

DOTT. GIOVANNI TAMBURRANO
Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali
della provincia di Foggia (N. 508 - sez. B)
Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA
Tel. 0881.1961061 - Cellulare: 347.3535953
Cod. Fisc.: TMBGNN62A17H926Q
Partita Iva: 03791130713
E-mail: g.tamburrano@libero.it
Pec: g.tamburrano@conafpec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura N. 537/2014 R.G.Es.

promossa da

BANCO DI NAPOLI S.P.A.

contro

§

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa VALENTINA PATTI

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Dott. Giovanni Tamburrano



DOTT. GIOVANNI TAMBURRANO
Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali
della provincia di Foggia (N. 508 - sez. B)
Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA
Tel. 0881.1961061 - Cellulare: 347.3535953
Cod. Fisc.: TMBGNN62A17H926Q
Partita Iva: 03791130713
E-mail: g.tamburrano@libero.it
Pec: g.tamburrano@conafpec.it

PREMESSA E QUESITI

La presente relazione tecnica di stima è riferita ai beni di cui alla esecuzione immobiliare n. 537/2014 promossa da Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli alla Via Toledo n. 177, Codice Fiscale e Partita Iva 04485191219, rappresentata dall'Avv. Luigi Lasala del Foro di Foggia, Codice Fiscale LSLG68M21D643O, con studio in Foggia al Viale Ofanto n. 301 (Pec: lasala.luigi@avvocatifoggia.legalmail.it), e dalla Banca di Napoli s.p.a., Codice Fiscale e Partita Iva 04485191219, con sede in Foggia al Viale Ofanto n. 301, legalmente rappresentata dalla signora [redacted] nata a Foggia il 1/11/1929.

Nella procedura, in qualità di creditrice intervenuta, è presente anche la Banca Popolare dell'Emilia Romagna - Società Cooperativa (Partita Iva 01153230360), incorporante per fusione la Banca della Campania s.p.a., rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] (Codice Fiscale [redacted]), con studio in Foggia alla [redacted], Scala C (Pec: [redacted] pec.giuffre.it).

Con provvedimento del 23/03/2017, depositato in Cancelleria in pari data, l'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, Dott.ssa Valentina Patti, nominava quindi l'esperto per la stima dei beni pignorati nella persona del sottoscritto Dott. Giovanni Tamburrano, nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 17/01/1962 e residente in Foggia alla Via Vincenzo Gioberti n.12, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Foggia (n.508 - sez. B, agronomi e forestali juniores).

In data 21/09/2017, formulato il giuramento di rito, venivano posti all'esperto nominato 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.tc. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione



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

1)-bis: alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare 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 nella nota di trascrizione, specificando –per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'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)-quinqies: alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

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

2)-bis: alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni, oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari 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 l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato, L'esperto dovrà indicare il valore di stima



dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua, 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 dell'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 limitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

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

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa



acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 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 a costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione, riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di*



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

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

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1-quater della legge 18 dicembre 2008, n.199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

ACCESSI PRESSO I COMPETENTI UFFICI PUBBLICI

Comune di Foggia-Servizio Urbanistica

Presso il Comune di Foggia-Servizio Urbanistica è stato richiesto ed acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni pignorati siti nell'agro della



città capoluogo.

Comune di Foggia-Sportello Unico Edilizia

Presso il Comune di Foggia-Sportello Unico Edilizia sono stati effettuati approfondimenti circa la regolarità urbanistica ed edilizia di un vascone aziendale.

Comune di Carapelle

Presso l'Ufficio Tecnico del Settore Edilizia-Urbanistica del Comune di Carapelle è stato richiesto ed acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno ricadente nell'agro comunale.

Regione Puglia - Servizio Coordinamento Strutture Tecniche Provinciali di Foggia

Presso l'ufficio in epigrafe, ex Genio Civile, sono state assunte informazioni circa la regolarità amministrativa di un pozzo artesiano rilevato nel fondo rustico pignorato.

Regione Puglia – Dipartimento Agricoltura e Sviluppo Rurale e Tutela

Ambientale – Sezione Risorse Idriche – Servizio Irrigazione e Bonifica

Presso l'ufficio in epigrafe sono state assunte informazioni circa la regolarità amministrativa di un pozzo artesiano rilevato nel fondo rustico pignorato.

Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia - Servizio Catasto

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia - Servizio Catasto, sono stati acquisiti, per via telematica, estratti di mappa e visure storiche relative agli immobili pignorati per un più circostanziato inquadramento dei cespiti.

Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia

Tramite accesso allo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia è stata acquisita ortofoto sovrapposta alle particelle catastali interessate, a conferma dell'esatta ubicazione degli immobili pignorati.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale ed Ufficio Territoriale di Foggia

Presso la Direzione Provinciale e l'Ufficio Territoriale di Foggia dell'Agenzia delle Entrate è stata richiesta l'eventuale esistenza di contratti di fitto registrati precedentemente alla data di pignoramento e relativi agli immobili oggetto della procedura esecutiva.



OPERAZIONI PERITALI

Con lettera raccomandata A/R per l'esecutata ed a mezzo pec per il legale del creditore precedente e per il legale della creditrice intervenuta, l'esperto comunicava di aver fissato per il giorno di lunedì 4 dicembre 2017 alle ore 14:30 l'inizio delle operazioni peritali, dando appuntamento alle parti presso il domicilio della rappresentante legale dell'esecutata.

Con successivo contatto avvenuto per le vie brevi, il luogo dell'appuntamento veniva spostato, alla stessa data e ora, presso il Borgo Incoronata, nei pressi dei terreni pignorati.

Venivano effettuate quindi le operazioni peritali necessarie con la più ampia disponibilità e collaborazione dell'esecutata convenuta, come puntualmente riportato nel verbale di sopralluogo (*Allegato n. 1*).

RISPOSTE AI QUESITI

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2, c.p.t.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

La documentazione disponibile soddisfa i dettami dell'art. 567 comma 2, c.p.c..

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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

L'atto di pignoramento immobiliare del 05/11/2014 trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Foggia con numeri di Registro Generale 19841 e di Registro Particolare 1550 - a favore di Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli alla Via Toledo n. 177, Codice Fiscale e Partita Iva 04485191219, contro
Codice Fiscale e Partita Iva () con sede in Foggia



al Podere "Podere" snc Podere, legalmente rappresentata dalla signora
 nata a Foggia il - è relativa alla piena proprietà di alcuni
 appezzamenti di terreno siti nel Comune di Foggia, Località Pezza Spartivento -
 Contrada Cercola, e nel Comune di Carapelle, Località Spuntone o Canalone, allibrati al
 Catasto Terreni con i seguenti identificativi all'attualità:

Immobili allibrati al Catasto Terreni del Comune di Foggia

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca	Reddito Dom. (€)	Reddito Agrario (€)
1	202	88	AA AB	Semin. Irr. Uliveto	U 2	00.06.89	5,69	3,20
						00.23.12	14,33	5,97
						00.30.01	20,02	9,17
2	202	94		Semin. Irr.	U	00.35.35	29,21	16,43
3	202	221		Semin. Irr.	U	00.18.50	15,29	8,60
4	202	222		Semin. Irr.	U	00.12.20	10,08	5,67
5	202	225	AA AB	Semin. Irr. Vigneto	U 2	01.37.70	113,79	64,00
						00.00.16	0,13	0,07
						01.37.86	113,92	64,07
6	202	266		Semin. Irr.	U	00.38.00	31,40	17,66
7	202	582	AA AB	Semin. Irr. Vigneto	U 2	04.99.36	412,64	232,11
						00.00.64	0,53	0,30
						05.00.00	413,17	232,41
8	202	583		Semin. Irr.	U	24.20.25	1.999,93	1.124,96

