

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

- R.GEs. n. 512/2017 -

G.Es. Dott. ssa V. Patti

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA



INDICE

A) Mandato ed assunzioni preliminari	pag. 04
B) Oggetto della procedura e quesiti	pag. 04
C) Fasi ed operazioni peritali	pag. 07
D) Risposta ai quesiti posti all' Esperto	pag. 08
- Quesito n. 1	pag. 08
- Quesito n. 1 - bis	pag. 08
- Quesito n. 1 - ter	pag. 11
- Quesito n. 1 - quater	pag. 12
- Quesito n. 1 - quinquies	pag. 12
- Quesito n. 2	pag. 12
- Quesito n. 2 - bis	pag. 12
- Quesito n. 3	pag. 13
- Quesito n. 4 e 4 - bis	pag. 13
- Quesito n. 5	pag. 16
- Quesito n. 6	pag. 16
- Quesito n. 7	pag. 17
- Quesito n. 8	pag. 17
- Quesito n. 9	pag. 18
- Quesito n. 10	pag. 18
- Quesito n. 11	pag. 18
- Quesito n. 12	pag. 19
E) Specchio riepilogativo	pag. 19
F) Conclusioni	pag. 22



ALLEGATI

Elaborati:

- A) Verbale di sopralluogo ed ispezione beni del 17.06.2022
- B) Verbale di sopralluogo ed ispezione beni del 01.07.2022
- C) Localizzazione dei fondi sulle mappe
- D) Rilievo fotografico

Documenti:

- 01) Estratti di mappa
- 02) Visure attuali per immobile
- 03) Visure storiche per immobile
- 04) Estratto atto di matrimonio del debitore
- 05) Nota di trascrizione atto di provenienza (F 153 P.lle 14 e 21) del 05.08.1998
- 06) Nota di trascrizione atto di provenienza (F 153 P.lle 3,18 e 19) del 25.03.1981
- 07) Estratto da certificato ipotecario speciale fino al 20.11.2018
- 08) Ispezione ipotecaria per soggetto, aggiornata al 05 ottobre 2022 (dal 20.11.2018)
- 09) Nota di iscrizione ipoteca volontaria del 21.02.2020
- 10) Nota di trascrizione preliminare costituzione diritto di superficie del 02.11.2020
- 11) Certificato di destinazione urbanistica dei fondi



A) Mandato ed assunzioni preliminari

La sottoscritta Arch. Angela Schiavone, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 1073, con studio in Foggia alla Via Bonante n. 1 - incaricata con provvedimento del 02.04.2022 di proseguire le indagini avviate sotto il vincolo del già prestato giuramento per la procedura RGEs 521-2018 (riunita alla presente in data 01.04.2022) - espone nella presente quanto verificato durante lo svolgimento delle operazioni peritali di cui al paragrafo C.

B) Oggetto della procedura e quesiti

L'incarico ricevuto riguarda i beni che - all'esito del provvedimento di parziale inefficacia - risultano ancora pignorati nella procedura esecutiva RGEs 521-2018¹, riunita alla presente; ovvero i soli beni censiti al Foglio 153 P.lle 3,18,14,21,19 e Foglio 29 P.la 47 del Comune di Foggia.

Quest'ultimo però risulta già periziato dall'esperto nominato nella presente procedura, [REDACTED] pertanto oggetto del presente accertamento sono esclusivamente i beni di cui al **Foglio 153 P.lle 3,18,14,21,19 del Comune di Foggia**.

Il debitore, proprietario per l'intero, è il Sig. [REDACTED] nato a San Giovanni Rotondo (Fg) il [REDACTED] e residente in Manfredonia (Fg) alla Via [REDACTED]

I quesiti in risposta ai quali la sottoscritta redige il presente documento - di seguito elencati - sono quelli di cui al verbale di conferimento dell'incarico originario del 08.09.2020, seppur limitatamente ai cespiti più sopra menzionati.

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, 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 contenuto¹) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

(¹ In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni relazionando al GE. al fine di ottenere indicazioni per il proseguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale).

¹ Relativa a 56 immobili, collocati in Foggia, Manfredonia, Mattinata e Monte Sant'Angelo, originariamente pignorati.



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, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile²;

(² In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al GE.).

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

1) - **quinques** 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 SOGEBI, 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/i 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 di conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di eventuali impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni³ in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

(³ L'esperto dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico - comparativa, quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio, ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi ad eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

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 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 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 ⁴ 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;

(⁴ Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiale ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).

