglio 355 p.lla 50** di *ha 1.00.10* appartiene al sig. [redacted] a [redacted] per la piena proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Carbone Salvatore di Cerignola in data 12/05/1992, rep. 67.935. A favore di [redacted] contro [redacted] nata a [redacted] per la piena proprietà.

Trascrizione del 15/05/1992 Reg. Particolare 7700 Reg. Generale 9433.

dalla data del 28/10/1977

alla data del 29/12/2005

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Dal 28/10/1977 al 09/05/2000 il terreno identificato al **Foglio 355 p.lla 51** di *are 98.90*

[redacted]

Dal 09/05/2000 con Delibera Regionale n. 537/2000 Voltura n. 55446.1/2000 - Pratica n. 88439 in atti dal 11/04/2002 è stata eseguita la rettifica di intestazione in ditta

[redacted]

dalla data del 29/12/2005

alla data del 20/06/2009

Il terreno identificato al **Foglio 355 p.lla 51** di *are 98.90* appartiene al sig. [redacted] a [redacted] ([redacted]) per la piena proprietà, in virtù di atto di cessione unità produttiva rogato dal Notaio Specchio Nicola di Cerignola in data 29/12/2005, rep. 150018. A favore di [redacted] contro Regione Puglia con sede in Bari (80017210727) per la piena proprietà.

Trascrizione del 12/01/2006 Reg. Particolare 660 Reg. Generale 848.

dalla data del 20/06/2009

alla data del 18/11/2009

I terreni identificati al **Foglio 355 p.lla 49** di *are 91.80,* **p.lla 50** di *ha 1.00.10,* **p.lla 51** di *are 98.90,* appartengono a [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) proprietaria per 1/6, [redacted] in [redacted] ([redacted]) proprietaria per 1/6, [redacted] a [redacted] ([redacted]) proprietaria per 4/6, in virtù di denuncia di successione in data 20/06/2009, contro [redacted].

Trascrizione del 10/08/2009 Reg. Particolare 13575 Reg. Generale 20182.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

E successivo atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Carbone Salvatore di Cerignola in data 18/11/2009, rep. 1171/921. A favore di [redacted] proprietaria per 1/6, [redacted] per 1/6, [redacted] proprietaria per 4/6 contro [redacted] per la quota di 3/6.

Trascrizione del 20/11/2009 Reg. Particolare 18206 Reg. Generale 27162.

dalla data del 18/11/2009

alla data del 30/11/2021

I terreni identificati al **Foglio 355 p.lla 49** di *are 91.80,* **p.lla 50** di *ha 1.00.10,* **p.lla 51** di *are 98.90,* appartengono a [redacted] a [redacted] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Consolo Salvatore di Cerignola in data 18/11/2009, rep. 1171/921. A favore di [redacted] contro [redacted] nata a [redacted] proprietaria per 1/6, [redacted] in [redacted] proprietaria per 1/6, [redacted] a [redacted] proprietaria per 4/6.

Trascrizione del 20/11/2009 Reg. Particolare 18204 Reg. Generale 27160.

- **Foglio 355 particelle 597, 599 e 601.**

dalla data del 01/02/1999

alla data del 20/06/2009

I terreni identificati al **Foglio 355 p.lla 597** di *ha 1.97.12* (**ex 480** di *ha 2.90.15*) e al **Foglio 355 p.lla 599** di *are 2.12* (**ex 482** di *ha 0.07.55*) appartengono al sig. [redacted] a [redacted] per la piena proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Carbone Salvatore di Cerignola in data 01/02/1999, rep. 73473. A favore di [redacted] contro [redacted] nato a [redacted]

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

proprietario per ½ e [redacted] nata a [redacted] proprietaria per ½.

Trascrizione del 25/02/1999 Reg. Particolare 2897 Reg. Generale 3766.

Note: *La p.lla 597 deriva dal Frazionamento del 11/01/2013 Pratica n. FG0324754 in atti dal 11/01/2013 presentato il 18/12/2012 (n. 324754.1/2012) che ha soppresso la p.lla 480.*

La p.lla 599 deriva dal Frazionamento del 12/02/1998 in atti dal 12/03/1998 (n. 176.2/1998) che ha sopresso la p.lla 482.

dalla data del 07/07/1994

alla data del 20/06/2009

Il terreno identificato al **Foglio 355 p.lla 601** di *ha 4.00.63 (**ex p.lla 56** ha 6.08.94)* appartiene al sig. [redacted] per la piena proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio carbone Salvatore di Cerignola in data 07/07/1994, rep. 70078. A favore di [redacted]

Trascrizione del 20/07/1994 Reg. Particolare 8119 Reg. Generale 10673.

Note: *La p.lla 601 deriva dal Frazionamento del 11/01/2013 Pratica n. FG0324754 in atti dal 11/01/2013 presentato il 18/12/2012 (n. 324754.1/2012) che ha sopresso la p.lla 56.*

dalla data del 20/06/2009

alla data del 18/11/2009

I terreni identificati al **Foglio 355 p.lla 601** di *ha 4.00.63* (**ex 56** di *ha 5.89.54),* **p.lla 597** di *ha 1.97.12* **(ex 480** di *ha 2.90.15),* **p.lla 599** di *are 2.12* (**ex 482** di *are 7.55),* appartengono a [redacted] proprietaria per 1/6, [redacted] in SVIZZERA (EE)

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e844572c0844812555816525a30329

il 11/09/1971 ([redacted]) proprietaria per 1/6, [redacted] a [redacted] ([redacted]) proprietaria per 4/6, in virtù di denuncia di successione in data 06/07/2009 rep. 348/2009/9, contro [redacted].

Trascrizione del 10/08/2009 Reg. Particolare 13575 Reg. Generale 20182.

E successivo atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Carbone Salvatore di Cerignola in data 18/11/2009, rep. 1171/921. A favore di [redacted] proprietaria per 1/6, [redacted] per 1/6, [redacted] proprietaria per 4/6 contro [redacted] per la quota di 3/6.

Trascrizione del 10/08/2009 Reg. Particolare 13575 Reg. Generale 20182.

dalla data del 18/11/2009

alla data del 30/11/2021

I terreni identificati al **Foglio 355 p.lla 601** di *ha 4.00.63* (**ex 56** di *ha 5.89.54),* **p.lla 597** di *ha 1.97.12* **(ex 480** di *ha 2.90.15),* **p.lla 599** di *are 2.12* (**ex 482** di *are 7.55),* appartengono a [redacted] a [redacted] ([redacted]) per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di [redacted] ([redacted]) proprietaria per 1/6, [redacted] in [redacted] ([redacted]) proprietaria per 1/6, [redacted] a [redacted] ([redacted]) proprietaria per 4/6.

Trascrizione del 20/11/2009 Reg. Particolare 18204 Reg. Generale 27160.

Risposta al quesito n. 1 ter

Dalla verifica dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Atto giudiziario rep. 4719 Verbale di pignoramento immobili del 30/11/2021 a favore [redacted] proprietà per la quota di 1/1 contro [redacted] a [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Trascrizione del 28/12/2021 Reg. Particolare 24204 Reg. Generale 30511.

Risposta al quesito n. 1 quinquies

[redacted] a [redacted] ha contratto matrimonio con [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] Atto n. 2 Parte II – serie A anno 1988.

Annotazioni: con atto in data 27/12/2006 a rogito del [redacted] del distretto di Foggia e Lucera gli [redacted] e [redacted] hanno scelto il *regime della separazione dei beni*. (All. C – Estratto dell'atto di matrimonio)

Risposta al quesito n. 2

Gli immobili sono posti in Cerignola (FG) in località contrada Posta Ragucci, raggiungibili dalla Strada Provinciale 95 Cerignola – Candela a circa Km. 12,000 dal centro abitato.

a) Complesso rurale composto da *due abitazioni*, di cui una al piano rialzato costituita da soggiorno, sala, tre camere, bagno, cucinino e ripostiglio ivi compresa una veranda e l'altra al piano terra costituita da soggiorno, sala, due camere, bagno e cucina ed annessa cantina, e da *due depositi* per ricovero attrezzi agricoli, di cui uno costituito da un unico vano principale con annesso ripostiglio e wc e l'altro costituito da due vani con annessa cantina; il tutto con pertinenziale piazzale scoperto come attualmente delimitato e recintato.

Il complesso rurale confina su tre lati con appezzamento di terreno identificato con la p.lla 35 sempre di [redacted] e con strada provinciale Candela - Cerignola (SP 95), salvo altri.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 355 p.lla 617** subalterni:

sub. 2 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. A/4 cl.4 vani 7 superficie catastale mq.183 Rendita di euro 397, 67;

sub. 4 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. A/3 cl.2 vani 6 superficie catastale mq.125 Rendita di euro 418,33;

sub. 3 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. D/10 Rendita di euro 1.792,00;

b.1) appezzamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, della complessiva estensione di ha 11.01.18 (ettari undici, are uno e centiare diciotto); confinante con strada provinciale Candela-Cerignola (SP 95), con p.lle 617, 601 e 597 sempre di [redacted], con strada interpoderale, con proprietà [redacted], [redacted], salvo altri.

Riportato al Catasto Terreni del Comune di Cerignola al foglio 355 particelle:

p.lla 1 Porz. AA orto irriguo cl. 1 di ha 0.67.51 Reddito dominicale euro 219,66 e Reddito agrario euro 87,17 – Porz. AB frutteto irriguo cl. U di ha 0.59.83 Reddito dominicale euro 139,05 e Reddito agrario euro 61,80;

p.lla 34 seminativo irriguo cl. U di ha 04.18.40 Reddito dominicale euro 345,74 e Reddito agrario euro 194,48;

p.lla 35 seminativo cl.2 di ha 05.54.52 con Reddito dominicale euro 272,07 e Reddito agrario euro 157,51;

p.lla 214 orto irriguo cl. 1 di ca 92 Reddito dominicale euro 2,99 e Reddito agrario euro 1,19.

Nota: *il Fabbricato Rurale (p.lla 214) rappresentato nelle mappe catastali non è più esistente.*

b.2) appezzamento di terreno della superficie catastale di ha 5.99.87 (ettari cinque, are novantanove e centiare ottantasette); le p.lle 601 e 597 confinano con p.lle 34, 35

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

sempre di [redacted], con strada interpoderale, e con le particelle 615, 602 e 598, salvo altri. Mentre la p.lla 599 di fatto costituisce un passaggio dal prolungamento della p.lla 597 fino alla strada interpoderale e confina detta strada e con p.lle 600 e 629.

Riportato al Catasto Terreni del Comune di Cerignola al foglio 355 Particelle:

p.lla 601, seminativo irriguo cl. U, di ha 4.00.63 Reddito dominicale euro 331,05 e Reddito agrario euro 186,22;

p.lla 597, seminativo irriguo cl. U, di ha 1.97.12 Reddito dominicale euro 162,89 e Reddito agrario euro 91,62;

p.lla 599, uliveto cl. 2, di ha 0.02.12 Reddito dominicale euro 1,15 e Reddito agrario euro 0,66.

b.3) appezzamento di terreno della superficie catastale di ha 5.04.88 (ettari cinque, are quattro e centiare ottantotto); confinante con strada interpoderale Pozzo Terràneo, con le p.lle 52, 36, 478, con proprietà [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] o aventi causa, salvo altri.