Totale ettari 31.92.17

Immobile allibrato al Catasto Terreni del Comune di Carapelle

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca	Reddito Dom. (€)	Reddito Agrario (€)
9	9	283		Semin. Irr.	U	01.31.00	84,57	43,98

Totale ettari 01.31.00

TOTALE GENERALE ETTARI 33.23.17



Secondo quanto riportato nella certificazione notarile in atti, redatta dal Dott. Eliodoro Giordano, Notaio in Campobasso, l'intera proprietà delle unità immobiliari pignorate distinte al Catasto Terreni del Comune di Foggia al foglio 202 particelle 88-94-221-222-225-266-582-583, unitamente a quella di altri cespiti estranei alla presente procedura, è pervenuta alla signora [redacted] dal signor [redacted] nato a Foggia il [redacted] con atto di compravendita del 22/5/2013 a cura del Dott. Fabrizio Pascucci, Notaio in Cerignola, Repertorio n. 15901, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 28/05/2013 al n.10865 del Registro Generale ed al n. 8148 del Registro Particolare.

Precedentemente, con atto di compravendita del 17/07/2007, a cura della Dott.ssa Clorinda Concetta Camilla Lucia Calderisi, Notaio in Foggia, Repertorio n. 19264, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 18/07/2007 con numeri 18349 del Registro Generale e 12376 del Registro Particolare, al signor [redacted] di cui sopra sono pervenute: la quota di due terzi di proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al foglio 202 particella 471 (all'attualità particelle 582 e 583) e particelle 88-222-225-266 e dell'unità immobiliare in Carapelle, alla Località Spuntone, distinta al Catasto Terreni al foglio 9 particella 283 in parti uguali dalle signore [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Foggia il [redacted], la quota di cinque sestimi di proprietà delle unità immobiliari in Foggia, alla Contrada Pezza Spartivento, distinte al Catasto Terreni al foglio 202 particella 221 e 94, dalle stesse signore [redacted] per la quota di quattro sestimi di proprietà e [redacted] per la restante quota di un sesto di proprietà,

Ai signori [redacted] nata a Foggia il [redacted], [redacted] nato a Foggia il 04/06/1980 e [redacted] nata a Foggia il [redacted], l'intera proprietà delle unità immobiliari in Foggia, distinte al Catasto Terreni al foglio 202 particelle 94-221-88-222-225-266 e 471 (quest'ultima all'attualità rappresentata dalle particelle 582 e 583), nonché dell'unità immobiliare in Carapelle, distinta al Catasto Terreni al foglio 9 particella 283, ovvero altri immobili estranei però alla presente



procedura, è pervenuta dal signor **Antonio Giuseppe** nato a Foggia il **16/7/1949**, deceduto in data 08/10/1997, in virtù di denuncia di successione n. 83/309 dell'Ufficio del Registro di Foggia del 04/11/1998, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 31/05/2003 con numeri 13211 del Registro Generale e 10080 del Registro Particolare, in virtù di atto di accettazione tacita di eredità del 17/07/2007 a cura della Dott.ssa Clorinda Concetta Camilla Lucia Calderisi, Notaio in Foggia, Repertorio n. 19264, trascritto presso la stessa Conservatoria il 18/07/2007 con numeri 18348 del Registro Generale e 12375 del Registro Particolare. Eredità devoluta in favore del coniuge e dei due figli in parti uguali. Con atto giudiziario della Pretura Circondariale di Foggia del 09/03/1998, Repertorio n. 118/98, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 25/3/1998 con numeri 4570 del Registro Generale e 3536 del Registro particolare, i signori **Maria Antonietta** nata a Foggia il 04/06/1980 e **Antonio** nato a Foggia il 29/01/1982, hanno accettato con beneficio di inventario l'eredità del signor **Antonio Giuseppe** nato a Foggia il 16/7/1949, deceduto in data 8/10/1997.

Limitando sempre la ricostruzione delle vicende traslative per gli immobili oggetto della presente procedura espropriativa, ovvero per quelli che nel tempo hanno visto modificati identificativi e consistenze catastali, si evidenzia inoltre quanto segue. Al signor **Antonio Giuseppe** nato a Foggia il 16/07/1949, il podere in agro di Foggia, alla località Masseria Cercole, distinto in Catasto al foglio 202 particelle 88 e 13 (quest'ultima poi particella 471 ed altre, quindi particelle 582 e 583), è pervenuto tra gli altri immobili, dal signor **Antonio** nato a Sant'Agata di Puglia il **10/1/1977**, deceduto in data 10/01/1977, in virtù di denuncia di successione n. 82 vol. 36 dell'Ufficio del Registro di Foggia, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 100/4/1978 con numeri 5445 del Registro Generale e 63208 del Registro Particolare. Eredità devoluta per testamento olografo pubblicato in data 30/6/1977.

Al signor **Antonio** nato a Sant'Agata di Puglia il **10/1/1977**, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Foggia, alla Contrada Masseria delle Cercole o Incoronata,



distinte in Catasto al foglio 202 particelle 88 e 13 è pervenuta dai signori **FRANCESCO SERRA** nato a Canosa il 04/09/1907, **FRANCESCO SERRA** nato a Foggia il 05/11/1911 e **FRANCESCO SERRA** nato a Foggia il 14/07/1917, con atto di compravendita del Notaio Maulucci del 06/12/1960, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 07/12/1960 con numeri 23287 del Registro Generale e 449585 del Registro Particolare.

Al signor **FRANCESCO SERRA** nato a Foggia il 05/11/1911, l'intera proprietà del terreno in Carapelle, alla Contrada Spuntone o Canalone, distinto in Catasto al foglio 9 particella 52 (che ha originato, tra le altre, l'attuale particella 283) è pervenuta dal signor **FRANCESCO SERRA** nato a Carapelle il 14/07/1917, con atto di compravendita del 12/12/1964 a cura del Notaio Dott. Tacchi Venturi del 12/12/1964, Repertorio n. 9635, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 19/12/1964 con numeri 28110 del Registro Generale e 97445 del Registro Particolare.

Al signor **FRANCESCO SERRA** nato a Foggia il 14/07/1917 quale bene personale, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo in Foggia, alla Località Pezza Spartivento, distinto nel NCT al foglio 202 particelle 222-225-266 è pervenuta dal signor **FRANCESCO SERRA** nato ad Ortanova il 11/11/1902, con atto di compravendita a cura del Notaio Dott. V. Caiola coadiutore temporaneo del Notaio Dott. L.P.M.A. Giuliani del 09/02/1985, Repertorio n. 16927, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 28/2/1985 con numeri 3495 del Registro Generale e 184289 del Registro Particolare.

Al signor **FRANCESCO SERRA** nato a Foggia il 14/07/1917, coniugato in regime di comunione dei beni con **FRANCESCO SERRA** nata a Foggia il 14/07/1917, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Foggia, alla Località Pezza Spartivento, distinte al Catasto Terreni al foglio 202 particelle 94 e 221 è pervenuta dalla signora **FRANCESCO SERRA** nata ad Orta Nova il 04/02/1916 per la quota di sei diciottesimi di proprietà e dai signori **FRANCESCO SERRA** nato ad Orta Nova il 04/02/1916, **FRANCESCO SERRA** nato ad Orta Nova il 04/02/1916, **FRANCESCO SERRA** nata a Foggia il 04/02/1916, **FRANCESCO SERRA** nato a Foggia il 05/01/1956, **FRANCESCO SERRA** nata a



Foggia il 02/04/1961, e **Maria Rossella** nata ad Orta Nova il 02/04/1961 per la quota di due diciottesimi di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita del 15/07/1996 a cura della Dott.ssa Rossella Samoner, Notaio in Orta Nova, Repertorio n. 14808, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 18/7/1996 con numeri 11163 del Registro Generale e 8497 del Registro Particolare.