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

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

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal GE. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativo 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 01.09.1967, 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;

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 senso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita

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

C) Fasi ed operazioni peritali

L'Esperta, nello svolgimento dell'incarico affidatole, conduceva le operazioni peritali fino alla data odierna nei tempi e nei modi di seguito descritti:

- Dopo aver ricevuto l'incarico tardava ad acquisire le informazioni necessarie a procedere poiché un inconveniente tecnico le impediva di accedere al fascicolo del procedimento (inconveniente tuttora permanente);
- Solo in data 03.05.2022 riusciva ad ottenere il contenuto del fascicolo a mezzo dalla cancelleria;
- In data 16.05.2022 chiedeva una proroga di 90 gg sui tempi inizialmente previsti poiché l'indagine risultava per l'appunto appena cominciata (concessa in data 19.05.2022);
- In seguito procedeva all'analisi degli atti e predisponendo gli accessi ai beni staggiati;
- In data 17.06.2022 si recava presso i luoghi di causa per sopralluogo ed ispezione beni (previa convocazione al debitore inviata a mezzo raccomandata A/R in data 09.06.2022) ed effettuava i primi accertamenti, come da circostanze di cui al relativo verbale (*Allegato A*);
- In data 05.07.2022 effettuava un secondo sopralluogo (previa convocazione al debitore inviata a mezzo raccomandata A/R in data 24.06.2022), questa volta alla presenza del precitato esecutato, e procedeva alle opportune rilevazioni metriche e fotografiche, come da verbale (*Allegato B*);
- In data 13.09.2022 inoltrava una richiesta di ulteriore proroga (reiterata in data 13.10.2022) poiché ancora in attesa di ricevere dai Pubblici Uffici tutta la documentazione necessaria all'accertamento da condurre (concesse in data 13.09.2022 e 21.11.2022);
- In seguito, e fino alla data odierna, procedeva a redigere il presente documento.



D) Risposta ai quesiti posti all' Esperto

Nei paragrafi che seguono l'Esperto espone i risultati delle rilevazioni effettuate e delle indagini condotte al fine di evadere i quesiti esplicitati al paragrafo precedente.

Quesito n. 1 (controllo completezza documenti agli atti)

La documentazione agli atti è completa ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

Quesito n. 1 - bis (ricostruzione vicende trasattive degli immobili)

Provenienza immobili

- Gli immobili identificati al Foglio 153 P.lle 14 e 21 sono pervenuti al debitore con atto di compravendita del 20.07.1998 a rogito del Notaio [REDACTED] - Rep. 97796 - trascritto presso l'ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare - il 05.08.1998 ai NN. 12830/9636 e rettifica trascritta il 03.08.2006 ai NN. 18926/12980 (*Allegato 05*);
- Gli immobili identificati al Foglio 153 P.lle 3, 18 e 19 sono pervenuti al debitore con atto di donazione del 19.03.1981 a rogito del Notaio [REDACTED] - Rep. 784 - trascritto presso l'ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare - il 25.03.1981 ai NN. 4955/114673 e rettifica trascritta il 03.08.2006 ai NN. 18927/12981 (*Allegato 06*);

Vicende catastali

Di seguito le variazioni più significative in relazione all'identificazione catastale degli immobili, a partire dall'impianto meccanografico fino ad oggi (*Allegato 03 - Visure storiche*):

Immobile F 153 P.la 3:

- Dall'impianto meccanografico risalente al 02.01.1978 fino al 18.12.1985 risulta:
Foglio 153 - P.la 3
Qualità SEMINATIVO - Classe 03 - Superficie 55.720,00 mq - R.D. € 258,99; R.A. € 158,27
- Dal 18.12.1985 al 16.12.2016 risulta:
Foglio 153 - P.la 3
Qualità SEMINATIVO - Classe 03 - Superficie 52.791,00 mq - R.D. € 245,38; R.A. € 149,95
(*Frazionamento in atti dal 18.12.1985 n. 981 e variazione/soppressione immobili: F 153 P.la 17*)



- Dal 16.12.2016 ad oggi risulta:

Foglio 153 - P.lla 3

Qualità SEMINATIVO IRRIG - Classe U - Superficie 52.791,00 mq - R.D. € 436,23; R.A. € 245,38

(Tabella di variazione colturale del 16.12.2016, pratica n. FG0244076 in atti dal 16.12.2016 - Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 9366.1/2016) - classamento per parificazione con la qualità 29 - vigneto, classe 02)

Immobile F 153 P.lla 14:

- Dall'impianto meccanografico fino ad oggi risulta:

Foglio 153 - P.lla 14

Qualità SEMINATIVO - Classe 3 - Superficie 80 mq - R.D. € 0,37; R.A. € 0,23

Immobile F 153 P.lla 18:

- Dall'impianto meccanografico risalente al 02.01.1978 fino al 18.12.1985 risulta:

Foglio 153 - P.lla 4

Qualità PASCOLO - Classe 02 - Superficie 51.320,00 mq - R.D. € 119,27; R.A. € 66,26