Riportato al Catasto Terreni del Comune di Cerignola al foglio 355 Particelle:

p.lla 49, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.91.80 Reddito dominicale euro 75,86 e Reddito agrario euro 42,67;

p.lla 50, seminativo irriguo cl. U, di ha 1.00.10 Reddito dominicale euro 82,72 e Reddito agrario euro 46,53;

p.lla 51, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.98.90 Reddito dominicale euro 81,72 e Reddito agrario euro 45,97;

p.lla 47, seminativo irriguo cl. U, di ha 1.65.58 Reddito dominicale euro 136,82 e Reddito agrario euro 76,96;

p.lla 170, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.46.66 Reddito dominicale euro 38,56 e Reddito agrario euro 21,69;

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@archiworldpec.it

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

p.lla 175, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.01.84 Reddito dominicale euro 1,52 e Reddito agrario euro 0,86;

Risposta al quesito *n. 2 bis*

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allegano alla relazione lo stralcio di mappa catastale del foglio 355 del Comune di Cerignola con evidenziate le p.lle pignorate; l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale ed il catastale, reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia, settore assetto del territorio, consultazione cartografica.

(All. F: Estratto di mappa catastale; All. G: Inquadramento Territoriale, Catasto, Ortofoto+ catasto, Ortofoto)

Risposta al quesito n. 3

- Descrizione:

a) Complesso rurale composto da *due abitazioni* al piano terra e da *due depositi* per il ricovero di attrezzi agricoli, il tutto con pertinenziale piazzale scoperto delimitato da recinto;

1. Abitazione **foglio 355 p.lla 617 sub. 2.**

La tipologia edilizia è quella delle abitazioni rurali unifamiliari a piano rialzato, costruita agli inizi degli anni ’90 con struttura portante realizzata con telai portanti in c.a., solai in latero-cemento armato e copertura a doppia falda.

Le murature perimetrali sono state realizzate con doppio paramento di mattoni forati con interposto materiale coibente, i divisori interni sono in mattoni forati da 8 – 10 cm., intonacati a civile e pitturati. Le finiture esterne si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Un ampio porticato dà accesso all’abitazione composta da una zona giorno con ingresso/soggiorno, cucinino con annesso un piccolo ripostiglio ed un’ampia camera, mentre nella zona notte un corridoio disimpegna tre camere da letto e un bagno.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in gres, pareti intonacate a civile e pitturate, i pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono realizzati con piastrelle di ceramica. Il bagno è dotato di tutti i sanitari compresa la vasca. Gli infissi interni sono in legno tamburato con riquadri, mentre gli infissi esterni sono dotati di vetrocamera, tapparelle in plastica e grate di protezione.

L'abitazione è dotata di esposizione su tutti i lati su corte comune, tutti gli ambienti risultano aerati ed illuminati direttamente da finestre.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico con approvvigionamento da pozzo artesiano e fognante con immissione dei reflui in pozzo nero, di impianto di riscaldamento alimentato con generatore a gasolio e relativi elementi radianti; di impianto di climatizzazione costituito da singoli split.

L'impianto elettrico dell'immobile non risulta dotato di Dichiarazione di Conformità, per la verifica e/o adeguamento dello stesso si stima un costo pari a €. 1.000,00.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono. (All. H.1: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

L'abitazione occupa una superficie lorda di mq. 148,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,10, oltre a mq. 39,00 circa di veranda.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme al progetto autorizzato e alla planimetria catastale, a meno di una piccola tramezzatura con porta che divide il soggiorno-pranzo in due vani. (All. I - Rilievo planimetrico – in rosso)

2. Abitazione **foglio 355 p.lla 617 sub. 4.**

La tipologia edilizia è quella delle abitazioni rurali unifamiliari a piano terra, costruita in data antecedente il 1967, con struttura portante realizzata in muratura e copertura a doppia falda.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Le pareti perimetrali sono state realizzate in muratura, i divisori interni sono in mattoni forati da 8 – 10 cm. intonacati a civile e pitturati. Le finiture esterne si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Una tettoia realizzata con struttura metallica protegge l'ingresso dell'abitazione composta da un ingresso/soggiorno, un corridoio che disimpegna il cucinino e il bagno, un'ampia sala e due camere da letto.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in gres, pareti intonacate a civile e pitturate, i pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono realizzati con piastrelle di ceramica. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e la doccia. Gli infissi interni sono in legno tamburato con riquadri, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anticorodal, dotati di grate di protezione.

Completa l'abitazione una cantina, non comunicate con l'abitazione, che trova accesso dalla corte comune.

L'abitazione è dotata di esposizione su tre lati su corte, tutti gli ambienti risultano aerati ed illuminati direttamente da finestre.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico con approvvigionamento da pozzo artesiano e fognante con immissione dei reflui in pozzo nero, e di riscaldamento con i relativi elementi radianti e in alcuni vani sono presenti i climatizzatori.

L'impianto elettrico dell'immobile non risulta dotato di Dichiarazione di Conformità, per la verifica e/o adeguamento dello stesso si stima un costo pari a €. 1.000,00.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono. (All. H.1: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

L'abitazione occupa una superficie lorda di mq. 122,00 circa ed altezza utile interna di mt. 2,90, oltre a mq. 25,50 circa di cantina con altezza utile interna Hmin= mt. 2,30 e Hmax = mt. 3,30 e una tettoia di mq. 25,00 circa.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Lo stato di fatto dell'abitazione è conforme alla planimetria catastale, a meno della tettoia che non è stata riportata nella planimetria stessa. (All. I - Rilievo planimetrico)

3. Fabbricati rurali strumentali D/10 **foglio 355 p.lla 617 sub. 3.**

Sono compresi in questo subalterno due depositi ed il piazzale di pertinenza.

3.1 Deposito realizzato tra le due abitazioni sub. 2 e sub. 4.

Trattasi di un fabbricato per il deposito di attrezzi agricoli, realizzato alla metà degli anni '90, con fondazioni in c.a, telai di travi e pilastri in c.a., copertura piana in latero-cemento armato e tompagnatura in muratura. Si sviluppa su un vano principale di dimensioni interne di mt. 17,20 x 7,00/7,30 con altezza utile pari a mt. 3,60 e un vano ripostiglio, non comunicante, con annesso wc. Le finiture interne sono realizzate nel vano principale con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate a civile e pitturate, mentre i pavimenti e i rivestimenti del ripostiglio e del wc sono realizzati con piastrelle di ceramica. Il fabbricato è dotato di esposizione su tutti i lati su corte comune, tutti gli ambienti risultano aerati ed illuminati direttamente da finestre e/o porte/finestre.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico fognante.

Il capannone occupa una superficie lorda totale di mq. 166,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,60.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme al progetto autorizzato e alla planimetria catastale, a meno della realizzazione di un wc. nel vano ripostiglio.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono. (All. H: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

3.2 Deposito posto a confine tra le p.lle 617 e 35.

Trattasi di un deposito per attrezzi agricoli, costruito antecedentemente al 01.09.1967, con struttura portante in muratura di tufi, composto da due vani non comunicanti che trovano accesso dalla corte ed una cantina sempre con accesso dalla corte.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Il primo vano, con accesso a destra, presenta una copertura a falde inclinate realizzata con travi in legno e sovrapposta lamiera grecata e pavimento in battuto di cemento, occupa una superficie lorda di mq. 73,00 circa e un'altezza utile Hmin = 2,80 mt. e Hmax = 3,70 mt.;

Il secondo presenta una copertura piana in latero-cemento, pavimento in ceramica e pareti intonacate e pitturate, occupa una superficie lorda di mq. 64,00 circa e un'altezza utile pari a 3,30 mt.;

La cantina presenta una copertura a falda inclinata realizzata con travetti in c.a.p. e laterizi, pavimentazione in marmette e pareti intonacate, occupa una superficie lorda di mq. 23,70 circa e un'altezza utile Hmin = 1,95 mt. e Hmax = 2,90 mt.

3.4 Piazzale di pertinenza

Costituisce la corte comune a tutti i fabbricati che da essa trovano accesso. Confina con la strada provinciale 95 (Via Candela) e su tre lati con la p.lla 35, risulta recintato su tutti i lati con rete metallica. Si estende per circa 2.540 mq. ed è rifinito con battuto di cemento. Sul piazzale insistono anche dei manufatti realizzati in epoca remota a servizio della casa colonica ed utilizzati a pollaio. Si tratta di costruzioni in tufi con copertura in lamiere grecata, posti tra l'abitazione sub. 4 ed il deposito attrezzi agricoli descritto al precedente punto 3.1. I pollai presentano Hmin = 1,60 mt. e Hmax= 2,25, il locale attualmente adibito a caldaia invece presenta un Hmin = 2,45 mt. e Hmax= 2,75. Questi manufatti non sono riportati nella planimetria catastale generale e risultano in uno stato di conservazione fatiscente.

b) Terreni: All'interno del paragrafo si è ritenuto opportuno raggruppare i terreni oggetto della presente procedura per caratteristiche simili, per vicinanza, etc, come segue:

b.1) Il primo gruppo comprende le particelle 1, 34, 35 e 214 del foglio 355

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

le predette particelle sono adiacenti tra di loro (come si può vedere anche nell'ortofoto allegata). Distano circa 12,000 km dal centro abitato del Comune di Cerignola e sono raggiungibili uscendo da Cerignola in direzione Candela dalla SP 95 con accesso sulla sinistra.

L'Appezzamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, della complessiva estensione di ha 11.01.18 (ettari undici, are uno e centiare diciotto), ha la seguente natura:

p.lla 1 Porz. AA orto irriguo – Porz. AB frutteto irriguo, **p.lla 34** seminativo irriguo, **p.lla 35** seminativo, **p.lla 214** orto irriguo. L'Appezzamento è pianeggiante e si presenta con una forma pressoché rettangolare prospiciente sia la SP 95 che la strada interpoderale. Al suo interno è posta la p.lla 617 su cui sorgono i fabbricati descritti al precedente punto a).

Il presente appezzamento di terreno durante il sopralluogo si presentava coltivato come di seguito: la p.lla 35 ad asparagi ed in prossimità della p.lla 617 a uliveto con alcuni alberi da frutto; le p.lle 1, 34 e 214 in parte ad asparagi ed in parte a pescheto di circa tre anni con un impianto mt. 5 x 5. Il fabbricato rurale presente sulla p.lla 214 risulta demolito. Sulla p.lla 34 insiste una vasca per la raccolta delle acque di dimensione mt. 23 x 17 circa.

b.2) Il secondo gruppo comprende le particelle 601, 597 e 599 del foglio 355

le predette particelle sono adiacenti tra di loro (come si può vedere anche nell'ortofoto allegata). Distano circa 12,500 km dal centro abitato del Comune di Cerignola e sono raggiungibili uscendo da Cerignola in direzione Candela dalla SP 95 con accesso sulla sinistra dalla strada interpoderale Contrada Ragucci.