Ai signori **Antonio** nato ad Orta Nova il 02/11/1943, **Maria** nata ad Orta Nova il 5/11/1943, **Mario** nato ad Orta Nova il 02/11/1943, **Antonio** nato ad Orta Nova il 02/11/1943, **Maria** nata a Foggia il 09/05/1951, **Mario** nato a Foggia il 02/04/1961 e **Maria** nata a Foggia il 02/04/1961, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Foggia, distinte al Catasto Terreni al foglio 202 particelle 94 e 201, è pervenuta tra gli altri immobili, dal signor **Antonio** nato ad Orta Nova il 02/11/1943 deceduto in data 09/10/1991, in virtù di denuncia di successione n. 78/95 dell'Ufficio del Registro di Cerignola del 01/03/1993, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 16/10/1993 con numeri 16437 del Registro Generale e 13605 del Registro Particolare. Eredità devoluta per legge a favore della moglie per la quota di tre noni di proprietà ed a favore dei sei figli per la quota di un nono di proprietà ciascuno.

Al signor **Antonio** nato ad Ortanova il 02/11/1943, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Foggia, alla Contrada Pezza Spartivento, distinte in Catasto al foglio 202 particella 94/a, è stata attribuita, tra gli altri immobili, con l'atto di divisione a cura del Notaio Dott. Buonasorte del 27/10/1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 20/11/1968 con numeri 27233 del Registro Generale e 194094 del Registro Particolare; atto intervenuto tra lo stesso signor **Antonio** ed i signori **Mario** nato ad Ortanova il 16/01/1920, **Maria** nata ad Ortanova il 10/10/1928, **Mario** nato ad Ortanova il 27/03/1934, **Mario** nato ad Ortanova il 26/05/1916, **Mario** nato ad Ortanova il 11/02/1922 e **Mario** nato ad Ortanova il 23/10/1887, già titolari pro quota delle unità immobiliari sopra descritte.

Ai signori **Mario** nato ad Ortanova il 7/11/1913 per la quota di 18/345 di



proprietà, **Donna Maria** nata ad Ortanova il 16/01/1920 per la quota di 8/345 di proprietà, **Donna Maria** nata ad Ortanova il 10/10/1928 per la quota di 14/345 di proprietà, **Donna Maria** nata ad Ortanova il 27/03/1934 per la quota di 14/345 di proprietà, **Donna Maria** o **Giuseppe** nato ad Ortanova il 26/5/1916 per la quota di 7/345 di proprietà e **Donna Maria** nato ad Ortanova il 11/02/1922 per la quota di 8/345 di proprietà, le unità immobiliari in Foggia, alla Contrada Pezza Spartivento, distinte in Catasto al foglio 202 particella 15 terreno di ha. 8.10.27, particella 93 fabbricato rurale di are 93.96 e particella 94 terreno di ha. 1.49.35, sono pervenute dal signor **Donna Maria** nato ad Ortanova il 23/10/1887 per la quota di un quinto di proprietà, con l'atto di donazione a cura del Notaio Dott. Buonasorte del 27/10/1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera l'08/11/1968 con numeri 26291 del Registro Generale e 193351 del Registro Particolare.

Ai signori **Donna Maria**, **Donna Maria**, **Donna Maria** di **Donna Maria** e **Donna Maria** di **Donna Maria** per la quota di un quinto di proprietà ciascuno, le unità immobiliari in Foggia, alla Contrada Pezza Spartivento, distinte in Catasto al foglio 202 particella 94 ed altre, sono pervenute dall'Opera Nazionale Combattenti con sede in Roma, con atto di compravendita a cura del Notaio Dott. Buonasorte del 05/03/1955, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 02/04/1955 con numeri 6869 del Registro Generale e 334947 del Registro Particolare.

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

L'esame comparato delle visure catastali all'attualità (*Allegato 2*) con l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione evidenzia la totale corrispondenza dei dati identificativi catastali delle particelle 88-94-221-222-225-266 in foglio 202 del Comune di Foggia e della particella 283 in foglio 9 del Comune di Carapelle.



Le particelle 582 e 583 in foglio 202 del Comune di Foggia – catastalmente estese, rispettivamente, Ha 05.00.00 e Ha 24.20.25 - così riportate nella nota di trascrizione e nelle visure catastali all'attualità, nell'atto di pignoramento risultano ancora riunite nella ex particella 471 (seminativo classe 1, Ha 29.20.25, Reddito Dominicale € 2.262,27, Reddito Agrario € 1.055,73). Dalla particella 471, con frazionamento del 26/04/2010 n. 111333.1/2010 protocollo n. FG111333, antecedente quindi alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, sono state quindi originate le attuali particelle 582 e 583, aventi oggi le seguenti consistenze:

Foggia Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca	Reddito Dom. (€)	Reddito Agrario (€)
202	582	AA	Semin. Irr.	U	04.99.36	412,64	232,11
		AB	Vigneto	2	<u>00.00.64</u>	<u>0,53</u>	<u>0,30</u>
					<u>05.00.00</u>	413,17	232,41
202	583		Semin. Irr.	U	24.20.25	1.999,93	1.124,96

Si precisa inoltre che i redditi di tutte le particelle hanno subito nel corso degli anni modificazioni, a seguito degli aggiornamenti effettuati dall'Agenzia delle Entrate sulla base delle variazioni colturali corrispondenti alle dichiarazioni di parte presentate con i piani colturali all'Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura (AGEA), ai fini dell'erogazione dei premi previsti dalla Politica Agricola Comunitaria..

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;

Non sussistono altre procedure esecutive gravanti sui medesimi immobili pignorati.

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

Il quesito non riguarda la presente procedura, essendo l'esecutata una società e non persona fisica.



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.

Gli immobili pignorati si trovano negli agri dei Comuni di Foggia e Carapelle, allibrati al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:

Immobili allibrati al Catasto Terreni del Comune di Foggia

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca	Reddito Dom. (€)	Reddito Agrario (€)
1	202	88	AA	Semin. Irr.	U	00.06.89	5,69	3,20
			AB	Uliveto	2	<u>00.23.12</u>	<u>14,33</u>	<u>5,97</u>
						<u>00.30.01</u>	<u>20,02</u>	<u>9,17</u>
2	202	94		Semin. Irr.	U	00.35.35	29,21	16,43
3	202	221		Semin. Irr.	U	00.18.50	15,29	8,60
4	202	222		Semin. Irr.	U	00.12.20	10,08	5,67
5	202	225	AA	Semin. Irr.	U	01.37.70	113,79	64,00
			AB	Vigneto	2	<u>00.00.16</u>	<u>0,13</u>	<u>0,07</u>
						01.37.86	113,92	64,07
6	202	266		Semin. Irr.	U	00.38.00	31,40	17,66
7	202	582	AA	Semin. Irr.	U	04.99.36	412,64	232,11
			AB	Vigneto	2	<u>00.00.64</u>	<u>0,53</u>	<u>0,30</u>
						<u>05.00.00</u>	413,17	232,41
8	202	583		Semin. Irr.	U	24.20.25	1.999,93	1.124,96

Totale ettari 31.92.17

Immobile allibrato al Catasto Terreni del Comune di Carapelle

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca	Reddito Dom. (€)	Reddito Agrario (€)
9	9	283		Semin. Irr.	U	01.31.00	84,57	43,98

Totale ettari 01.31.00

TOTALE GENERALE ETTARI 33.23.17

L'unione dei terreni sopra descritti costituisce un fondo rustico nella sua interezza confinante con tratturo comunale e, proseguendo in senso orario, con: foglio 202 agro di



particelle pignorate nell'agro di Foggia, poiché la zona di adiacenza trovasi lungo il confine tra i due agri comunali.