- Dal 18.12.1985 al 08.11.1993 risulta:

Foglio 153 - P.lla 18

Qualità PASCOLO - Classe 02 - Superficie 1.096,00 mq - R.D. € 2,55; R.A. € 1,42

(Frazionamento in atti dal 18.12.1985 n. 981 e variazione/soppressione immobili: F 153 P.lla 4)

- Dal 08.11.1993 al 16.12.2016 risulta:

Foglio 153 - P.lla 18

Qualità SEMINATIVO - Classe 03 - Superficie 1.096,00 mq - R.D. € 5,09; R.A. € 3,11

(revisione di elementi censuari in atti dal 08.11.1993 come da modello 26 n. 7244/1990)

- Dal 16.12.2016 ad oggi risulta:

Foglio 153 - P.lla 18

Qualità SEMINATIVO IRRIG - Classe U - Superficie 1.096,00 mq - R.D. € 9,06; R.A. € 5,09

(Tabella di variazione colturale del 13.06.2016, pratica n. FG0244077 in atti dal 16.12.2016 - Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 n. 9367.1/2016 - classamento per parificazione con la qualità 29 - vigneto, classe 02)

Immobile F 153 P.lla 19:

- Dall'impianto meccanografico risalente al 02.01.1978 fino al 18.12.1985 risulta:

Foglio 153 - P.lla 1

Qualità SEMINATIVO - Classe 03 - Superficie 450.330,00 mq - R.D. € 2.093,18; R.A. € 1.279,17

- Dal 18.12.1985 al 26.02.1986 risulta:

arch.angelaschiavone@libero.it - angela.schiavone@archiworldpec.it

Foggia - Via A. Bonante n. 1 - Tel. 347.4346708

C.F: SCHNGL78E57D643Z - P.IVA: 03585620713



Foglio 153 - Plla 1

Qualità SEMINATIVO - Classe 03 - Superficie 269.402 mq - R.D. € 1.252,00; R.A. € 765,24

(Frazionamento in atti dal 18.12.1985 n. 981 e variazione/soppressione immobili: F 153 Plla 16)

- Dal 26.02.1986 al 15.12.2011 risulta:

Foglio 153 - Plla 19

Qualità SEMINATIVO - Classe 03 - Superficie 177.402,00 mq - R.D. € 824,58; R.A. € 503,91

(Frazionamento del 26.02.1986 in atti dal 03.08.1987 n. 317186 e variazione/soppressione immobili: F 153 Plla 1)

- Dal 15.12.2011 al 27.11.2012 risulta:

Foglio 153 - Plla 19, divisa in due porzioni

Superficie totale 177.402,00 mq - R.D. € 4.000,80; R.A. € 1.820,88

Foglio 153 - Plla 19 - Porzione AA

Qualità SEMINATIVO - Classe 03 - Superficie 27.402,00 mq - R.D. € 127,37; R.A. € 77,84

Foglio 153 - Plla 19 - Porzione AB

Qualità ORTO IRRIG - Classe U - Superficie 150.000,00 mq - R.D. € 3.873,43; R.A. € 1.743,04

(Tabella di variazione colturale del 15.12.2011, pratica n. FG0367294 in atti dal 15.12.2011 - Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 n. 24011.1/2011)

- Dal 27.11.2012 ad oggi risulta:

Foglio 153 - Plla 19

Qualità SEMINATIVO IRRIG - Classe U - Superficie 177.402,00 mq - R.D. € 1.465,93; R.A. € 824,58

(Variazione d'ufficio del 27.11.2012 pratica n. FG0290788 in atti dal 27.11.2012 - variazione di classamento per parificazione con la qualità 29 - vigneto, classe 02 con efficacia dal 15.12.2011 e rideterminazione redditi a seguito di istanza di autotutela DL n. 262/06 n. 283495.1/2012)

Immobile F 153 Plla 21:

- Dall'impianto meccanografico risalente al 02.01.1978 fino al 18.12.1985 risulta:

Foglio 153 - Plla 1

Qualità SEMINATIVO - Classe 03 - Superficie 450.330,00 mq - R.D. € 2.093,18; R.A. € 1.279,17

- Dal 18.12.1985 al 26.02.1986 risulta:

Foglio 153 - Plla 16

Qualità SEMINATIVO - Classe 03 - Superficie 180.928,00 mq - R.D. € 840,00; R.A. € 513,93

(Frazionamento in atti dal 18.12.1985 n. 981 e variazione/soppressione immobili: F 153 Plla 1)

- Dal 26.02.1986 al 10.12.2013 risulta:

Foglio 153 - Plla 21

arch.angelaschiavone@libero.it - angela.schiavone@archiworldpec.it

Foggia - Via A. Bonante n. 1 - Tel. 347.4346708

C.F. SCHNGL78E57D643Z - P. IVA: 03585620713



Qualità SEMINATIVO - Classe 03 - Superficie 30.373,00 mq - R.D. € 141,18; R.A. € 86,27

(Frazionamento del 26.02.1986 in atti dal 03.08.1987 n. 317186 e variazione/soppressione immobili: F 153 Plla 22,20,16)

- Dal 10.12.2013 al 09.12.2014 risulta:

Foglio 153 - Plla 21

Qualità ORTO IRRIG - Classe 01 - Superficie 30.373,00 mq - R.D. € 784,32; R.A. € 352,94

(Tabella di variazione colturale del 15.05.2013, pratica n. FG03619380 in atti dal 10.12.2013 - Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 n. 13724.1/2013)

- Dal 09.12.2014 ad oggi risulta:

Foglio 153 - Plla 21

Qualità SEMINATIVO IRRIG - Classe U - Superficie 30.373,00 mq - R.D. € 250,98; R.A. € 141,18

(Tabella di variazione colturale del 14.05.2014, pratica n. FG0318254 in atti dal 09.12.2014 - Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 n. 12276.1/2014 - variazione di classamento per parificazione con la qualità 29 - vigneto, classe 02)

Quesito n. 1 - ter (corrispondenza dati catastali)

Gli identificativi catastali degli immobili oggetto di pignoramento - nuovamente elencati al successivo paragrafo relativo al Quesito n. 2 (identificazione dei beni) - corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (*Allegato 02 - Visura attuale per immobile*) e sono di seguito riportati:

Foglio 153 - Plla 3

Qualità SEMINATIVO IRRIGUO - Classe U - Superficie 52.791 mq - R.D. € 436,23; R.A. € 245,38

Foglio 153 - Plla 14

Qualità SEMINATIVO - Classe 3 - Superficie 80 mq - R.D. € 0,37; R.A. € 0,23

Foglio 153 - Plla 18

Qualità SEMINATIVO IRRIGUO - Classe U - Superficie 1.096 mq - R.D. € 9,06; R.A. € 5,09

Foglio 153 - Plla 19

Qualità SEMINATIVO IRRIGUO - Classe U - Superficie 177.402 mq - R.D. € 1.465,93; R.A. € 824,58

Foglio 153 - Plla 21

Qualità SEMINATIVO IRRIGUO - Classe U - Superficie 30.373 mq - R.D. € 250,98; R.A. € 141,18

arch.angelaschiavone@libero.it - angela.schiavone@archiworldpec.it

Foggia - Via A. Bonante n. 1 - Tel 347.4346708

C.F.: SCHNGL78E57D643Z - P. IVA: 03585620713



Quesito n. 1 - quater (sussistenza di altre procedure esecutive)

Alla sottoscritta non risultano altre procedure esecutive gravanti sugli immobili.

Segnala però la presenza di formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, elencate al paragrafo in risposta al Quesito n. 8.

Quesito n. 1 - quinquies (regime patrimoniale del debitore)

Come da estratto di atto di matrimonio (*Allegato 04*) i coniugi [REDACTED] risultano aver contratto matrimonio nel Comune di Manfredonia in data [REDACTED].
Non risultano annotazioni.

Quesito n. 2 (identificazione dei beni)

I cespiti sono ubicati in agro del Comune di Foggia, direttamente prospicienti la Strada Provinciale n. 70, a circa m 3.000,00 dall'innesto con la S.P. 70 denominata Via del Mare, percorrendo la quale, distano circa Km 8,00 dal tessuto cittadino.

Sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Foggia come segue:

Foglio 153 - Plla 3

Qualità SEMINATIVO IRRIGUO - Classe U - Superficie 52.791 mq - R.D. € 436,23; R.A. € 245,38

Foglio 153 - Plla 14

Qualità SEMINATIVO - Classe 3 - Superficie 80 mq - R.D. € 0,37; R.A. € 0,23

Foglio 153 - Plla 18

Qualità SEMINATIVO IRRIGUO - Classe U - Superficie 1.096 mq - R.D. € 9,06; R.A. € 5,09

Foglio 153 - Plla 19

Qualità SEMINATIVO IRRIGUO - Classe U - Superficie 177.402 mq - R.D. € 1.465,93; R.A. € 824,58

Foglio 153 - Plla 21

Qualità SEMINATIVO IRRIGUO - Classe U - Superficie 30.373 mq - R.D. € 250,98; R.A. € 141,18

Quesito n. 2 - bis (esatta individuazione dei beni)

L'esatta individuazione dei cespiti è avvenuta attraverso il reperimento dei relativi estratti di mappa (*Allegato 01*) e la ricerca di fotografie satellitari sul web, che hanno consentito di localizzarli univocamente come da elaborato grafico prodotto in risposta al presente quesito (*Allegato C*).