Questo secondo gruppo di particelle è confinante a nord-ovest con il gruppo di particelle sopra descritto.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

L'Appezzamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, della complessiva estensione di della superficie catastale di ha 5.99.87 (ettari cinque, are novantanove e centiare ottantasette), ha la seguente natura:

p.lla 601, seminativo irriguo, **p.lla 597**, seminativo irriguo, **p.lla 599**, uliveto.

L'Appezzamento è pianeggiante e si presenta con una forma pressoché rettangolare prospiciente la strada interpoderale contrada Ragucci. La p.lla 599 anche se catastalmente risulta uliveto, nello stato di fatto è uno sterrato che collega l'appezzamento di terreno alla strada interpoderale Pozzo Terràneo.

Il presente appezzamento di terreno durante il sopralluogo si presentava coltivato come di seguito: la p.lla 601 ad asparagi e la p.lla 597 a broccoli.

b.3) Il terzo gruppo comprende le particelle 170, 47, 175, 49, 50 e 51 del foglio 355

le predette particelle sono adiacenti tra di loro (come si può vedere anche nell'ortofoto allegata). Distano circa 13,000 km dal centro abitato del Comune di Cerignola e sono raggiungibili uscendo da Cerignola in direzione Candela dalla SP 95 voltando a sinistra sulla strada interpoderale Contrada Ragucci, per poi voltare a destra sulla strada interpoderale Pozzo Terràneo.

L'Appezzamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, della complessiva estensione di superficie catastale di ha 5.04.88 (ettari cinque, are quattro e centiare ottantotto), ha tutto la stessa natura: Seminativo irriguo.

L'Appezzamento è pianeggiante e si presenta con una forma regolare di due rettangoli adiacenti, di cui uno prospiciente la strada interpoderale Pozzo Terràneo.

Il presente appezzamento di terreno durante il sopralluogo si presentava coltivato come di seguito: le p.lle 49, 50 e 51 a cavoli, mentre per le p.lle 170, 47 e 175 il terreno risultava lavorato e destinato alla coltivazione di ortaggi in pieno campo.

Risposta al quesito n. 4

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Il valore attribuito agli immobili si è ricercato nel più probabile valore di mercato, ottenuto con procedimento di stima "sintetico-comparativo", adottando quale parametro di confronto la superficie.

Per i **fabbricati** si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza del fabbricato, della qualità e condizioni delle finiture, del "taglio" dimensionale e dei vincoli o limitazioni in genere che finiscono per dare un valore complessivo agli immobili, da intendersi a corpo e non a misura.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, su siti internet dedicati, consultato il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un valore di mercato pari a **€.850,00/mq per l'abitazione sub 2**, pari a **€.500,00/mq per l'abitazione sub. 4**, pari a **€.450,00/mq per i depositi sub 3**. (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)

Calcolo delle consistenze in accordo all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI.

LOTTO A

Abitazione sub. 2

Piano	Destinazione	Altezza interna mt.	Sup. netta mq.	Sup. lorda mq.	Coeff.
P.R.	abitazione	3,10	121,50	148,00	100%
P.R.	veranda	3,10	37,10	39,00	50%

Abitazione sub. 4

Piano	Destinazione	Altezza interna mt.	Sup. netta	Sup. lorda	Coeff.
P.T.	abitazione	2,90	97,00	122,00	100%
P.T.	cantina	Hmax=3,30 Hmin=2,30	20,60	25,00	25%

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@archiworldpec.it

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Depositi e piazzale sub. 3					
P.T.	deposito tra i sub 2 e 4	3,60	140,50	166,00	100%
P.T.	deposito colonico non ristrutturato (dx)	Hmax=3,70 Hmin=2,80	65,60	73,00	50%
	deposito colonico ristrutturato (sx)	Hmax=3,30 Hmin=3,25	52,40	64,00	75%
	cantina	Hmax=2,90 Hmin=1,95	19,80	24,00	50%
	piazzale			660,00	10%
	piazzale			1.880,00	2%

Coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze ad uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare:

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte, verande, ecc), la stessa viene computa nella misura:

- del 50% se comunicanti con i vani principali;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Coefficienti di omogenizzazione che tengono conto dell'obsolescenza dei fabbricati:

- pari al 75% nel caso del deposito colonico ristrutturato;
- pari al 50% nel caso del deposito colonico non ristrutturato e della cantina.

Valore di mercato degli immobili =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@*archiworldpec.it*

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e844572c0844812555816525a30329

sub.		Mq.	€./mq.	coeff.	Valore di mercato
sub 2	abitazione	148,00	850,00 €	1,00	125.800,00 €
	veranda	39,00	850,00 €	0,50	16.575,00 €
				totale	**142.375,00 €**
sub 4	abitazione	122,00	500,00 €	1,00	61.000,00 €
	cantina	25,00	500,00 €	0,25	3.125,00 €
				totale	**64.125,00 €**
sub 3	deposito	166,00	450,00 €	1,00	74.700,00 €
	deposito colonico non ristrutturato	73,00	450,00 €	0,50	16.425,00 €
	deposito colonico ristrutturato	64,00	450,00 €	0,75	21.600,00 €
	deposito colonico non ristrutturato	24,00	450,00 €	0,50	5.400,00 €
				tot. depositi	**118.125,00 €**
	piazzale	660,00	450,00 €	0,10	29.700,00 €
		1880,00	450,00 €	0,02	16.920,00 €
				Tot. piazzale	**46.920,00 €**
				Sommano	**371.245,00**

arrotondati a €. 370.000,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando lo stato di possesso

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

(immobile locato) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 370.000,00 x 15% = €. 55.500,00

- per regolarizzazione edilizia €. 2.800,00
- per regolarizzazione catastale €. 2.500,00
- per verifica e/o adeguamento impianti €. 2.000,00

sommano €. 307.200,00

Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

€. 370.000,00 - €. 62.800,00 = **€. 307.200,00** (Euro trecentosettemiladuecento/00)

Per **i <u>terreni</u>** ai valori agricoli si è giunti attraverso un lavoro di ricerca e comparazione di dati, considerando la regione agraria del Comune di Cerignola e acquisendo dati e valori immobiliari divisi per colture con la collaborazione di operatori del settore.

Si è tenuto conto delle caratteristiche tecniche dei terreni: fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione e ampiezza e dei loro livelli qualitativi incidenti sul valore, per qualità di coltura.

b.1 – TERRENO sito in Cerignola (FG) località Contrada Ragucci. Nel presente lotto sono comprese le particelle: **p.lla 1** Porz. AA orto irriguo cl. 1 di ha 0.67.51 – Porz. AB frutteto irriguo cl. U di ha 0.59.83; **p.lla 34** seminativo irriguo cl. U di ha 04.18.40; **p.lla 35** seminativo cl.2 di ha 05.54.52; **p.lla 214** orto irriguo cl. 1 di ca 92, per un'estensione totale di ha 11.01.18, tutte del foglio 355. Per terreni simili a quelli in questione i prezzi di mercato variano tra 37.000,00 €/ha e 40.000,00 €/ha.

Si precisa che nella determinazione del valore €/ha ritenuto più congruo si è considerato lo stato di fatto per qualità di coltura oltre che le caratteristiche essenziali del terreno quali la fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'esposizione, l'ubicazione, l'ampiezza e la presenza idrica. In considerazione di quanto sopra riportato il più

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

probabile valore di mercato del terreno è pari ad €. 40.000,00 €/ha x ha 11.01.18 = €. 440.472,00 arrotondati a €. 440.000,00.

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando lo stato di possesso (terreni affittati) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 440.000,00 x 15% = €. 66.000,00

Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

€. 440.000,00 - €. 66.000,00 = **€. 374.000,00** (Euro trecentosettantaquattromila/00)

b.2 – TERRENO sito in Cerignola (FG) località Contrada Ragucci. Nel presente lotto sono comprese le particelle:

p.lla 601, seminativo irriguo cl. U, di ha 4.00.63, **p.lla 597**, seminativo irriguo cl. U, di ha 1.97.12, **p.lla 599**, uliveto cl. 2, di ha 0.02.12, per un'estensione totale di ha 5.99.87 tutte del foglio 355.

Per terreni simili a quelli in questione i prezzi di mercato variano tra 35.000,00 €/ha e 40.000,00 €/ha.

Si precisa che nella determinazione del valore €/ha ritenuto più congruo si è considerato lo stato di fatto oltre che le caratteristiche essenziali del terreno quali la fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'esposizione, l'ubicazione, l'ampiezza e la presenza idrica. In considerazione di quanto sopra riportato il più probabile valore di mercato del terreno è pari ad €. 37.000,00 €/ha x ha 5.99.87 = €. 221.951,90 arrotondati a €. 222.000,00.

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando lo stato di possesso (terreni affittati) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 220.000,00 x 15% = €. 33.300,00

Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

€. 222.000,00 - €. 33.300,00 = **€. 188.700,00** (Euro centottantottomilasettecento/00)

b.3 – TERRENO sito in Cerignola (FG) località Contrada Ragucci. Nel presente lotto sono comprese le particelle:

p.lla 49, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.91.80, **p.lla 50**, seminativo irriguo cl. U, di ha 1.00.10, **p.lla 51**, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.98.90 , **p.lla 47**, seminativo irriguo cl. U, di ha 1.65.58, **p.lla 170**, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.46.66, **p.lla 175**, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.01.84, per un'estensione totale di ha 5.04.88 tutte del foglio 355.

Per terreni simili a quelli in questione i prezzi di mercato variano tra 32.000,00 €/ha e 35.000,00 €/ha.

Si precisa che nella determinazione del valore €/ha ritenuto più congruo si è considerato lo stato di fatto oltre che le caratteristiche essenziali del terreno quali la fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'esposizione, l'ubicazione, l'ampiezza e la presenza idrica. In considerazione di quanto sopra riportato il più probabile valore di mercato del terreno è pari ad €. 33.000,00 €/ha x ha 5.04.88 = €. 166.610,40 arrotondati a €. 167.000,00.