L'appezzamento nel suo complesso si raggiunge agevolmente dal Borgo Incoronata, con accesso dalla Strada Statale 16 sul tratto da Foggia a Cerignola, a circa una dozzina di chilometri dalla città capoluogo; occorre quindi imboccare il Viale Don Luigi Orione che si addentra nell'agglomerato e proseguire avendo alla propria destra l'area recintata all'interno della quale vi è il Santuario dell'Incoronata.

Percorsi complessivamente circa 2.200 metri dall'ingresso nel Borgo Incoronata, si incrocia sul lato sinistro un tratturo comunale principale, ortogonale al senso di percorrenza.

Detto tratturo, molto sconnesso ed accidentato, va percorso per circa 3.000 metri fino ad incrociare sul lato sinistro le prime particelle dell'appezzamento, per l'esattezza la 94 e la 266 in foglio 202 del Comune di Foggia, riconoscibili perché formano con altre una striscia di terreno seminativo avente ai lati due oliveti di diversa età e proprietà.

L'appezzamento è di forma irregolare, con terreni a spiccata composizione argillosa, quindi particolarmente tenaci, di giacitura pianeggiante, privi di scheletro.

Essi evidenziano buone caratteristiche agronomiche e produttive, con particolare vocazione per colture orticole ed industriali di pregio, in linea peraltro con le potenzialità produttive ordinarie delle zona. I terreni, inoltre, sono irrigui per la presenza di un pozzo artesiano amministrativamente in regola.

Il fondo rustico evidenzia una buona viabilità interna rappresentata dal tratturo principale e dai tratturi secondari ricavati sulle aree di confine tra diverse proprietà e/o particelle. Da segnalare, infine, l'assenza nei terreni di pali e/o tralicci dedicati al sostegno delle linee elettriche e/o telefoniche, il che rende la coltivazione dai terreni e la raccolta dei prodotti agevole ed efficiente.

Una prima parte dell'appezzamento è costituita da una striscia di terreno formata come già accennato dall'unione delle particelle 94-266-221-222 in foglio 202 del Comune di Foggia, le prime due fronte strada, per una superficie catastale complessiva di Ha 01.04.05 destinata alla coltivazione di carciofo Violetto (*Allegato 4 – Foto 1*).



La parte più interna della predetta striscia di terreno, rappresentata dalle particelle 221 e 222, confina con la particella 225 catastalmente estesa Ha 01.37.86; essa ospita una coltivazione di cavolfiori di diverse tipologie, varietà ed epoche di maturazione (*Allegato 4 – Foto 2*).

Avendo sempre a riferimento il lato sinistro secondo il senso di percorrenza, dopo un'altra striscia di terreno olivetata di altra proprietà, si incontra quindi la particella 582, stesso agro e foglio, anch'essa fronte strada e destinata alla coltivazione di carciofo Violetto (*Allegato 4 – Foto 3*), catastalmente estesa Ha 05.00.00. Questa porzione di terreno, pur essendo - come appena detto - separata dalla striscia di terreno di cui alle particelle 94,266,221 e 222, nella parte più interna confina tuttavia con la particella 225. Proseguendo lungo il tratturo principale, superati alcuni fabbricati, ci si imbatte nella particella più grande dell'intero compendio immobiliare pignorato, ossia la 583 in foglio 202 del Comune di Foggia, catastalmente estesa Ha 24.20.25, che ospita anche il pozzo artesiano al servizio del fondo rustico.

Per dimensione e conformazione detta la particella è stata suddivisa in più appezzamenti con altrettante colture. Nella porzione di terreno fronte strada sono visibili in successione coltivazioni di: carciofo Madrigal (3,5 ettari circa), finocchio (3 ettari circa), pomodoro pelato non raccolto (4 ettari circa), carciofo Romanesco (3,5 ettari circa). Nella zona che nella passata annata agraria ha ospitato la citata coltivazione di pomodoro è anche presente il pozzo artesiano (*Allegato 4 – Foto 4-5-6-7*).

Alla parte più interna ed opposta al fronte strada della particella 583 si può accedere seguendo il tratturo principale che gira attorno alla particella lambendo l'argine del fiume Carapelle (*Allegato 4 – Foto 8*).

Qui si incontra, sempre sul lato sinistro, la particella 283 del foglio 9 in agro di Carapelle, catastalmente estesa Ha 01.31.00, in continuità con la parte più estroflessa della particella 583 del foglio 202 in agro di Foggia, con una coltivazione di carciofo Violetto per complessivi cinque ettari circa

A seguire vi è una porzione di terreno di circa 4 ettari dove sono visibili residui di una coltivazione di pomodoro da industria e, a completamento, una porzione di terreno di



circa due ettari dove è stata da poco avviata una coltivazione di cime di rapa, come peraltro attestato dalla presenza di un impianto di irrigazione del tipo a rotolone con ala piovana (*Allegato 4 – Foto 9*).

La rilevante dimensione della particella 583 e la presenza di un ordinamento colturale composito, ha reso necessario anche la realizzazione di tratturi interpoderali che attraversano nelle due direzioni il fondo rustico. Uno di questi, che si imbecca subito dopo i fabbricati fronte strada prima ricordati, conduce alla particella 88 in foglio 202 del Comune di Foggia – catastalmente estesa Ha 00.30.01– di fatto inglobata nella particella 583.

Nella piccola particella sono presenti un centinaio di piante adulte di olivo (*Allegato 4 – Foto 10*) disposte su 17 file per lo più da 5 piante ciascuna, con presenza sparsa di piante di olivo più giovani, quale verosimile ripristino di fallenze di varia natura, ed alcune piante da frutto ubicate su uno dei lati più lunghi della particella.

Lo stesso tratturo interpoderale, dopo averne incrociato un altro all'incirca sulla metà della particella 583, conduce ad un vascone scavato nel terreno per l'accumulo dell'acqua per l'irrigazione, all'interno di una recinzione di circa 50 x 60 metri, provvisto di impianto sotterraneo di adduzione e di elettropompa per l'estrazione e la successiva distribuzione dell'acqua (*Allegato 4 – Foto 11-12*).

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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

La stima dei beni in procedura è stata effettuata avendo come obiettivo la ricerca del più probabile valore di mercato del fondo rustico pignorato, attraverso l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti ed il compendio immobiliare in oggetto.



Per i terreni si è quindi proceduto alla determinazione preliminare del loro valore unitario mediante la comparazione tecnico-economica di quelli pignorati con i valori di mercato di fondi rustici simili, aventi cioè sia lo stesso contesto economico e produttivo ordinario, nonché le stesse caratteristiche intrinseche (giacitura, esposizione, caratteristiche chimico-fisiche fondamentali e fertilità dei terreni, accessibilità e viabilità, ordinamenti colturali, forma e regolarità degli appezzamenti, ubicazione del fondo rispetto alle principali vie di comunicazione, ai centri abitati e ad eventuali centri di raccolta e stoccaggio prodotti) ed estrinseche (contesto geopedoclimatico, caratteristiche topografiche, idrografia e potenzialità irrigue). Sono state inoltre assunte ulteriori informazioni presso tecnici ed operatori del settore, nonché attraverso rilevazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare e di altre banche dati.