Quesito n. 3 (descrizione dei beni)

Come accennato nei paragrafi precedenti i terreni oggetto della presente consulenza estimativa sono ubicati in agro di Foggia, lungo la strada Provinciale n. 70 a circa m 3.000,00 dall'innesto con la S.P. 70 denominata Via del Mare, a circa Km 8,00 dalla città.

Per quanto è stato possibile accertare (*Allegato D - Rilievo fotografico*) la maggior parte dei terreni è coltivata a grano duro oppure a "favino", una coltura da "sovescio"², che apporta al terreno sostanza organica ed azoto; "rinettante" che, grazie al proprio sviluppo rapido e vigoroso, consente una notevole diminuzione delle infestanti con ripercussioni positive sulle coltivazioni; "proteica", utilizzata in miscela nelle razioni degli animali da allevamento.

Su larga scala la zona è caratterizzata dalla fiorente coltivazione dei pomodori, di cui costituisce principale bacino di produzione nazionale, grazie alla qualità dei terreni ed alla presenza di acqua. Trattasi dunque di terreni abbastanza sciolti e drenanti, privi di ristagni d'acqua, ricchi di nutrienti e sostanza organica, destinati, catastalmente, a seminativo irriguo.

Quesito n. 4 e 4 bis (stima dei beni in base al valore di mercato)

La stima dei beni viene effettuata attraverso il metodo sintetico - comparativo, basato sul confronto col prezzo medio di vendita di immobili analoghi, ricadenti nella medesima zona.

La sottoscritta lo ritiene il più idoneo alla valutazione da effettuare non solo perché l'abbattimento del valore degli immobili dovuto a fattori economici di carattere generale rende il metodo analitico per capitalizzazione del reddito meno efficace, ma anche perché il terreno agricolo è un'unità tecnico-economica dove si realizzano prodotti come conseguenza di combinazione e organizzazione di diversi componenti e fattori, pertanto il metodo del confronto di mercato (MCA) è quello che considera più efficacemente le correlazioni esistenti fra aspetti tecnici ed aspetti economici, con particolare riferimento alla zona in cui si colloca il terreno.

Il tutto presupponendo che vi sia un mercato attivo - come sembra riscontrabile nel caso in esame, nonostante l'oggettivo calo delle compravendite - con un numero di transazioni tale da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

² semina ad inizio autunno, sovescio in primavera



Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra V_{min} €/Ha 30.000,00 a V_{max} €/Ha 40.000,00.

Allo scopo di individuare il valore più attendibile, all'interno del range indicato, si parte dal valore medio pari ad €/Ha 35.000,00, ponderandolo successivamente con i vari fattori correttivi che incidono sullo stesso, in positivo o in negativo.

I più rilevanti sono di seguito indicati.

Caratteristiche estrinseche (fattori ambientali generali della zona):

- caratteri igienici (salubrità dell'aria);
- caratteri topografici ed altimetrici (che incidono su trasporti e opere di sistemazione);
- caratteri climatici (piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate e/o grandinate);
- caratteri geologici (natura del terreno superficiale e sottostante, quest' ultimo incidente sul trattenimento delle acque);
- caratteri idrologici (presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, incidenti sulla possibilità di irrigazione);
- caratteri demografici ed economici (densità della popolazione e sviluppo economico, influenti sul mercato dei prodotti agricoli, sulla disponibilità di manodopera, sulla dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione);
- caratteri politici (sia statali ma anche, e soprattutto, territoriali, per eventuali misure di bonifica, agevolazioni, incentivazioni, ecc.
- caratteri agrari (grandezza e numero dei fondi, ordinamenti colturali praticati, sistemi di conduzione, ecc.);

Caratteristiche intrinseche (fattori specifici del fondo):

- posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua;
- superficie, altitudine, giacitura ed esposizione del fondo;
- forma geometrica del terreno (intesa come "regolarità" del confine incidente sull'uso ordinario delle macchine agricole, ma anche sull'eventuale accorpamento particellare);
- fertilità (determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità di trattenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica);

arch.angelaschiavone@libero.it - angela.schiavone@archiworldpec.it

Foggia - Via A. Bonante n. 1 - Tel. 347.4346708

C.F. SCHNGL78E57D643Z - P. IVA: 03585620713



- presenza di acqua nel sottosuolo, sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderale;
- presenza di piantagioni arboree, nonché età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale) degli stessi;
- presenza di fabbricati rurali, nonché ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione degli stessi;
- indirizzo produttivo e ordinamento colturale;
- presenza di vincoli, servitù attive e passive;
- posizione rispetto ad altri fondi simili.