<u>Adeguamenti e correzioni alla stima:</u>

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando lo stato di possesso (terreni affittati) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 167.000,00 x 15% = €. 25.050,00

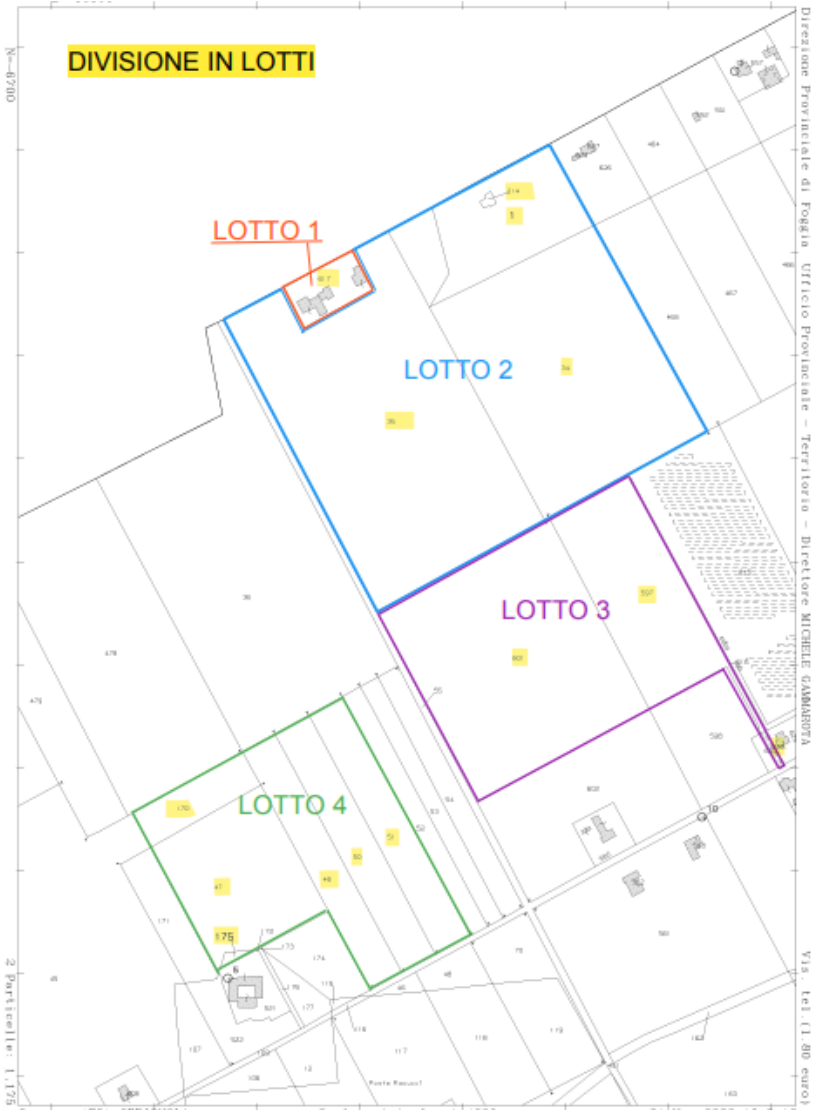
Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

€. 167.000,00 - €. 25.50,00 = **€. 141.950,00**

(Euro centoquarantunomilanovecentocinquanta/00)

Risposta al quesito n. 6



Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@archiworldpec.it

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

LOTTO UNO

Ubicazione: Complesso rurale posto in Cerignola (FG) in località contrada Posta Ragucci, raggiungibile dalla Strada Provinciale 95 Cerignola – Candela n. 83/A, a circa 12,000 Km dal centro abitato.

Descrizione: Il complesso rurale è composto da *due abitazioni*, di cui una al piano rialzato costituita da soggiorno, sala, tre camere, bagno, cucinino e ripostiglio ivi compresa una veranda e l'altra al piano terra costituita da soggiorno, sala, due camere, bagno e cucina ed annessa cantina, e da *due depositi* per il ricovero attrezzi agricoli, di cui uno costituito da un vano principale con annesso ripostiglio e wc e l'altro costituito da due vani e una cantina; il tutto con pertinenziale piazzale scoperto come attualmente delimitato e recintato.

Confini: confinante su tre lati con appezzamento di terreno identificato con la p.lla 35 sempre di [redacted] e con strada provinciale Candela - Cerignola (SP 95), salvo altri.

Dati catastali: Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 355 p.lla 617** subalterni:

sub. 2 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. A/4 cl.4 vani 7 superficie catastale mq.183 Rendita di euro 397, 67;

sub. 4 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. A/3 cl.2 vani 6 superficie catastale mq.125 Rendita di euro 418,33;

sub. 3 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. D/10 Rendita di euro 1.792,00;

Intestato: [redacted] a [redacted]

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Consistenza: Abitazione (sub 2): occupa una superficie lorda di mq. 148,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,10, oltre a mq. 39,00 circa di veranda. La superficie commerciale è pari a mq. 168,00.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Abitazione (sub 4): occupa una superficie lorda di mq. 122,00 circa ed altezza utile interna di mt. 2,90, oltre a mq. 25,00 circa di cantina da Hmax=3,30 a Hmin=2,30. La superficie commerciale è pari a mq. 128,00.

Depositi e piazzale (sub. 3):

Il deposito di recente costruzione occupa una superficie lorda di mq. 166,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,60;

Il deposito colonico occupa una superficie lorda di mq. 137,00 circa ed altezza utile interna da Hmax=3,70 a Hmin=2,80, oltre ad una cantina di mq. 24,00 circa ed altezza utile interna da Hmax=2,90 a Hmin=1,95.

La superficie commerciale dei due depositi è pari a mq. 263,00.

Il piazzale scoperto occupa una superficie di mq. 2.540,00 circa.

Prezzo base: = **€. 307.200,00** (Euro trecentosettemiladuecento/00)

LOTTO DUE

Ubicazione: Appezzamento di terreno posto in Cerignola (FG) in località contrada Posta Ragucci, raggiungibile dalla Strada Provinciale 95 Cerignola – Candela, a circa 12,000 Km dal centro abitato, con accesso da detta strada provinciale e da strada interpoderale.

Descrizione: Appezzamento di terreno costituito da quattro particelle adiacenti tra di loro, pianeggiante di forma pressoché rettangolare prospiciente sia la SP 95 che la strada interpoderale.

Il presente appezzamento di terreno durante il sopralluogo si presentava coltivato come di seguito: la p.lla 35 ad asparagi ed in prossimità della p.lla 617 a uliveto con alcuni alberi da frutto; le p.lle 1, 34 e 214 in parte ad asparagi ed in parte a pescheto di circa tre anni con un impianto mt. 5 x 5. Il fabbricato rurale presente sulla p.lla 214 risulta demolito. Sulla p.lla 34 insiste un invaso in terra per l'accumulo di acqua per irrigazione di dimensioni mt. 23,00 x 17,00.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Confini: L'appezzamento confina con strada provinciale Candela-Cerignola (SP 95), con p.lle 617, 601 e 597 sempre di [redacted], con strada interpoderale, con proprietà [redacted], [redacted], salvo altri.

Dati catastali: Riportato al Catasto Terreni del Comune di Cerignola al foglio 355 particelle:

p.lla 1 Porz. AA orto irriguo cl. 1 di ha 0.67.51 Reddito dominicale euro 219,66 e Reddito agrario euro 87,17 – Porz. AB frutteto irriguo cl. U di ha 0.59.83 Reddito dominicale euro 139,05 e Reddito agrario euro 61,80;

p.lla 34 seminativo irriguo cl. U di ha 04.18.40 Reddito dominicale euro 345,74 e Reddito agrario euro 194,48;

p.lla 35 seminativo cl.2 di ha 05.54.52 con Reddito dominicale euro 272,07 e Reddito agrario euro 157,51;

p.lla 214 orto irriguo cl. 1 di ca 92 Reddito dominicale euro 2,99 e Reddito agrario euro 1,19.

Intestato: [redacted] a [redacted]

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Consistenza: Appezzamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, della complessiva estensione di ha 11.01.18 (ettari undici, are uno e centiare diciotto).

Prezzo base: = **€. 374.000,00** (Euro trecentosettantaquattromila/00)

LOTTO TRE

Ubicazione: Appezzamento di terreno posto in Cerignola (FG) in località contrada Posta Ragucci, raggiungibile dalla Strada Provinciale 95 Cerignola – Candela, a circa 12,500 Km dal centro abitato, con accesso sulla sinistra dalla strada interpoderale Contrada Ragucci.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Descrizione: L'appezzamento di terreno è costituito da tre particelle adiacenti tra di loro, risulta pianeggiante e con una forma pressoché rettangolare prospiciente la strada interpoderale.

La p.lla 599 anche se catastalmente risulta uliveto, nello stato di fatto è una stradina sterrata che collega l'appezzamento di terreno alla strada interpoderale Pozzo Terràneo.

Il presente appezzamento di terreno durante il sopralluogo si presentava coltivato come di seguito: la p.lla 601 ad asparagi e la p.lla 597 a broccoli.

Confini: L'Appezzamento confina a nord-ovest con il LOTTO DUE, a sud-ovest con strada interpoderale, con p.lle 602, 598 e 615, salvo altri.

Dati catastali: Riportato al Catasto Terreni del Comune di Cerignola al foglio 355 Particelle:

p.lla 601, seminativo irriguo cl. U, di ha 4.00.63 Reddito dominicale euro 331,05 e Reddito agrario euro 186,22;

p.lla 597, seminativo irriguo cl. U, di ha 1.97.12 Reddito dominicale euro 162,89 e Reddito agrario euro 91,62;

p.lla 599, uliveto cl. 2, di ha 0.02.12 Reddito dominicale euro 1,15 e Reddito agrario euro 0,66.

Intestato: [redacted] a [redacted]

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Consistenza: L'Appezzamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, della complessiva estensione di superficie catastale di ha 5.99.87 (ettari cinque, are novantanove e centiare ottantasette).

Prezzo base: €. 188.700,00 (Euro centottantottomilasettecento/00)

LOTTO QUATTRO

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Ubicazione: Appezzamento di terreno posto in Cerignola (FG) in località contrada Posta Ragucci, raggiungibile dalla Strada Provinciale 95 Cerignola – Candela, a circa 13,000 Km dal centro abitato, con accesso sulla destra dalla strada interpoderale Pozzo Terràneo.

Descrizione: L'appezzamento di terreno è costituito da sei particelle adiacenti tra di loro, è pianeggiante e si presenta con una forma regolare di due rettangoli adiacenti, di cui uno prospiciente la strada interpoderale Pozzo Terràneo.

Il presente appezzamento di terreno durante il sopralluogo si presentava coltivato come di seguito: le p.lle 49, 50 e 51 a cavoli, mentre per le p.lle 170, 47 e 175 il terreno risultava lavorato e destinato alla coltivazione di ortaggi in pieno campo.

Confini: confinante con strada interpoderale Pozzo Terràneo, con le p.lle 52, 36, 478, con proprietà [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] [redacted] o aventi causa, salvo altri.

Dati catastali: Riportato al Catasto Terreni del Comune di Cerignola al foglio 355 Particelle:

p.lla 49, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.91.80 Reddito dominicale euro 75,86 e Reddito agrario euro 42,67;

p.lla 50, seminativo irriguo cl. U, di ha 1.00.10 Reddito dominicale euro 82,72 e Reddito agrario euro 46,53;

p.lla 51, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.98.90 Reddito dominicale euro 81,72 e Reddito agrario euro 45,97;

p.lla 47, seminativo irriguo cl. U, di ha 1.65.58 Reddito dominicale euro 136,82 e Reddito agrario euro 76,96;

p.lla 170, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.46.66 Reddito dominicale euro 38,56 e Reddito agrario euro 21,69;

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

p.lla 175, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.01.84 Reddito dominicale euro 1,52 e Reddito agrario euro 0,86.