Il valore risultante dall'elaborazione delle informazioni ottenute con le rilevazioni tecniche e le comparazioni di mercato effettuate, ha inoltre tenuto conto dell'attuale vivacità che contraddistingue il mercato immobiliare per terreni irrigui vocati ad un'agricoltura di qualità, fissando in definitiva le quotazioni di seguito riportate.

<i>Tipologia terreno</i>	<i>Superficie (Ha)</i>	<i>Valore unitario (€/Ha)</i>	<i>Valore parziale (€)</i>
Seminativo	32.93.16	30.000,00	987.948,00
Oliveto	00.30.01	17.500,00	5.251,75
<i>Superficie totale</i>	33.23.17	<i>Valore totale</i>	993.199,75

Al valore totale sopra indicato, vanno detratti € 3.000,00 (euro tremila/00) per la regolarizzazione del vascone come meglio specificato nella risposta al quesito 11), ne deriva, pertanto, che il valore del prezzo a base d'asta è pari a € 993.199,75 - € 3.000,00 = € 990.199,75 arrotondati a € **990.200,00 (euro novecentonovantamiladuecento/00)**.

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



Il quesito non riguarda gli immobili della presente procedura.

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

Il quesito non riguarda gli immobili della presente procedura, trattandosi di piena proprietà.

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà (diritti pari a 1000/1000) di un fondo rustico ubicato negli agri dei Comuni di Foggia e Carapelle, catastalmente esteso Ha 33.23.17 ed identificato come segue:

Immobili allibrati al Catasto Terreni del Comune di Foggia

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca	Reddito Dom. (€)	Reddito Agrario (€)
1	202	88	AA	Semin. Irr.	U	00.06.89	5,69	3,20
			AB	Uliveto	2	<u>00.23.12</u>	<u>14,33</u>	<u>5,97</u>
						00.30.01	<u>20,02</u>	<u>9,17</u>
2	202	94		Semin. Irr.	U	00.35.35	29,21	16,43
3	202	221		Semin. Irr.	U	00.18.50	15,29	8,60
4	202	222		Semin. Irr.	U	00.12.20	10,08	5,67
5	202	225	AA	Semin. Irr.	U	01.37.70	113,79	64,00
			AB	Vigneto	2	<u>00.00.16</u>	<u>0,13</u>	<u>0,07</u>
						01.37.86	113,92	64,07
6	202	266		Semin. Irr.	U	00.38.00	31,40	17,66
7	202	582	AA	Semin. Irr.	U	04.99.36	412,64	232,11
			AB	Vigneto	2	<u>00.00.64</u>	<u>0,53</u>	<u>0,30</u>
						05.00.00	413,17	232,41
8	202	583		Semin. Irr.	U	24.20.25	1.999,93	1.124,96

Totale ettari 31.92.17



Immobile allibrato al Catasto Terreni del Comune di Carapelle

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca	Reddito Dom. (€)	Reddito Agrario (€)
9	9	283		Semin. Irr.	U	01.31.00	84,57	43,98

Totale ettari 01.31.00

TOTALE GENERALE ETTARI 33.23.17

L'appezzamento, costituito dall'unione dei terreni pignorati, nella sua interezza confina con: tratturo comunale; foglio 202 agro di Foggia particelle 269-220-493-494; foglio 9 agro di Carapelle particelle 9-11-286-287-285-284.

Il fondo rustico, con comodi accessi e buona viabilità interpodereale, è costituito da terreni seminativi di buona fertilità e capacità produttive, a giacitura pianeggiante, nonché da un piccolo oliveto. Tutti i terreni sono irrigui per la presenza di un pozzo artesiano e di un vascone per l'accumulo dell'acqua. Prezzo a base d'asta € 990.200,00 (euro novecentonovantamiladuecento/00).

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua, 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 dell'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;

Lo svolgimento del sopralluogo ha evidenziato la piena disponibilità dei terreni da parte della destinataria della procedura esecutiva. Inoltre, da accertamenti effettuati presso la Direzione Provinciale e l'Ufficio Territoriale di Foggia dell'Agenzia delle Entrate, non è emersa l'esistenza di contratti di fitto regolarmente registrati in data antecedente al pignoramento (*Allegato 6*).



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 limitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

La certificazione notarile in atti indica l'esistenza sugli immobili pignorati delle seguenti formalità, antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente:

- trascrizione per costituzione di servitù (Registro Generale n. 5630 e Registro Particolare n. 5323) dell'11/04/1974 a favore di SNAM s.p.a. con sede in Milano, contro [redacted] nato a Sant'Agata di Puglia il [redacted], a seguito di atto dell'08/04/1974 a cura del Dott. Nicola Signore, Notaio in Manfredonia. Con l'atto suddetto il signor [redacted] ha costituito in favore di [redacted], servitù sui fondi in Foggia di sua proprietà, distinti al Catasto Terreni al foglio 202 mappale 13 (poi divenuta particella 471 ed oggi particelle 582 e 583), autorizzando in tal modo [redacted] a costruire il secondo tronco dell'impianto Candela-Borgo Mezzanone, costituito tra l'altro dallo scavo e dall'interramento di una tubazione trasportante idrocarburi.
- trascrizione per costituzione di diritti reali a titolo oneroso (Registro Generale n. 7536 e Registro Particolare n. 5864) del 05/05/1995 a favore di [redacted] con sede in San Donato Milanese, contro [redacted] e nato a Foggia il 16/7/1949, in virtù di scrittura privata del 05/04/1995, Repertorio n. 87081, a cura del Dott. Adolfo Frattarolo, Notaio in Manfredonia. Con il contratto trascritto è stata costituita una servitù di metanodotto, avente ad oggetto, tra l'altro, lo scavo e l'interramento di una tubazione trasportante idrocarburi, sulle unità immobiliari in Foggia, distinte al Catasto Terreni al foglio 202 particelle 87, 88, 225 e 13, quest'ultima divenuta nel tempo particella 471 e poi 582 e 583.
- trascrizione vincoli-compendio unico (Registro Generale n. 18350, Registro



Particolare n. 12377 del 18/07/2007) a favore di Regione Puglia con sede in Bari e contro [redacted] nato a Foggia il 4/6/1980, in virtù di atto del 17/07/2007, Repertorio n. 19264, a cura della Dott.ssa Clorinda Concetta Camilla Lucia Calderisi, Notaio in Foggia. Il signor [redacted], titolare della quota di due terzi di proprietà delle unità immobiliari in Foggia, alla Contrada Pezza Spartivento, distinte al Catasto Terreni al foglio 202 particelle 471 (oggi particelle 582 e 583) e 88-222-225-266, ovvero dell'unità immobiliare in Carapelle, alla Località Spuntone, distinta al Catasto Terreni al foglio 9 particella 283, nonché della quota di cinque sestimi di proprietà delle unità immobiliari in Foggia, alla Contrada Pezza Spartivento, distinte al Catasto Terreni al foglio 202 particelle 221 e 94, si è impegnato a costituire il fondo rustico, oggetto del trascrivendo atto, in compendio unico ed a coltivarlo per un periodo di tempo di dieci anni a far data dall'atto in oggetto. In tal modo gli appezzamenti di terreno in oggetto sono considerate unità indivisibili per dieci anni e durante tale periodo non potranno essere frazionati per effetto di trasferimento a causa di morte o per atto tra vivi.

- trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio (Registro Generale n. 20744 e Registro Particolare n. 14188 del 29/09/2010) a favore del Comune di Foggia, contro [redacted] nato a Foggia il 4/6/1980, in virtù di atto del 28/09/2010, Repertorio n. 4877, a cura del Dott. Antonio Stango, Notaio in Manfredonia. Il signor [redacted] ha asservito al fabbricato a costruirsi, una superficie di terreno estesa complessivamente ettari cinque, costituita dall'appezzamento di terreno in Foggia, riportato nel Catasto Terreni al foglio 202 particella 582.
- trascrizione costituzione di vincolo di indivisibilità (Registro Generale n. 10866 e Registro Particolare n. 8149 del 28/05/2013) a favore Regione Puglia con sede in Bari, contro [redacted] con sede in Foggia, in virtù di atto del 22/05/2013, Repertorio n. 15901, a cura del Dott. Fabrizio Pascucci,



Notaio in Cerignola. Ai fini fiscali, la ~~XXXXXXXXXXXX~~ proprietaria delle unità immobiliari in Foggia, distinte al Catasto Terreni al foglio 202 particelle 583-582-94-221-222-225-266-88 ed in Carapelle, distinta al Catasto Terreni al foglio 9 particella 283- e di altre unità immobiliari estranee però alla presente procedura ha costituito gli appezzamenti di terreno oggetto di vendita, in compendio unico e si è obbligata a coltivarli o condurli in qualità di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale per un periodo di almeno dieci anni. La società stessa ha dichiarato che i fondi oggetto del compendio unico non potranno essere divisi, frazionati per trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi per detto periodo di dieci anni.

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

Nella presente procedura, sulla scorta delle informazioni contenute nella certificazione notarile in atti, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento sussistono le seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria (Registro Generale n. 18351 e Registro Particolare n. 3393) del 18/07/2007 di euro 560.000,00 a favore Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede in Torino, codice fiscale 00799960158, e domicilio ipotecario eletto in Torino alla Piazza San Carlo n. 156, contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a Foggia il 04/066/1980, in virtù di atto a cura della Dott.ssa Clorinda Concetta Camilla Lucia Calderisi, Notaio in Foggia, del 17/07/2007, Repertorio n. 19265. Mutuo fondiario di Euro 280.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Foggia, alla Contrada Pezza Spartivento, distinte al Catasto Terreni al foglio 202 particelle 471 (oggi particelle 582 e 583) e 88-222-225-266-221-94, e dell'unità immobiliare in Carapelle, alla Località Spuntone, distinta al Catasto Terreni al foglio 9 particella 283. Documenti successivi correlati: iscrizione n. 3819 del 9/8/2007.



- iscrizione ipoteca volontaria in rettifica (Registro Generale n. 20551 e Registro Particolare n. 3819) del 09/08/2007 di euro 560.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino, codice fiscale 00799960158, e domicilio ipotecario eletto in Torino alla Piazza San Carlo n. 156, contro *[redacted]* nato a Foggia il *[redacted]*, in virtù di atto a cura della Dott.ssa Clorinda Concetta Camilla Lucia Calderisi, Notaio in Foggia, del 17/07/2007, Repertorio n. 19265. Formalità di riferimento: iscrizione registro particolare n. 3393 del 18/17/2007. Mutuo fondiario di euro 280.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Foggia, alla Contrada Pezza Spartivento, distinte al Catasto Terreni al foglio 202 particelle 471 (oggi particelle 582 e 583) e 88-222-225-266-221-94, e dell'unità immobiliare in Carapelle, alla Località Spuntone, distinta al Catasto Terreni al foglio 9 particella 283. Nel quadro D della nota si precisa che la presente rettifica l'ipoteca trascritta il 18/7/2007 per errate indicazioni della superficie relativa alla particella 221 che deve intendersi di are 18.50 e non di are 18.10 e della superficie della particella 266 che deve intendersi di are 38.00 e non di are 38.80.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili (Registro Generale n. 19841 e Registro Particolare n. 15503) del 05/11/2014 a favore Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli, contro *[redacted]* con sede in Foggia, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 07/10/2014, Repertorio n. 8590. Pignoramento intera proprietà delle unità immobiliari in Foggia, distinte al Catasto Terreni al foglio 202 particelle 583-582-88-94-221-222-225-266.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili (Registro Generale n. 3725 e Registro Particolare n. 2904) dell'11/03/2015 a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con sede in Modena, contro *[redacted]* con sede in Foggia, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 17/02/2015, Repertorio n. 980. Pignoramento su intera proprietà di alcune unità immobiliari estranee però alla presente procedura.



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;

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

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

b) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

La particella 583 in foglio 202, già particella 471, del Comune di Foggia ospita un vascone per l'accumulo e la successiva distribuzione di acqua per uso irriguo, non riportato in catasto. L'accesso ai competenti uffici del Comune di Foggia non ha inoltre evidenziato l'esistenza del titolo abilitativo necessario alla sua realizzazione, avvenuta verosimilmente nella seconda metà degli anni '80 (Allegato 6). Il manufatto, ubicato in zona agricola, ai sensi delle normative urbanistiche ed edilizie vigenti è comunque suscettibile di sanatoria; quest'ultima dovrà tuttavia riguardare anche l'autorizzazione antisismica. Successivamente dovrà essere effettuato l'accatastamento, previa realizzazione di tipo mappale e frazionamento. I costi stimati per oneri, sanzioni, diritti e compensi professionali per le diverse procedure testè enunciate sono pari a € 3.000,00.



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

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

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

I terreni in agro di Foggia al foglio 202 particelle 88-94-221-222-225-266-582-583, ai sensi del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Foggia e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), ricadono in Zona E - Area Agricola.

I parametri e gli indici di riferimento nella Zona E – Area Agricola sono i seguenti: lotto edificabile minimo 10.000 mq; indice fondiario massimo 0,03 mc/mq, non applicabile ad aree già asservite o comunque pertinenti agli edifici esistenti, alla data di adozione del P.R.G. se non per ampliamenti degli stessi (art. 50 N.T.A.); distanza minima dai confini 10 mt; distanza minima dal confine stradale 10 mt e comunque nel rispetto del



Regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Si precisa inoltre che il terreno ricade negli ambiti di tutela del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR), approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015. In particolare per una parte della particella 583 in foglio 202 - interessata dalla presenza di fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche - si applicano gli indirizzi di cui all'art. 43, le direttive di cui all'art. 44 e le prescrizioni di cui all'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR approvato, con l'adozione di una fascia di rispetto di 150 metri.

Per quanto concerne la particella 283 in foglio 9 del Comune di Carapelle, anch'essa è tipizzata come Zona Agricola, ai sensi del Piano Regolatore Generale e dell'art. 51 delle relative Norme Tecniche di Attuazione vigenti. Tuttavia nessun tipo di intervento può esser realizzato nella particella 283 in foglio 9 del Comune di Carapelle in quanto essa ricade interamente nella fascia di rispetto del torrente Carapelle (*Allegato 7*).

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 Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Il quesito non riguarda gli immobili di cui alla presente procedura.