Nella fattispecie, tenuto conto di tutti i fattori sopra elencati, con particolare considerazione della giacitura pianeggiante, la maggiore appetibilità dovuta alla intensa coltura di pomodori, la prossimità con i centri di smistamento e distribuzione, la facilità di accessi carrabili di collegamento, si ritiene opportuno attribuire il valore massimo riscontrato nelle indagini di mercato, pari ad **€/Ha 40.000,00** (ovvero **€/mq 4,00**).

Il prezzo va poi ridotto secondo l'incidenza dei seguenti fattori:

Assenza della garanzia per vizi	5% forfettario	2.000,00	€
Oneri di regolarizzazione	/	0,00	€
Stato d'uso e manutenzione	/	0,00	€
Stato di possesso (svalutazione per comproprietà)	/	0,00	€
Vincoli ed oneri non eliminabili	20% forfettario	8.000,00	€
Spese condominiali insolute	/	0,00	€
Totale		10.000,00	€
Adeguamento stima	40.000,00 - 10.000,00	30.000,00	€



Concludendo, il valore unitario di mercato risulta pari ad **€/Ha 30.000,00** (ovvero **€/mq 3,00**).

La superficie dei cespiti - che andrà moltiplicata per il valore di mercato unitario - è pari a:

Foglio 153 - P.lla 3 - Superficie: 52.791 mq (Ha 5 are 27 ca 91)

Foglio 153 - P.lla 14 - Superficie: 80 mq (Ha 0 are 00 ca 80)

Foglio 153 - P.lla 18 - Superficie: 1.096 mq (Ha 0 are 10 ca 96)

Foglio 153 - P.lla 19 - Superficie: 177.402 mq (Ha 17 are 74 ca 02)

Foglio 153 - P.lla 21 - Superficie: 30.373 mq (Ha 3 are 03 ca 73)

Pertanto il valore (arrotondato) di ciascun fondo è pari a:

Foglio 153 - P.lla 3 - **€ 158.400,00**

Foglio 153 - P.lla 14 - **€ 240,00**

Foglio 153 - P.lla 18 - **€ 3.300,00**

Foglio 153 - P.lla 19 - **€ 532.000,00**

Foglio 153 - P.lla 21 - **€ 91.000,00³**

Quesito n. 5 (verifica comoda separabilità)

Non si tratta di bene indiviso poiché il debitore detiene la proprietà per 1/1 su ogni cespite.

Quesito n. 6 (individuazione dei lotti in vendita)

Analizzando diversi aspetti, fra i quali l'estensione, la prossimità, la fruizione, la comodità di coltivazione, ecc. la scrivente ritiene conveniente accorpate i fondi pignorati in tre lotti distinti di vendita:

³ €/mq 3,00 x mq 52.791,00 = € 158.373,00

€/mq 3,00 x mq 80,00 = € 240,00

€/mq 3,00 x mq 1.096,00 = € 3.288,00

€/mq 3,00 x mq 177.402,00 = € 532.206,00

€/mq 3,00 x mq 30.373,00 = € 91.119,00



LOTTO 1

Terreno a seminativo irriguo, classe U, in agro di Foggia, a Km 8,00 dalla città, prospicienti la Strada Provinciale n. 70, identificati al Foglio 153, P.lla 3 (mq 52.791,00) e P.lla 18 (mq 1.096,00) del Catasto Terreni di Foggia, per una superficie complessiva pari a mq 53.887,00.

Prezzo base pari ad € 161.700,00⁴.

LOTTO 2

Terreno a seminativo irriguo, classe U, in agro di Foggia, a Km 8,00 dalla città, prospicienti la Strada Provinciale n. 70, identificati al Foglio 153, P.lla 19 del Catasto Terreni di Foggia, per una superficie complessiva pari a mq 177.402,00.

Prezzo base pari ad € 532.000,00⁵.

LOTTO 3

Terreno a seminativo irriguo, classe U, in agro di Foggia, a Km 8,00 dalla città, prospicienti la Strada Provinciale n. 70, identificati al Foglio 153, P.lla 14 (mq 80,00) e P.lla 21 (mq 30.373,00) del Catasto Terreni di Foggia, per una superficie complessiva pari a mq 30.453,00.

Prezzo base pari ad € 91.400,00⁶.

Quesito n. 7 (stato di possesso dei beni)

La proprietà degli immobili - come già detto - appartiene per la quota pari ad 1/1 al debitore ed il possesso risulta del medesimo debitore, non risultando, allo stato, contratti di affitto e/o di comodato registrati sui beni.

Anche qui però - come già accennato al Quesito n. 1 quater - si segnalano su tutte le particelle, ad eccezione della n. 14, le formalità di cui al paragrafo successivo relativo al Quesito n. 8; in particolare il diritto di superficie ex art. 953 a favore di [REDACTED] del 2.11.2020.