Intestato: [redacted] a [redacted]

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Consistenza: L'Appezzamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, della complessiva estensione di superficie catastale di ha 5.04.88 (ettari cinque, are quattro e centiare ottantotto)

Prezzo base: €. 141.950,00 (Euro centoquarantunomilanovecentocinquanta/00)

Risposta al quesito n. 7

Tutti gli immobili della procedura risultano affittati con contratto di affitto di fondi rustici del 2 maggio 2018 rep. n. 2221 racc. n. 1634, Registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Bari il 11.05.2018 al n. 14897, trascritto a Foggia il 14/05/2018 ai n.ri 10537/7927. (All. B.1 – Contratto di affitto)

Con detto contratto, il [redacted] a [redacted] ([redacted]) concedeva in affitto [redacted] dell'Amministratore Unico [redacted] nato a [redacted] cf [redacted], REA n. FG-308031 i fondi rustici e gli annessi fabbricati rurali siti in agro di Cerignola (FG) della presente procedura, oltre ad altri beni non sottoposti a pignoramento.

La durata del contratto veniva concordata in venti anni a partire dal 02/05/2018 e con termine al 02/05/2038.

Il canone annuo di affitto veniva fissato in Euro 30.000,00, con adeguamento dello stesso di anno in anno secondo quanto previsto dalle vigenti leggi.

Si precisa che nel contratto di affitto di fondi rustici sono compresi altri immobili non esecutati, e precisamente: foglio 355 p.lla 602 seminativo irriguo di Ha 1.88.91, p.lla

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

598 seminativo irriguo di Ha 00.93.03, p.lla 600 ulivato di Ha 0.05.43, p.lla 580 cat. D/10; foglio 357 p.lla 89 di Ha 0.49.60.

Con successiva modifica nella determinazione del canone di affitto in euro 12.000,00 annui, giusta scrittura privata autenticata dal predetto [redacted] del 22/07/2019, rep. n. 3420/2566, registrato a Bari il 5/08/2019 al n. 6501 e annotato a Foggia in data 13/08/2019 ai n.ri 18391/1857.

Con successiva restrizione dei beni e precisamente al foglio di mappa 355 p.lle 602, 598 e 600 e 580 e al foglio di mappa 357 p.lla 89, giusta scrittura privata autenticata dal predetto notaio Luca Fornaro di Bari del 26/11/2019, rep. 3736/2828 annotato a Foggia in data 6/12/2019 ai n.ri 26451/2703. (All. B.2 – Modifica al contratto di affitto).

Per la determinazione del canone di locazione si è eseguito un lavoro di ricerca e comparazione di dati, considerando la regione agraria del Comune di Cerignola e acquisendo dati e valori con la collaborazione di operatori del settore.

Dalle ricerche eseguite si ritiene congruo un canone di locazione annuo pari a Euro 38.500,00 per l'intero contratto che comprende tutti e soli gli immobili esecutati. Pertanto, ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., il canone di locazione applicato di Euro 12.000,00 non risulta adeguato.

Risposta al quesito n. 8

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

LOTTO UNO – Fondo rustico costituito da due abitazioni e da due depositi.

Foglio 355 p.lla 617 sub. 2, 3 e 4.

- TRASCRIZIONE del 29/09/1994 - reg. part. 10378 - reg. gen. 13668
  Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 70192 del 21/05/1994
  Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Costituzione di vincolo.
- TRASCRIZIONE del 14/05/2018- reg. part. 7927 - reg. gen. 10537
  Notaio Fornaro Luca - rep. 2221/1634 del 02/05/2018
  Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Locazione ultraventennale.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

ANNOTAZIONE del 13/08/2019 - reg. part. 1857 - reg. gen. 18391
Modifica canone di affitto.
ANNOTAZIONE del 06/12/2019 reg. part. 2703 - reg. gen. 2651
Restrizione di beni.

LOTTO DUE – Appezzamento di terreno

Foglio 355 p.lle 1, 34, 35 e 214.

- TRASCRIZIONE del 29/09/1994 - reg. part. 10378 - reg. gen. 13668
  Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 70192 del 21/05/1994
  Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Costituzione di vincolo.
- TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - reg. part. 12762 - reg. gen. 19075
  Pubblico ufficiale Simonetti Paolo - rep. 8895/6493 del 22/07/2009
  Atto unilaterale d'obbligo edilizio.
- TRASCRIZIONE del 14/05/2018- reg. part. 7927 - reg. gen. 10537
  Notaio Fornaro Luca - rep. 2221/1634 del 02/05/2018
  Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Locazione ultraventennale.
  ANNOTAZIONE del 13/08/2019 - reg. part. 1857 - reg. gen. 18391
  Modifica canone di affitto.
  ANNOTAZIONE del 06/12/2019 reg. part. 2703 - reg. gen. 2651
  Restrizione di beni.

LOTTO TRE – Appezzamento di terreno

Foglio 355 p.lle 601, 597 e 599.

- TRASCRIZIONE del 20/07/1994 - reg. part. 8119 - reg. gen. 10673
  Pubblico [redacted] - rep. del 07/07/1994
  Atto di compravendita. - Patti aggiuntivi: Indivisibilità, Divieto alienazione.
- TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18205 - reg. gen. 27161
  Pubblico [redacted] - rep. 1171/921 del 18/11/2009
  Costituzione di vincolo di indivisibilità.
- TRASCRIZIONE del 14/05/2018- reg. part. 7927 - reg. gen. 10537
  Notaio [redacted] rep. 2221/1634 del 02/05/2018
  Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Locazione ultraventennale.
  ANNOTAZIONE del 13/08/2019 - reg. part. 1857 - reg. gen. 18391
  Modifica canone di affitto.
  ANNOTAZIONE del 06/12/2019 reg. part. 2703 - reg. gen. 2651

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Restrizione di beni.

LOTTO QUATTRO – Appezzamento di terreno

Foglio 355 p.lle 47, 170, 175, 49, 50 e 51.

- TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - reg. part. 12732 - reg. gen. 19075
  Pubblico ufficiale Simonetti Paolo - rep. 8895/6493 del 22/07/2009
  Atto unilaterale d'obbligo edilizio.
- TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18205 - reg. gen. 27161
  Pubblico ufficiale [redacted] - rep. 1171/921 del 18/11/2009
  Costituzione di vincolo di indivisibilità.
- TRASCRIZIONE del 14/05/2018- reg. part. 7927 - reg. gen. 10537
  Notaio Fornaro Luca - rep. 2221/1634 del 02/05/2018
  Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Locazione ultraventennale.
  ANNOTAZIONE del 13/08/2019 - reg. part. 1857 - reg. gen. 18391
  Modifica canone di affitto.
  ANNOTAZIONE del 06/12/2019 reg. part. 2703 - reg. gen. 2651
  Restrizione di beni.

Risposta al quesito n. 9

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

LOTTO UNO – Fondo rustico costituito da due abitazioni e da due depositi

Foglio 355 p.lla 617 sub. 2, 3 e 4.

- TRASCRIZIONE del 30/11/1988 - reg. part. 22056 - reg. gen. 2499597
  Pubblico ufficiale [redacted] - rep. 64532/15083 del 18/11/1988
  Contratto di assegnazione e vendita di terreni in applicazione delle leggi di riforma fondiaria.
- TRASCRIZIONE del 28/02/2007 - reg. part. 3675 - reg. gen. 5102
  Pubblico ufficiale [redacted] - rep. 94/76 del 14/02/2007
  Atto tra vivi – Donazione accettata.
- ISCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 5168 - reg. gen. 27163
  Pubblico ufficiale [redacted] - rep. 1172/922 del 18/11/2009
  Ipoteca volontaria.
  ANNOTAZIONE del 15/06/2012 – reg. part. 1533 – reg. gen. 11969

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Notaio [redacted] 4242/25191 del 17/05/2012
Atto aggiuntivo a contratto di mutuo.
ANNOTAZIONE del 30/09/2014 - reg. part. 1951 – reg. gen. 17477
Restrizione di beni.

- ISCRIZIONE del 28/09/2017 - reg. part. 2438 - reg. gen. 19915
  Notaio [redacted] - rep. 20741/14284 del 27/09/2017
  Ipoteca volontaria.
- ISCRIZIONE del 10/08/2020 - reg. part. 1746 - reg. gen. 14497
  Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia – rep.4299/2019 del 02/12/2019
  Ipoteca giudiziale.
- TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 24204 - reg. gen. 30511
  Autorità emittente Tribunale di Foggia - rep. 4719 del 30/11/2021
  Verbale di pignoramento immobili.

LOTTO DUE – Appezzamento di terreno

Foglio 355 p.lle 1, 34, 35 e 214.

- TRASCRIZIONE del 30/11/1988 - reg. part. 22056 - reg. gen. 2499597
  Pubblico ufficiale [redacted] rep. 64532/15083 del 18/11/1988
  Contratto di assegnazione e vendita di terreni in applicazione delle leggi di riforma fondiaria.
- TRASCRIZIONE del 28/02/2007 - reg. part. 3675 - reg. gen. 5102
  Pubblico ufficiale [redacted] rep. 94/76 del 14/02/2007
  Atto tra vivi – Donazione accettata.
- ISCRIZIONE del 17/07/2015 - reg. part. 1542 - reg. gen. 12810
  Pubblico ufficiale [redacted] - rep. 17631/12071 del 15/07/2015
  Ipoteca volontaria.
- ISCRIZIONE del 10/08/2020 - reg. part. 1746 - reg. gen. 14497
  Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia – rep.4299/2019 del 02/12/2019
  Ipoteca giudiziale.
- TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 24204 - reg. gen. 30511
  Autorità emittente Tribunale di Foggia - rep. 4719 del 30/11/2021
  Verbale di pignoramento immobili.

LOTTO TRE – Appezzamento di terreno

Foglio 355 p.lle 601, 597 e 599.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

- TRASCRIZIONE del 20/07/1994 - reg. part. 8119 - reg. gen. 10673
  Pubblico ufficiale [redacted] - rep. del 07/07/1994
  Atto di compravendita. - Patti aggiuntivi Indivisibilità, Divieto alienazione.
- TRASCRIZIONE del 25/02/1999 - reg. part. 2897 - reg. gen. 3766
  Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 73473 del 01/02/1999
  Atto di compravendita.
- TRASCRIZIONE del 10/08/2009 - reg. part. 13575 - reg. gen. 20182
  Pubblico ufficiale Ufficio del Registro - rep. 384/2009/9 del 06/07/2009
  Atto per causa di morte – Certificato di denuncia di successione.
- TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18204 - reg. gen. 27160
  Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1171/921 del 18/11/2009
  Atto di compravendita.
- TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18206 - reg. gen. 27162
  Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1171/921 del 18/11/2009
  Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità.
- ISCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 5168 - reg. gen. 27163
  Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1172/922 del 18/11/2009
  Ipoteca volontaria.
  ANNOTAZIONE del 15/06/2012 – reg. part. 1533 – reg. gen. 11969
  Notaio Scrocco Orfina rep. 54242/25191 del 17/05/2012
  Atto aggiuntivo a contratto di mutuo.
  ANNOTAZIONE del 30/09/2014 - reg. part. 1951 – reg. gen. 17477
  Restrizione di beni.
- ISCRIZIONE del 28/09/2017 - reg. part. 2438 - reg. gen. 19915
  Notaio Simonetti Paolo - rep. 20741/14284 del 27/09/2017
  Ipoteca volontaria.
- ISCRIZIONE del 10/08/2020 - reg. part. 1746 - reg. gen. 14497
  Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia – rep.4299/2019 del 02/12/2019
  Ipoteca giudiziale.
- TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 24204 - reg. gen. 30511
  Autorità emittente Tribunale di Foggia - rep. 4719 del 30/11/2021
  Verbale di pignoramento immobili.