* * * * *



QUADRO RIASSUNTIVO LOTTO UNICO

Tipologia bene	Fondo rustico
Ubicazione	Foggia, Località Pezza Spartivento; Carapelle, Località Spuntone o Canalone.
Dati catastali	Foggia: foglio 202, particelle 88-94-221-222-225-266-582-583; Carapelle: foglio 9 particella 283.
Proprietà	Società Agricola Agrimar s.r.l.
Descrizione	Terreni seminativi irrigui, con un piccolo oliveto, catastalmente estesi Ha 33.23.17, di buone caratteristiche agronomiche e produttive, di comodo accesso e con buona viabilità interpoderale,, dotati di pozzo artesiano e vascone per accumulo dell'acqua,
Titolo di provenienza	Compravendita.
Quota di proprietà	1/1
Stato di occupazione	Nella disponibilità dell'esecutata
Iscrizioni e trascrizioni	<ol style="list-style-type: none"> 1) trascrizione per costituzione di servitù (Registro Generale n. 5630 e Registro Particolare n. 5323) dell'11/04/1974; 2) trascrizione per costituzione di diritti reali a titolo oneroso (Registro Generale n. 7536 e Registro Particolare n. 5864) del 05/05/1995; 3) trascrizione vincoli-compendio unico (Registro Generale n. 18350, Registro Particolare n. 12377) del 18/7/2007; 4) trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio (Registro Generale n. 20744 e Registro Particolare n. 14188) del 29/09/2010); 5) trascrizione costituzione di vincolo di indivisibilità (Registro Generale n. 10866 e Registro Particolare n. 8149) del 28/05/2013; 6) iscrizione ipoteca volontaria (Registro Generale n. 18351 e Registro Particolare n. 3393) del 18/07/2007; 7) iscrizione ipoteca volontaria in rettifica Registro Generale n. 20551 e Registro Particolare n. 3819 del 09/08/2007; 8) trascrizione verbale di pignoramento immobili (Registro Generale n. 19841 e Registro Particolare n. 15503 del 05/11/2014; 9) trascrizione verbale di pignoramento immobili (Registro Generale n. 3725 e Registro Particolare n. 2904) dell'11/03/2015;
Regolarità edilizia ed urbanistica	Nel fondo rustico è presente un vascone per l'accumulo di acqua ad uso irriguo per il quale non è stata riscontrata l'esistenza del titolo abilitativo necessario alla sua realizzazione.
Conformità catastale	Da adeguare previa sanatoria dell'irregolarità riscontrata
Valore del bene a base d'asta	€ 990.200,00 (euro novecentonovantamiladuecento/00)



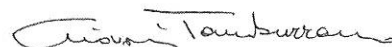
DOTT. GIOVANNI TAMBURRANO
Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali
della provincia di Foggia (N. 508 - sez. B)
Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA
Tel. 0881.1961061 - Cellulare: 347.3535953
Cod. Fisc.: TMBGNN62A17H926Q
Partita Iva: 03791130713
E-mail: g.tamburrano@libero.it
Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Si elencano infine i documenti allegati.

1. **Verbale di accesso e sopralluogo**
2. **Visure catastali**
3. **Estratti di mappa ed Ortofoto**
4. **Fotografie**
5. **Attestazione Agenzia delle Entrate**
6. **Attestazione Sportello Unico Edilizia del Comune di Foggia**
7. **Certificati di Destinazione Urbanistica**

Foggia, 20 dicembre 2017

In fede, l'Esperto



(Dott. Giovanni Tamburrano)



DOTT. GIOVANNI TAMBURRANO
Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali
della provincia di Foggia (N. 508 - sez. B)
Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA
Tel. 0881.1961061 - Cellulare: 347.3535953
Cod. Fisc.: TMBGNN62A17H926Q
Partita Iva: 03791130713
E-mail: g.tamburrano@libero.it
Pec: g.tamburrano@conafpec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura N. 537/2014 R.G.Es.

promossa da

BANCO DI NAPOLI S.P.A.

contro

[Faint, illegible text]

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa VALENTINA PATTI

RELAZIONE
INTEGRATIVA

Esperto: Dott. Giovanni Tamburrano



PREMESSA

La presente relazione tecnica integrativa è riferita ai beni di cui alla esecuzione immobiliare n. 537/2014 promossa da Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli alla Via Toledo n. 177, Codice Fiscale e Partita Iva 04485191219, rappresentata dall'Avv. Luigi Lasala del Foro di Foggia, Codice Fiscale LSLGUG68M21D643O, con studio in Foggia al Viale Ofanto n. 301 (Pec: lasala.luigi@avvocatifoggia.legalmail.it), contro la signora **Agostina Giuffrè**, Codice Fiscale e Partita Iva 038720880712, con sede in Foggia al Borgo Incoronata snc Podere 841, legalmente rappresentata dalla signora **Anna Maria Giuffrè** nata a Foggia il 17/01/1962.

Nella procedura, in qualità di creditrice intervenuta, è presente anche la Banca Popolare dell'Emilia Romagna - Società Cooperativa (Partita Iva 01153230360), incorporante per fusione la Banca della Campania s.p.a., rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella Capuozzo (Codice Fiscale CPZNNL70E69A662K, con studio in Foggia alla Via Gramsci n. 107, Scala C (Pec: antonella.capuozzo@pec.giuffre.it).

A seguito di provvedimento del 23/03/2017, depositato in Cancelleria in pari data, l'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, Dott.ssa Valentina Patti, nominava quindi l'esperto per la stima dei beni pignorati nella persona del sottoscritto Dott. Giovanni Tamburrano, nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 17/01/1962 e residente in Foggia alla Via Vincenzo Gioberti n.12, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Foggia (n.508 – sez. B, agronomi e forestali juniores).

L'esperto, dopo il giuramento di rito effettuato in data 21/09/2017, svolgeva quindi l'incarico conferitogli, depositando telematicamente la relazione di stima il successivo 20/12/2017, relazione sostanziata nella definizione di un **lotto unico relativo ad un compendio immobiliare di fondi rustici pari a ettari 33.23.17, con un valore a base d'asta di € 990.200,00 (euro novecentonovantamila duecento/00 complessivi).**



Nella successiva udienza del 13/09/2018 l'esperto veniva quindi invitato a **“verificare la possibilità di suddivisione del compendio in più lotti”**, invito non pervenuto, quindi reiterato nella successiva udienza del 3/05/2019, ovvero perentoriamente e giustamente rinnovato nell'udienza del 4/12/2019 con il quale venivano concessi giorni 15 per il deposito della relazione tecnica integrativa.

RISPOSTA AL QUESITO

Come già dettagliatamente riportato nella relazione di stima depositata in data 20/12/2017 – ed alla quale per ogni ulteriore esigenza si rimanda - la procedura esecutiva di cui trattasi è relativa alla piena proprietà di alcuni appezzamenti di terreno siti nel Comune di Foggia, Località Pezza Spartivento – Contrada Cercola, e nel Comune di Carapelle, Località Spuntone o Canalone, allibrati al Catasto Terreni con i seguenti identificativi all'attualità:

Immobili allibrati al Catasto Terreni del Comune di Foggia

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca	Reddito Dom. (€)	Reddito Agrario (€)
1	202	88	AA AB	Semin. Irr. Uliveto	U 2	00.06.89 <u>00.23.12</u> 00.30.01	5,69 <u>14,33</u> <u>20,02</u>	3,20 <u>5,97</u> <u>9,17</u>
2	202	94		Semin. Irr.	U	00.35.35	29,21	16,43
3	202	221		Semin. Irr.	U	00.18.50	15,29	8,60
4	202	222		Semin. Irr.	U	00.12.20	10,08	5,67
5	202	225	AA AB	Semin. Irr. Vigneto	U 2	01.37.70 <u>00.00.16</u> 01.37.86	113,79 <u>0,13</u> 113,92	64,00 <u>0,07</u> 64,07
6	202	266		Semin. Irr.	U	00.38.00	31,40	17,66
7	202	582	AA AB	Semin. Irr. Vigneto	U 2	04.99.36 <u>00.00.64</u> <u>05.00.00</u>	412,64 <u>0,53</u> 413,17	232,11 <u>0,30</u> 232,41
8	202	583		Semin. Irr.	U	24.20.25	1.999,93	1.124,96

Totale ettari 31.92.17



Immobile allibrato al Catasto Terreni del Comune di Carapelle

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca	Reddito Dom. (€)	Reddito Agrario (€)
9	9	283		Semin. Irr.	U	01.31.00	84,57	43,98

Totale ettari 01.31.00

TOTALE GENERALE ETTARI 33.23.17

L'unione dei terreni sopra descritti costituisce un unico appezzamento, facente parte di un compendio immobiliare più ampio in capo all'esecutata, comprendente cioè anche altri terreni ed alcuni fabbricati estranei però alla procedura.