⁴ € /mq 3,00 x mq 53.887,00 = € 161.661,00

⁵ € /mq 3,00 x mq 177.402,00 = € 532.206,00

⁶ € /mq 3,00 x mq 30.453,00 = € 91.359,00



Quesito n. 8 (oneri a carico dell'acquirente)

Come da certificato ipocatastale aggiornato alla data 20.11.2018⁷ (*Allegato 07*) e dalla successiva ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente al 5 ottobre 2022 (*Allegato 08*), gli immobili staggiti risultano di proprietà del debitore per la quota pari ad 1/1 e sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità - si noti, successive al pignoramento - che resteranno a carico dell'acquirente (*Allegati 09 e 10*):

- Iscrizione contro del 21.02.2020 - Registro Particolare 452 - Registro Generale 3915
(Pubblico Ufficiale [redacted] Rep. 2096/1476 del 11.02.2020
Ipoteca volontaria a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito).
- Trascrizione contro del 02.11.2020 - Registro Particolare 15265 - Registro Generale 20150
(Pubblico Ufficiale [redacted] Rep. 2923/2257 del 29.10.2020.
Atto tra vivi - Preliminare di costituzione di diritto di superficie ex art. 953 c.c. a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted]⁸ sulle P.lle 3-18-19-21, non sulla P.lla 14).

Quesito n. 9 (oneri non opponibili all'acquirente)

Le formalità gravanti sull' immobile - che verranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente - sono quelle contenute nelle certificazioni ipotecarie già citate al precedente paragrafo (*Allegati 07 e 08*), tra le quali quella relativa al presente pignoramento.

Si consiglia comunque un controllo delle formalità gravanti prima della vendita.

Quesito n. 10 (regolarità edilizia)

Trattandosi di fondi agricoli, non sono necessarie le verifiche richieste al presente quesito.

Quesito n. 11 (CDU del terreno)

In risposta al presente quesito si è richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dei fondi pignorati

⁷ Prodotto da Panzani Franco per il creditore Bertasi Cornelio, negli atti della procedura 521/2018, riunita alla presente

⁸ Si precisa che le P.lle 18-19-21 vengono erroneamente riportate nella nota non già di proprietà del debitore [redacted] ma del fratello [redacted]



(Allegato 11), il quale conferma la vocazione agricola degli stessi.

Il PRG li colloca infatti in ZONA "E" - AGRICOLA: Area produttiva destinata all'attività agricola e forestale ed ai manufatti edilizi stabilmente connaturati al fondo - capitale agrario.

I principali parametri vigenti sono:

lotto edificabile minimo: 10.000,00 mq

indice fondiario massimo: 0,03 mc/mq

altezza massima fabbricati: 9,00 mt

distanza minima dai confini: 10,00 mt

distanza minima dal confine stradale: 10,00 mt

distanza minima dal tracciato ferroviario: 30,00 mt.

Per le altre prescrizioni si rimanda al certificato allegato (Allegato 06).

Quanto ai punti a-b-c-d-e-f del presente quesito, trattandosi di fondi agricoli, non sono necessarie le verifiche richieste.

Quesito n. 12 (cessione agli IACP)

Trattandosi di fondi agricoli, non sono necessarie le verifiche richieste al presente quesito.

E) Specchio riepilogativo

Seguono tabelle riepilogative contenenti le informazioni di base sui lotti in vendita:



LOTTO 1	
Tipologia	Fondo agricolo
Breve descrizione	Terreno a seminativo irriguo, classe U
Comune di Ubicazione	Foggia
Indirizzo	Via del Mare
Confini	P.lle n. 10, 11, 17, 4, 19 del Foglio 153
Estensione	mq 177.402,00
Dati catastali	Foglio 153 - P.lla 3 SEMINATIVO IRRIGUO - Classe U - Superficie 52.791 mq - R.D. € 436,23; R.A. € 245,38 Foglio 153 - P.lla 18 SEMINATIVO IRRIGUO - Classe U - Superficie 1.096 mq - R.D. € 9,06; R.A. € 5,09
Attuali proprietari	██████████ debitore
Titolo di provenienza	Atto di donazione del 19.03.1981 (Atto a rogito del Notaio ██████████ - Rep. 784 - trascritto presso l'ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare - il 25.03.1981 ai NN. 4955/114673 e rettifica trascritta il 03.08.2006 ai NN. 18927/12981)
Comproprietà	No
Formalità gravanti (opponibili all'acquirente)	<u>Iscrizione contro del 21.02.2020 - Reg. Part. 452 - Reg. Gen. 3915</u> Ipoteca volontaria a favore di ██████████ <u>Trascrizione contro del 02.11.2020 - Reg. Part. 15265 - Reg. Gen. 20150</u> Preliminare di costituzione di diritto di superficie ex art. 953 c.c.
Occupazione	Libero
Diritto e quota	Diritto di proprietà dell'esecutato per 1/1
Valore del bene	€ 161.700,00