LOTTO QUATTRO – Appezzamento di terreno

Foglio 355 p.lle 47, 170, 175, 49, 50 e 51.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

- TRASCRIZIONE del 18/11/1989 - reg. part. 268925 - reg. gen. 20842 - Variata in data 31/12/2002.
  Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 65.542/15.680 del 26/10/1989
  Contratto di assegnazione e vendita di terreni in applicazione delle leggi di riforma fondiaria.
- TRASCRIZIONE del 18/11/1989 - reg. part. 268926 - reg. gen. 20843 - Variata in data 31/12/2002.
  Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 65.543/15.681 del 26/10/1989
  Atto di riscatto di terreni assegnati ai sensi delle leggi di riforma fondiaria.
- TRASCRIZIONE del 15/05/1992 - reg. part. 7700 - reg. gen. 9433
  Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 65.543/15.681 del 26/10/1989
  Atto di compravendita.
- TRASCRIZIONE del 24/12/1993 - reg. part. 16373 - reg. gen. 20017
  Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 69480 del 10/12/93
  Atto di compravendita.
- TRASCRIZIONE del 21/03/2003 - reg. part. 5245 - reg. gen. 6750
  Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 76901 del 18/03/2003
  Atto di compravendita.
- TRASCRIZIONE del 12/01/2006 - reg. part. 660 - reg. gen. 848
  Pubblico ufficiale Specchio Nicola - rep. 150018 del 29/12/2005
  Cessione unità produttiva.
- TRASCRIZIONE del 11/06/2008 - reg. part. 9675 - reg. gen. 13890
  Pubblico ufficiale Pepe Marco - rep. 7182/5308 del 10/06/2008
  Atto di compravendita.
- ISCRIZIONE del 11/06/2008 - reg. part. 2364 - reg. gen. 13891
  Pubblico ufficiale Pepe Marco - rep. 7183/5309 del 10/06/2008
  Ipoteca volontaria.
- TRASCRIZIONE del 10/08/2009 - reg. part. 13575 - reg. gen. 20182
  Pubblico ufficiale Ufficio del Registro - rep. 384/2009/9 del 06/07/2009
  Atto per causa di morte – Certificato di denuncia di successione. 15
- TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18204 - reg. gen. 27160
  Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1171/921 del 18/11/2009
  Atto di compravendita.
- TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18206 - reg. gen. 27162

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1171/921 del 18/11/2009
Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità.

- ISCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 5168 - reg. gen. 27163
  Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1172/922 del 18/11/2009
  Ipoteca volontaria.
  ANNOTAZIONE del 15/06/2012 – reg. part. 1533 – reg. gen. 11969
  Notaio Scrocco Orfina rep. 54242/25191 del 17/05/2012
  Atto aggiuntivo a contratto di mutuo.
  ANNOTAZIONE del 30/09/2014 - reg. part. 1951 – reg. gen. 17477
  Restrizione di beni.
- ISCRIZIONE del 28/09/2017 - reg. part. 2438 - reg. gen. 19915
  Notaio Simonetti Paolo - rep. 20741/14284 del 27/09/2017
  Ipoteca volontaria.
- ISCRIZIONE del 10/08/2020 - reg. part. 1746 - reg. gen. 14497
  Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia – rep.4299/2019 del 02/12/2019
  Ipoteca giudiziale.
- TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 24204 - reg. gen. 30511
  Autorità emittente Tribunale di Foggia - rep. 4719 del 30/11/2021
  Verbale di pignoramento immobili.

Risposta al quesito n. 10

LOTTO UNO – Fondo rustico costituito da due abitazioni e da due depositi.

Foglio 355 p.lla 617 sub. 2, 3 e 4.

Tutti gli immobili costituenti il presente lotto risultano accatastati a meno dei pollai che non sono riportati nella planimetria catastale generale.

Abitazione sub. 4 e deposito sub. 3 posto a confine con la p.lla 35 **e pollai** – Sono stati costruiti in data antecedente al 01/09/1967. (come risulta nell'atto di donazione del 14/02/2007 rep. 94 racc.76 registrato il 26/02/2007 al n. 696 serie 1T)

Dal confronto delle planimetrie catastali con i rilievi eseguiti si evidenzia:

- l'abitazione sub. 4 risulta conforme alla planimetria catastale;

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

- il deposito sub. 3 in catasto risulta come un vano unico mentre nello stato di fatto si presenta costituito da due vani per la chiusura dell'originario passaggio.

Abitazione sub. 2 – Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola, risulta che il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia N. 7-L-89 del 11/04/1989 e successiva variante C.E. 3-L-90 del 31/01/190, ed in data 7/10/1992 con Prot. 4-L-92 veniva rilasciata l'Abitabilità.

Dal confronto delle planimetrie catastali e di progetto con i rilievi eseguiti si evidenzia la seguente difformità: la sala è stata divisa in due vani realizzando un piccolo tramezzo con porta.

Deposito sub. 3 posto tra le due abitazioni – Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola, risulta che il deposito è stato realizzato con Concessione Edilizia N. 14-L-94 del 13/12/1994 e successiva variante C.E. 5-L-97 del 05/05/1997 ma non è stata rintracciata l'Agibilità.

Dal confronto delle planimetrie catastali e di progetto con i rilievi eseguiti non sono state riscontrate difformità, a meno del wc realizzato nel ripostiglio.

Tutte le difformità riscontrate sono sanabili presentando al Comune una SCIA in sanatoria per la quale si stima un costo complessivo di €. 2.800,00, comprensivo di oneri e spese tecniche. Mentre per l'aggiornamento delle planimetrie catastali si stima un costo complessivo di €. 2.500,00, comprensivo di oneri e spese tecniche. (All. M: Concessioni Edilizie ed Abitabilità)

LOTTO DUE – Appezzamento di terreno

Foglio 355 p.lle 1, 34, 35 e 214.

Il fabbricato rurale p.lla 214 ancora presente nella mappa catastale non è più esistente e la p.lla 214 è riportata al catasto terreni come orto irriguo cl. 1 di ca 92.

Sulla p.lla 34 è stato realizzato un invaso per l'accumulo di acqua per l'irrigazione autorizzato con DIA n. 40 del 03/02/2009.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Per **tutti i lotti** si riportano di seguito i relativi indici, parametri e prescrizioni individuati

dai vigenti strumenti urbanistici comunali:

Foglio 355	**p.lla 1**	**mq. 12.734**
Foglio 355	**p.lla 34**	**mq. 41.840**
Foglio 355	**p.lla 35**	**mq. 55.452**
Foglio 355	**p.lla 47**	**mq. 16.558**
Foglio 355	**p.lla 49**	**mq. 9.180**
Foglio 355	**p.lla 50**	**mq. 10.010**
Foglio 355	**p.lla 51**	**mq. 9.890**
Foglio 355	**p.lla 170**	**mq. 4.666**
Foglio 355	**p.lla 175**	**mq. 184**
Foglio 355	**p.lla 214**	**mq. 92**
Foglio 355	**p.lla 597**	**mq. 19.712**
Foglio 355	**p.lla 599**	**mq. 212**
Foglio 355	**p.lla 601**	**mq. 40.063**
Foglio 355	**p.lla 617**	**mq. 3.558**

Zona di P.R.G.: zona E - Agricola (in tutto l'agro escluso l'ambito di rispetto urbano) - Art. 20 NTA

Uso consentito: Usi agricoli e zootecnici (Art. 20.2.1), ricettività (Art. 20.2.2), usi legati alla riqualificazione funzionale dell'Agro (Art. 20.2.3)

Possibilità edificatorie: L'edificazione è consentita mediante **intervento edilizio diretto** applicando i seguenti indici:

Superficie minima del lotto:
- mq **10.000**, per usi agricoli e zootecnici (art. 20.2.1);
- mq **20.000**, per ricettività in zona agricola (art. 20.2.2);
- mq **20.000**, per usi legati alla riqualificazione funzionale dell'agro (art. 20.2.3);

- It max = 0,03 mc/mq per colture protette e serre fisse;
- It max = 0,03 mc/mq per colture orticole e floricole speciali;
- It max = 0,03 mc/mq per colture legnose viticole, olivicole e frutticole;
- It max = 0,02 mc/mq per seminativo;
- It max = 0,0010 mc/mq per pascolo;
- It max = 0,0005 mc/mq per incolto;
- Rc max = 25%
- He max = 7,5 m;
- Dc min = 5 m; 20 m per stalle e simili;
- De min = 10 m; 50 m per stalle e simili.

Quando l'estensione dei lotti sia inferiore alla superficie minima sono consentiti soltanto interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'edificazione di serbatoi idrici, di vasche di accumulo ad uso irriguo, di manufatti per il ricovero di attrezzi agricoli di volume non superiore a mc 40.

Foglio 355 p.lla 1 mq. Parte
Foglio 355 p.lla 34 mq. Parte
Foglio 355 p.lla 35 mq. Parte
Foglio 355 p.lla 214 mq. 92

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Foglio 355 p.lla 617 mq. Parte

Zona di PRG: Zone inedificabili (rispetto stradale) - Art. 22 NTA

Uso consentito: Protezione del nastro stradale ed aree di rispetto cimiteriale (Art. 22.2.1)

Possibilità edificatorie: È ammessa l'edificazione delle attrezzature per i trasporti (pensiline, distributori di carburante, stazioni di servizio) con vincolo di precarietà. E' sempre consentita l'allocazione di cabine di distribuzione dell'energia elettrica. Qualora la fascia di rispetto stradale sia compresa nel perimetro di P.U.E., la relativa superficie partecipa all'applicazione dei parametri e degli indici di edificabilità previsti per il comparto.

I sopra descritti immobili sono sottoposti ai vincoli e prescrizioni di cui all'art. 25 delle N.T.A. - Ambiti territoriali di interesse archeologico.

Gli immobili identificati al **F. 355 p.lle 1, 34, 35, 214, 47, 175, 49, 50, 51, 597, 599 e 617** sono sottoposti ai vincoli e prescrizioni di cui all'art. 26 delle N.T.A. - Ambiti territoriali di appartenenza al sistema dei tracciati storici.

Gli immobili identificati al **F. 355 p.lle 49, 50 e 51** sono sottoposti ai vincoli e prescrizioni di cui all'art. 30.1 delle N.T.A. – Art. 30 Ambiti territoriali di alimentazione e rispetto delle risorse idriche; Art. 30.1 Prescrizioni generali riguardo l'area di rispetto di fiumi, laghi, canali, marane.