I terreni sono ubicati per lo più nell'agro del Comune di Foggia, Località Pezza Spartivento, Contrada Cercola; una sola particella è in agro del Comune di Carapelle, Località Spuntone o Canalone, per l'esattezza la 283 in foglio 9, in continuità però con l'appezzamento costituito dalle altre particelle pignorate nell'agro di Foggia, poiché la zona di adiacenza trovasi lungo il confine tra i due agri comunali.

I terreni evidenziano buone caratteristiche agronomiche e produttive, con particolare vocazione per colture orticole ed industriali di pregio, in linea peraltro con le potenzialità produttive ordinarie delle zona. I terreni, inoltre, sono irrigui per la presenza di un pozzo artesiano amministrativamente in regola. Il fondo rustico evidenzia una buona viabilità interna rappresentata dal tratturo principale e dai tratturi secondari ricavati sulle aree di confine tra diverse proprietà e/o particelle.

Come già accennato, per l'unico lotto è stato a suo tempo definito un valore a base d'asta di € **990.200,00**, derivante dal valore totale di € 993.199,75, decurtato della somma di € 3.000,00 necessaria alla regolarizzazione di un vascone di accumulo per acque ad uso irriguo presente in Foggia, foglio 202, particella 583.



Nel rispondere al quesito, lo scrivente esperto desidera premettere ed evidenziare che la definizione di un lotto unico di vendita è scaturita da una precisa valutazione tecnica ed economica, ossia che la divisione in più parti del compendio immobiliare, divisione in linea teorica possibile ed anche abbastanza agevole, avrebbe arrecato nocimento al valore complessivo dei beni pignorati.

In virtù della presenza di un solo pozzo artesiano, infatti, la divisione anche in soli due appezzamenti determinerebbe la formazione di un secondo lotto di dimensioni più contenute rispetto all'altro, ma soprattutto **con un valore unitario (€/ha) sensibilmente più basso rispetto alla situazione precedente, in quanto interamente costituito da terreni non più irrigui.**

Tanto premesso, nel ribadire la ragione che ha portato alla definizione di un unico lotto, lo scrivente esperto non intende comunque sottrarsi alla prospettazione di una ipotesi alternativa di vendita, ipotizzando quindi la formazione di due lotti, di seguito meglio descritti, che ha tenuto conto dell'ubicazione dei terreni, della viabilità interna, della necessità di assicurare in ogni caso anche al lotto più piccolo, non irriguo, una superficie tale da renderlo comunque commercialmente appetibile.

L'ipotesi di lavoro prevede quindi la divisione dell'appezzamento lungo la linea di unione e confine delle particelle 582 e 583 in foglio 202 dell'agro di Foggia.

Così operando verrebbe a crearsi il **Lotto 1, irriguo, di ettari 25.81.26**, così costituito:

Immobili allibrati al Catasto Terreni del Comune di Foggia

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca	Reddito Dom. (€)	Reddito Agrario (€)
1	202	88	AA	Semin. Irr.	U	00.06.89	5,69	3,20
			AB	Uliveto	2	<u>00.23.12</u>	<u>14,33</u>	<u>5,97</u>
						00.30.01	<u>20,02</u>	<u>9,17</u>
2	202	583		Semin. Irr.	U	24.20.25	1.999,93	1.124,96



Immobile allibrato al Catasto Terreni del Comune di Carapelle

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca	Reddito Dom. (€)	Reddito Agrario (€)
3	9	283		Semin. Irr.	U	01.31.00	84,57	43,98

Per differenza, quindi, verrebbe altresì a determinarsi la formazione del **Lotto 2, non irriguo, di ettari 7.41.91**, generato dall'unione delle seguenti particelle.

Immobili allibrati al Catasto Terreni del Comune di Foggia

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca	Reddito Dom. (€)	Reddito Agrario (€)
1	202	94		Semin. Irr.	U	00.35.35	29,21	16,43
2	202	221		Semin. Irr.	U	00.18.50	15,29	8,60
3	202	222		Semin. Irr.	U	00.12.20	10,08	5,67
4	202	225	AA AB	Semin. Irr. Vigneto	U 2	01.37.70 <u>00.00.16</u> 01.37.86	113,79 <u>0,13</u> 113,92	64,00 <u>0,07</u> 64,07
5	202	266		Semin. Irr.	U	00.38.00	31,40	17,66
6	202	582	AA AB	Semin. Irr. Vigneto	U 2	04.99.36 <u>00.00.64</u> <u>05.00.00</u>	412,64 <u>0,53</u> 413,17	232,11 <u>0,30</u> 232,41

Applicando ai due lotti di vendita così formati le differenti quotazioni ritenute congrue dallo scrivente esperto, ossia di € 30.000/ha per i seminativi irrigui e di € 16.000/ha per i seminativi non irrigui – e ferma restando, in ogni caso, la quotazione di € 17.500/ha per il piccolo oliveto, ne deriva il nuovo quadro economico così sintetizzabile.



DOTT. GIOVANNI TAMBURRANO
Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali
della provincia di Foggia (N. 508 - sez. B)
Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA
Tel. 0881.1961061 - Cellulare: 347.3535953
Cod. Fisc.: TMBGNN62A17H926Q
Partita Iva: 03791130713
E-mail: g.tamburrano@libero.it
Pec: g.tamburrano@conafpec.it

LOTTO 1

<i>Tipologia terreno</i>	<i>Superficie (Ha)</i>	<i>Valore unitario (€/Ha)</i>	<i>Valore parziale (€)</i>
Seminativo	25.51.25	30.000,00	765.375,00
Oliveto	00.30.01	17.500,00	5.251,75
Superficie totale	25.81.26	Valore totale	770.626,75

Analogamente a quanto indicato nella situazione originaria precedente, all'importo suddetto va applicata la riduzione di € 3.000, quale somma necessaria alla regolarizzazione del vascone presente in particella 583, sicché il prezzo a base d'asta diventa pari a €767.626,75, **arrotondati a € 767,600.**

LOTTO 2

<i>Tipologia terreno</i>	<i>Superficie (Ha)</i>	<i>Valore unitario (€/Ha)</i>	<i>Valore totale (€)</i>
Seminativo non irriguo	7.41.91	16.000,00	118.705,60

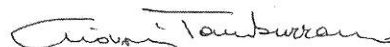
Rispetto alla situazione precedente, quindi, la **somma dei due lotti (€ 767.600 + € 118.700) evidenzierebbe quindi una perdita potenziale di € 103.900 rispetto alla quotazione del lotto unico (€ 990.200) originariamente previsto.**

Si allegano infine gli estratti di mappa contornati per la raffigurazione dei lotti.

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto, restando disponibile per ogni ulteriore ed eventuale approfondimento.

Foggia, 16 dicembre 2019

In fede, l'Esperto



(Dott. Giovanni Tamburrano)