arch.angelaschiavone@libero.it - angela.schiavone@archiworldpec.it

Foggia - Via A. Bonante n. 1 - Tel. 347.4346708

C.F. SCHNGL78E57D643Z - P. IVA: 03585620713



LOTTO 2	
Tipologia	Fondo agricolo
Breve descrizione	Terreno a seminativo irriguo, classe U
Comune di Ubicazione	Foggia
Indirizzo	Via del Mare
Confini	P.lle n. 8, 3, 18, 16 del Foglio 153
Estensione	mq 53.887,00
Dati catastali	Foglio 153 - P.lla 19 SEMINATIVO IRRIGUO - Classe U - Superficie 177.402 mq - R.D. € 1.465,93; R.A. € 824,58
Attuali proprietari	██████████ debitore
Titolo di provenienza	Atto di donazione del 19.03.1981 (Atto a rogito del Notaio ██████████ - Rep. 784 - trascritto presso l'ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare - il 25.03.1981 ai NN. 4955/114673 e rettifica trascritta il 03.08.2006 ai NN. 18927/12981)
Comproprietà	No
Formalità gravanti (opponibili all'acquirente)	<u>Iscrizione contro del 21.02.2020 - Reg. Part. 452 - Reg. Gen. 3915</u> Ipoteca volontaria a favore di ██████████ <u>Trascrizione contro del 02.11.2020 - Reg. Part. 15265 - Reg. Gen. 20150</u> Preliminare di costituzione di diritto di superficie ex art. 953 c.c.
Occupazione	Libero
Diritto e quota	Diritto di proprietà dell'esecutato per 1/1
Valore del bene	€ 532.000,00



LOTTO 3	
Tipologia	Fondo agricolo
Breve descrizione	Terreno a seminativo irriguo, classe U
Comune di Ubicazione	Foggia
Indirizzo	Via del Mare
Confini	Strada provinciale n. 70; P.lle n. 15, 5, 8, 7, 24, 20, 16 del Foglio 153
Estensione	mq 30.453,00
Dati catastali	Foglio 153 - P.lla 14 SEMINATIVO - Classe 3 - Superficie 80 mq - R.D. € 0,37; R.A. € 0,23 Foglio 153 - P.lla 21 SEMINATIVO IRRIGUO - Classe U - Superficie 30.373 mq - R.D. € 250,98; R.A. € 141,18
Attuali proprietari	██████████ debitore
Titolo di provenienza	Atto di compravendita del 20.07.1998 (Atto a rogito del Notaio ██████████ - Rep. 97796 - trascritto presso l'ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare - il 05.08.1998 al NN. 12830/9636 e rettifica trascritta il 03.08.2006 al NN. 18926/12980);
Comproprietà	No
Formalità gravanti (opponibili all'acquirente)	Iscrizione contro del 21.02.2020 - Reg. Part. 452 - Reg. Gen. 3915 Ipoteca volontaria a favore di ██████████ Trascrizione contro del 02.11.2020 - Reg. Part. 15265 - Reg. Gen. 20150⁹ Preliminare di costituzione di diritto di superficie ex art. 953 c.c.
Occupazione	Libero
Diritto e quota	Diritto di proprietà dell'esecutato per 1/1
Valore del bene	€ 91.400,00

⁹ Solo sulla P.lla n. 21. Non sulla P.lla 14



F) Conclusioni

La scrivente - chiamata a stimare i fondi agricoli di cui al Foglio 153 P.lle 3,18,14,21,19 del Comune di Foggia, collocati a circa mt 3.000,00 dall'innesto con la S.P. 70, denominata Via del Mare, a circa Km 8,00 dalla città - ritiene opportuno suddividerli in tre lotti di vendita, con prezzo base pari rispettivamente a:

€ 161.700,00 per il LOTTO 1 (F 153 - P.lle 3 e 18);

€ 532.000,00 per il LOTTO 2 (F 153 - P.la 19);

€ 91.400,00 per il LOTTO 3 (F 153 - P.lle 14 e 21).

per un valore complessivo di **€ 785.100,00.**

Con la redazione del presente documento, eseguita in totale buona fede e sulla base delle proprie competenze, la sottoscritta si augura di aver ottemperato fedelmente all'incarico affidatole dal Giudice Illmo e resta a disposizione per ogni chiarimento in relazione allo stesso.

Foggia, 28 novembre 2022

L'Esperto
Arch. Angela Schiavone