Gli immobili identificati al **F. 355 p.lle 1, 34, 35, 214, 49, 50, 51, 597, 599, 601 e 617** sono sottoposti ai vincoli e prescrizioni di cui all'art. 30.2 delle N.T.A. - Art. 30 Ambiti territoriali di alimentazione e rispetto delle risorse idriche; Art. 30.2 Prescrizioni generali riguardo l'area di rispetto di pozzi, sorgenti, prese.

Risposta al quesito n. 11

Non avendo l'esecutato fornito la documentazione richiesta durante le operazioni di sopralluogo, si ritiene che l'immobile sia privo di certificazione energetica, pertanto, con gli elementi raccolti in sede di rilievo, si è provveduto a redigere gli attestati di prestazione energetica APE.

I certificati vengono allegati alla presente relazione come Allegato N.

Risposta al quesito n. 12

Gli immobili di cui alla presente relazione non hanno le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sono applicabili i criteri disposti dall'art.1-*quater* della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

LOTTO UNO

Tipologia	Fondo rustico costituito da due abitazioni e da due depositi e piazzale scoperto.
Descrizione sommaria	Complesso rurale composto da due abitazioni, di cui una al piano rialzato composta da cinque vani e accessori ivi compresa 1a veranda e l'altra al piano terra da quattro vani ed accessori e annessa cantina, e da due depositi per ricovero attrezzi agricoli, il tutto con pertinenziale piazzale scoperto recintato.
Comune di ubicazione	Comune di Cerignola.
Indirizzo	Strada Provinciale Candela-Cerignola (SP95) n. 83/A
Confini	Confinante con strada provinciale Candela-Cerignola, appezzamento di terreno particella 35, sempre di [redacted], salvo altri.
Dati catastali Estensione	Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 355 p.lla 617** subalterni: **sub. 2** via Candela snc Piano T z.c.2 cat. A/4 cl.4 vani 7 superficie catastale mq.183 Rendita di euro 397, 67; **sub. 4** via Candela snc Piano T z.c.2 cat. A/3 cl.2 vani 6 superficie catastale mq.125 Rendita di euro 418,33; **sub. 3** via Candela snc Piano T z.c.2 cat. D/10 Rendita di euro 1.792,00; Intestato: [redacted] a [redacted] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
Attuali proprietari	[redacted] a [redacted] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
Titolo di provenienza	La p.lla 617 (ex 184 di are 35.58 *fabbricato rurale)*, è pervenuta al debitore per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di Donazione Accettata rogato dal Notaio [redacted] di [redacted]
Stato di comproprietà	Nessuno.
Iscrizioni e trascrizioni	-TRASCRIZIONE del 30/11/1988 - reg. part. 22056 - reg. gen. 2499597 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 64532/15083 del 18/11/1988 Contratto di assegnazione e vendita di terreni in applicazione delle leggi di riforma fondiaria.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

	-TRASCRIZIONE del 29/09/1994 - reg. part. 10378 - reg. gen. 13668 Pubblico ufficiale [redacted]- rep. 70192 del 21/05/1994 Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Costituzione di vincolo. -TRASCRIZIONE del 28/02/2007 - reg. part. 3675 - reg. gen. 5102 Pubblico ufficiale [redacted] - rep. 94/76 del 14/02/2007 Atto tra vivi – Donazione accettata. -ISCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 5168 - reg. gen. 27163 Pubblico ufficiale[redacted] - rep. 1172/922 del 18/11/2009 Ipoteca volontaria. ANNOTAZIONE del 15/06/2012 – reg. part. 1533 – reg. gen. 11969 [redacted]. 54242/25191 del 17/05/2012 Atto aggiuntivo a contratto di mutuo. ANNOTAZIONE del 30/09/2014 - reg. part. 1951 – reg. gen. 17477 Restrizione di beni. -ISCRIZIONE del 28/09/2017 - reg. part. 2438 - reg. gen. 19915 Notaio [redacted] - rep. 20741/14284 del 27/09/2017 Ipoteca volontaria. -TRASCRIZIONE del 14/05/2018- reg. part. 7927 - reg. gen. 10537 Notaio [redacted]- rep. 2221/1634 del 02/05/2018 Scrittura privata con sottoscrizione autentica. Locazione ultraventennale. ANNOTAZIONE del 13/08/2019 - reg. part. 1857 - reg. gen. 18391 Modifica canone di affitto. ANNOTAZIONE del 06/12/2019 reg. part. 2703 - reg. gen. 2651 Restrizione di beni. -ISCRIZIONE del 10/08/2020 - reg. part. 1746 - reg. gen. 14497 Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia – rep.4299/2019 del 02/12/2019 Ipoteca giudiziale. -TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 24204 - reg. gen. 30511 Autorità emittente Tribunale di Foggia - rep. 4719 del 30/11/2021 Verbale di pignoramento immobili.
Stato di occupazione	Immobili occupati dal locatario con contratto registrato in data antecedente al pignoramento.
Regolarità	Abitazione sub. 2 difforme rispetto al progetto autorizzato.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

edilizio-urbanistica	Deposito colonico sub. 3 (antecedente al 1/09/1967) difforme rispetto alla planimetria catastale. Abitazione sub. 4 (antecedente al 1/09/1967) conforme alla planimetria catastale. Deposito sub. 3 conforme al progetto autorizzato.
Conformità catastale	Planimetrie catastali difformi dallo stato dei luoghi, per abitazione sub. 2 e deposito colonico sub. 3.
Abitabilità	Per l'abitazione sub. 2 abitabilità Prot. 4-L-92 del 7/10/1992 ; Per gli altri immobili sub. 4 e sub. 3 non risulta agli atti.
Valore del bene da porre a base d'asta – diritto e quota.	€. 307.200,00 (Euro trecentosettemiladuecento/00) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

LOTTO DUE

Tipologia	Terreno agricolo.
Descrizione sommaria	Appezzamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, costituito da quattro particelle, della complessiva estensione di Ha 11.01.18 (ettari undici, are uno e centiare diciotto); di forma pressoché rettangolare e pianeggiante.
Comune di ubicazione	Comune di Cerignola.
Indirizzo	Strada Provinciale Candela-Cerignola (SP95) a circa 12,000 Km. dal centro abitato.
Confini	Confinante con strada provinciale Candela-Cerignola (SP95), con strada interpoderale, con p.lle 617, 601 e 597, sempre di [redacted], salvo altri.
Dati catastali Estensione	Riportato al Catasto Terreni del Comune di Cerignola al **foglio 355:** **p.lla 1** Porz. AA orto irriguo cl. 1 di ha 0.67.51 Reddito dominicale euro 219,66 e Reddito agrario euro 87,17 – Porz. AB frutteto irriguo cl. U di ha 0.59.83 Reddito dominicale euro 139,05 e Reddito agrario euro 61,80; **p.lla 34** seminativo irriguo cl. U di ha 04.18.40 Reddito dominicale euro 345,74 e Reddito agrario euro 194,48;

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

	p.lla 35 seminativo cl.2 di ha 05.54.52 con Reddito dominicale euro 272,07 e Reddito agrario euro 157,51; **p.lla 214** orto irriguo cl. 1 di ca 92 Reddito dominicale euro 2,99 e Reddito agrario euro 1,19. Intestato: [redacted] a [redacted] [redacted] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
Attuali proprietari	[redacted] a [redacted] [redacted] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
Titolo di provenienza	Atto di Donazione Accettata rogato dal Notaio Bonadies [redacted] Satriano in data 14/02/2007 rep. 94/76. Trascrizione del 28/02/2007 Reg. Particolare 3675 reg. Generale 5102.
Stato di comproprietà	Nessuno.
Iscrizioni e trascrizioni	-TRASCRIZIONE del 30/11/1988 - reg. part. 22056 - reg. gen. 2499597 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 64532/15083 del 18/11/1988 Contratto di assegnazione e vendita di terreni in applicazione delle leggi di riforma fondiaria. -TRASCRIZIONE del 29/09/1994 - reg. part. 10378 - reg. gen. 13668 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 70192 del 21/05/1994 Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Costituzione di vincolo. -TRASCRIZIONE del 28/02/2007 - reg. part. 3675 - reg. gen. 5102 Pubblico ufficiale Bonadies Luca - rep. 94/76 del 14/02/2007 Atto tra vivi – Donazione accettata. -TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - reg. part. 12762 - reg. gen. 19075 Pubblico ufficiale Simonetti Paolo - rep. 8895/6493 del 22/07/2009 Atto unilaterale d'obbligo edilizio. -ISCRIZIONE del 17/07/2015 - reg. part. 1542 - reg. gen. 12810 Pubblico ufficiale [redacted] - rep. 17631/12071 del 15/07/2015 Ipoteca volontaria. -TRASCRIZIONE del 14/05/2018- reg. part. 7927 - reg. gen. 10537 Notaio [redacted] rep. 2221/1634 del 02/05/2018 Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Locazione ultraventennale. ANNOTAZIONE del 13/08/2019 - reg. part. 1857 - reg. gen. 18391

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@archiworldpec.it

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

	Modifica canone di affitto. ANNOTAZIONE del 06/12/2019 reg. part. 2703 - reg. gen. 2651 Restrizione di beni. -ISCRIZIONE del 10/08/2020 - reg. part. 1746 - reg. gen. 14497 Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia – rep.4299/2019 del 02/12/2019 Ipoteca giudiziale. -TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 24204 - reg. gen. 30511 Autorità emittente Tribunale di Foggia - rep. 4719 del 30/11/2021 Verbale di pignoramento immobili.
Stato di occupazione	Immobili occupati dal locatario con contratto registrato in data antecedente al pignoramento.
Regolarità edilizio-urbanistica	
Conformità catastale	
Abitabilità	
Valore del bene da porre a base d'asta – diritto e quota.	€. 374.000,00 (Euro trecentosettantaquattromila/00) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

LOTTO TRE

Tipologia	Terreno agricolo.
Descrizione sommaria	Appezzamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, costituito da tre particelle, della complessiva estensione di Ha 05.99. 87 (ettari cinque, are novantanove e centiare ottantasette); di forma pressoché rettangolare e pianeggiante.
Comune di ubicazione	Comune di Cerignola.
Indirizzo	Strada Provinciale Candela-Cerignola (SP95) a circa 12,500 Km. dal centro abitato, con accesso da strada interpoderale.
Confini	Confinante con p.lle 34, 35 sempre di [redacted], con strade interpoderali e con le particelle 615, 602 e 598, 600 e 629, salvo altri.
Dati catastali Estensione	Riportato al Catasto Terreni del Comune di Cerignola al **foglio 355: p.lla 601**, seminativo irriguo cl. U, di ha 4.00.63 Reddito dominicale euro 331,05 e Reddito agrario euro 186,22;

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

	p.lla 597, seminativo irriguo cl. U, di ha 1.97.12 Reddito dominicale euro 162,89 e Reddito agrario euro 91,62; **p.lla 599**, uliveto cl. 2, di ha 0.02.12 Reddito dominicale euro 1,15 e Reddito agrario euro 0,66. Intestato: [redacted] a [redacted] [redacted] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
Attuali proprietari	[redacted] a [redacted] [redacted] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
Titolo di provenienza	Atto di compravendita rogato dal Notaio Consolo Salvatore di Cerignola in data 18/11/2009, rep. 1171/921. Trascrizione del 20/11/2009 Reg. Particolare 18204 Reg. Generale 27160.
Stato di comproprietà	Nessuno.
Iscrizioni e trascrizioni	TRASCRIZIONE del 20/07/1994 - reg. part. 8119 - reg. gen. 10673 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. del 07/07/1994 Atto di compravendita. - Patti aggiuntivi Indivisibilità, Divieto alienazione. TRASCRIZIONE del 25/02/1999 - reg. part. 2897 - reg. gen. 3766 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 73473 del 01/02/1999 Atto di compravendita. TRASCRIZIONE del 10/08/2009 - reg. part. 13575 - reg. gen. 20182 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro - rep. 384/2009/9 del 06/07/2009 Atto per causa di morte – Certificato di denuncia di successione. TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18204 - reg. gen. 27160 Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1171/921 del 18/11/2009 Atto di compravendita. TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18205 - reg. gen. 27161 Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1171/921 del 18/11/2009 Costituzione di vincolo di indivisibilità. TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18206 - reg. gen. 27162 Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1171/921 del 18/11/2009 Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità. ISCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 5168 - reg. gen. 27163

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

	Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1172/922 del 18/11/2009 Ipoteca volontaria. ANNOTAZIONE del 15/06/2012 – reg. part. 1533 – reg. gen. 11969 Notaio Scrocco Orfina rep. 54242/25191 del 17/05/2012 Atto aggiuntivo a contratto di mutuo. ANNOTAZIONE del 30/09/2014 - reg. part. 1951 – reg. gen. 17477 Restrizione di beni. ISCRIZIONE del 28/09/2017 - reg. part. 2438 - reg. gen. 19915 Notaio Simonetti Paolo - rep. 20741/14284 del 27/09/2017 Ipoteca volontaria. TRASCRIZIONE del 14/05/2018- reg. part. 7927 - reg. gen. 10537 Notaio Fornaro Luca - rep. 2221/1634 del 02/05/2018 Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Locazione ultraventennale. ANNOTAZIONE del 13/08/2019 - reg. part. 1857 - reg. gen. 18391 Modifica canone di affitto. ANNOTAZIONE del 06/12/2019 reg. part. 2703 - reg. gen. 2651 Restrizione di beni. ISCRIZIONE del 10/08/2020 - reg. part. 1746 - reg. gen. 14497 Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia – rep.4299/2019 del 02/12/2019 Ipoteca giudiziale. TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 24204 - reg. gen. 30511 Autorità emittente Tribunale di Foggia - rep. 4719 del 30/11/2021 Verbale di pignoramento immobili.
Stato di occupazione	Immobili occupati dal locatario con contratto registrato in data antecedente al pignoramento.
Regolarità edilizio-urbanistica	
Conformità catastale	
Abitabilità	
Valore del bene da porre a base d'asta – diritto e quota.	€. 188.700,00 (Euro centottantottomilasettecento/00) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

LOTTO QUATTRO

Tipologia	Terreno agricolo.
Descrizione sommaria	Appezzamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, costituito da sei particelle, della complessiva estensione di Ha 5.04.88 (ettari cinque, are quattro e centiare ottantotto); di forma regolare costituita da due rettangoli adiacenti e pianeggianti.
Comune di ubicazione	Comune di Cerignola.
Indirizzo	Strada Provinciale Candela-Cerignola (SP95) a circa 13,000 Km. dal centro abitato, con accesso da strada interpoderale.
Confini	Confinante strada interpoderale Pozzo Terràneo, con le p.lle 52, 36, 478, salvo altri.
Dati catastali Estensione	Riportato al Catasto Terreni del Comune di Cerignola al **foglio 355**: **p.lla 49**, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.91.80 Reddito dominicale euro 75,86 e Reddito agrario euro 42,67; **p.lla 50**, seminativo irriguo cl. U, di ha 1.00.10 Reddito dominicale euro 82,72 e Reddito agrario euro 46,53; **p.lla 51**, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.98.90 Reddito dominicale euro 81,72 e Reddito agrario euro 45,97; **p.lla 47**, seminativo irriguo cl. U, di ha 1.65.58 Reddito dominicale euro 136,82 e Reddito agrario euro 76,96; **p.lla 170**, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.46.66 Reddito dominicale euro 38,56 e Reddito agrario euro 21,69; **p.lla 175**, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.01.84 Reddito dominicale euro 1,52 e Reddito agrario euro 0,86. Intestato: [redacted] a [redacted] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
Attuali proprietari	[redacted] a [redacted] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
Titolo di provenienza	Foglio 355 **p.lla 49, p.lla 50, p.lla 51 -** atto di compravendita rogato dal Notaio Consolo Salvatore di Cerignola in data 18/11/2009, rep. 1171/921. Trascrizione del 20/11/2009 Reg. Particolare 18204 Reg. Generale 27160.

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@archiworldpec.it

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

	Foglio 355 **p.lla 47, p.lla 170, p.lla 175** - atto di compravendita rogato dal Notaio Pepe Marco di Cerignola in data 10/06/2008, rep. 7182/5308. Trascrizione del 11/06/2008 Reg. Particolare 9675 reg. Generale 13890.
Stato di comproprietà	Nessuno.
Iscrizioni e trascrizioni	TRASCRIZIONE del 18/11/1989 - reg. part. 268925 - reg. gen. 20842 - Variata in data 31/12/2002. Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 65.542/15.680 del 26/10/1989 Contratto di assegnazione e vendita di terreni in applicazione delle leggi di riforma fondiaria. TRASCRIZIONE del 18/11/1989 - reg. part. 268926 - reg. gen. 20843 - Variata in data 31/12/2002. Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 65.543/15.681 del 26/10/1989 Atto di riscatto di terreni assegnati ai sensi delle leggi di riforma fondiaria. TRASCRIZIONE del 15/05/1992 - reg. part. 7700 - reg. gen. 9433 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 65.543/15.681 del 26/10/1989 Atto di compravendita. TRASCRIZIONE del 24/12/1993 - reg. part. 16373 - reg. gen. 20017 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 69480 del 10/12/93 Atto di compravendita. TRASCRIZIONE del 21/03/2003 - reg. part. 5245 - reg. gen. 6750 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 76901 del 18/03/2003 Atto di compravendita. TRASCRIZIONE del 12/01/2006 - reg. part. 660 - reg. gen. 848 Pubblico ufficiale Specchio Nicola - rep. 150018 del 29/12/2005 Cessione unità produttiva. TRASCRIZIONE del 11/06/2008 - reg. part. 9675 - reg. gen. 13890 Pubblico ufficiale Pepe Marco - rep. 7182/5308 del 10/06/2008 Atto di compravendita. ISCRIZIONE del 11/06/2008 - reg. part. 2364 - reg. gen. 13891

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

	Pubblico ufficiale Pepe Marco - rep. 7183/5309 del 10/06/2008 Ipoteca volontaria. TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - reg. part. 12732 - reg. gen. 19075 Pubblico ufficiale Simonetti Paolo - rep. 8895/6493 del 22/07/2009 Atto unilaterale d'obbligo edilizio. TRASCRIZIONE del 10/08/2009 - reg. part. 13575 - reg. gen. 20182 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro - rep. 384/2009/9 del 06/07/2009 Atto per causa di morte – Certificato di denuncia di successione. 15 TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18204 - reg. gen. 27160 Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1171/921 del 18/11/2009 Atto di compravendita. TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18205 - reg. gen. 27161 Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1171/921 del 18/11/2009 Costituzione di vincolo di indivisibilità. TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18206 - reg. gen. 27162 Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1171/921 del 18/11/2009 Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità. ISCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 5168 - reg. gen. 27163 Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1172/922 del 18/11/2009 Ipoteca volontaria. ANNOTAZIONE del 15/06/2012 – reg. part. 1533 – reg. gen. 11969 Notaio Scrocco Orfina rep. 54242/25191 del 17/05/2012 Atto aggiuntivo a contratto di mutuo. ANNOTAZIONE del 30/09/2014 - reg. part. 1951 – reg. gen. 17477 Restrizione di beni. ISCRIZIONE del 28/09/2017 - reg. part. 2438 - reg. gen. 19915 Notaio Simonetti Paolo - rep. 20741/14284 del 27/09/2017 Ipoteca volontaria. TRASCRIZIONE del 14/05/2018- reg. part. 7927 - reg. gen. 10537 Notaio Fornaro Luca - rep. 2221/1634 del 02/05/2018 Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Locazione ultraventennale. ANNOTAZIONE del 13/08/2019 - reg. part. 1857 - reg. gen. 18391

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@*archiworldpec.it*

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

	Modifica canone di affitto. ANNOTAZIONE del 06/12/2019 reg. part. 2703 - reg. gen. 2651 Restrizione di beni. ISCRIZIONE del 10/08/2020 - reg. part. 1746 - reg. gen. 14497 Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia – rep.4299/2019 del 02/12/2019 Ipoteca giudiziale. TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 24204 - reg. gen. 30511 Autorità emittente Tribunale di Foggia - rep. 4719 del 30/11/2021 Verbale di pignoramento immobili.
Stato di occupazione	Immobili occupati dal locatario con contratto registrato in data antecedente al pignoramento.
Regolarità edilizio-urbanistica	
Conformità catastale	
Abitabilità	
Valore del bene da porre a base d'asta – diritto e quota.	€. 141.950,00 (Euro centoquarantunomilanovecentocinquanta/00) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

La sottoscritta CTU con la presente relazione, che si compone di n. 59 pagine e n. 17 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato B.1 : Contratto di affitto di fondi rustici.
- Allegato B.2: Modifica al contratto di affitto di fondi rustici.
- Allegato C: Certificato di Stato Civile;
- Allegato D: Visure catastali storiche;
- Allegato E: Planimetrie catastali, Elaborato Planimetrico, Elenco Subalterni;

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

- Allegato F: Estratto di mappa catastale;
- Allegato G: Inquadramento territoriale, Catasto, Ortofoto + Catasto, Ortofoto;
- Allegato H.1 : Rilievo fotografico Lotto 1 - composto da n. 39 fotografie;
- Allegato H.2 : Rilievo fotografico Lotto 2 – 3- 4 composto da n. 23 fotografie;
- Allegato I: Rilievo planimetrico dello stato di fatto n. 5 tavole;
- Allegato L: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari;
- Allegato M: Concessioni Edilizie con tavole di progetto e Abitabilità;
- Allegato N: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato O.1 : Attestazione di Prestazione Energetica sub. 2;
- Allegato O.2 : Attestazione di Prestazione Energetica sub. 4;
- Allegato P: Mappa catastale con indicazione Lotti.

Con osservanza.

Foggia, febbraio 2024

Il C.T.U.

Arch. Caterina Menditti

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@*archiworldpec.it*

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329