

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Perizia
nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:

Consorzio di Difesa delle Produzioni intensive della
Provincia di Foggia

contro
(R.G. Es. N°. 429/2016)

G.E: Dott.ssa Valentina Patti
CTU: Dr. Agr. Giuseppe Marino



INCARICO, GIURAMENTO E QUESISTO:

Il sottoscritto Dr. Agr. Giuseppe Marino, regolarmente iscritto all' Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia, al n. 580, nominato C.T.U. nella procedura R.G. Es. N° 429/2016 dall' ill.mo G.E. Dott.ssa Velentina Patti in data 07/03/219, dopo aver prestato Giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

Premessa:

Il procedimento R.G. Es. 429/16 vede contrapposti il Consorzio di Difesa per le Produzioni Integrate della Provincia di Foggia contro;

Gli immobili oggetto di procedimento riguardano la valutazione dei beni siti nel comune di:

I beni siti nel comune di Cerignola (FG):

- al foglio 154 part.lla 164, 190 e 264 ;

Le operazioni peritali sono consistite:

- Nello studio iniziale del fascicolo;
- Nell' esame della documentazione in atti presso i pubblici uffici interessati per la verifica del fascicolo fornito, al fine di espletare al meglio l'incarico assegnato;
- Nell' invio a mezzo raccomandata A/R al sig. (allegato 1) per comunicare l'inizio delle operazioni peritali;
- Nell'invio a mezzo PEC all' Avv. di parte attrice (Allegato 2), la data delle operazioni peritali;
- Nell' ispezione e nel rilievo fotografico dei beni oggetto di esecuzione avvenute il giorno 01/04/2018;
- Nell' acquisizione presso la sede della Conservatoria dei Registri della documentazione utile alla verifica della certificazione ipocatastale, avvenuta il giorno 15/03;
- Nell' acquisizione presso la sede del NCU della documentazione utile alla verifica della certificazione ipocatastale, avvenuta il giorno 15/03;
- Nella richiesta presso la sede comunale di Cerignola del certificato di destinazione urbanistica; avvenuto in data 01/04;
- Nella richiesta presso la sede dell'agenzia delle entrate di Foggia della certificazione dei contratti di locazione dei beni oggetto di contenzioso, avvenuto il giorno 15/03;
- Nella ricerca presso Agea, tramite SIAN, delle certificazioni inerenti agli eventuali conduttori di particelle, in riferimento ai beni immobili oggetto di contenzioso;
- Nelle ricerche di mercato per individuare i valori medi applicabili al bene oggetto di stima;



- Richiesta certificato di matrimonio al comune di Cerignola, il giorno 15/03/2019.
- Nella acquisizione del certificato di matrimonio giorno 26/03/2019;
- Nello studio finale degli atti conseguiti nelle fasi precedenti;
- Nella acquisizione della dichiarazione inerente all'agenzia delle entrate giorno 29/03/2019;
- Nell'acquisizione del certificato di destinazione Urbanistica giorno 01/04/2019, presso il comune di Cerignola.
- Nell'acquisizione della documentazione ipotecaria il giorno 02/04/2019, presso la conservatoria dei registri di Lucera (FG).

In possesso di ogni utile elemento, dopo lo studio degli stessi, si è redatta la presente relazione corredata da fotografie e documenti grafici.

Quesito 1: Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o idonei:

La documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente è completa, ad ogni modo io stesso ho richiesto le visure catastali all'ufficio competente il giorno 15/03/2019 ed ipotecarie il giorno 02/4/2010 (allegato 2), al fine di verifica la completezza della documentazione, per avere un termine di paragone della documentazione fornita e di procedere alla richiesta della documentazione utile agli uffici competenti, visto che la certificazione deve avere non più di 3 mesi.

Quesito 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 e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Ispezioni ipotecarie riferite al ventennio anteriore estese fino alla data del primo titolo (allegato 2):

Trascrizioni contro:

- 1) Formalità nn. 9026 R.G. e 6326 R.P. del 18/04/2005

A FAVORE:



CONTRO: Per i beni siti nel comune di Cerignola (FG) al foglio 154 p.lle 190, 264 e 258.

Istrumento Pubblico: atto di compravendita del 6/04/2005. Repertorio n. 3392, Rogante Notaio Pepe Marco sede: Cerignola.

2) Formalità nn 18653 R.G. e 14192 R.P. del 20/09/2016

A FAVORE: Consorzio di Difesa delle Produzioni Intensive della Provincia di Foggia CF: 80002140715

CONTRO: per i beni siti nel comune di Cerignola (FG) al foglio 154 p.lle 190, 164, 264.

Titoli di provenienza dei beni siti in agro di Cerignola al:

- foglio 154 part.lle 190, 264 e 258 (attualmente 164 e varie) ;

Le particelle provengono da atto di compravendita per Istrumento Pubblico: atto di compravendita del 6/04/2005. Repertorio n. 3392, Rogante Notaio Pepe Marco sede: Cerignola.

Quesito 1 *ter*: alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione;

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

Quesito 1 *quater*: alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile;

Non risultano trascritte altre procedure esecutive che interessano i beni, così come risultante dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 02/04/20189 (allegato 2)

Quesito 1 *quinquies*: alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato.

i quali risultano in comunione legale dei bei (allegato 3).



Quesito 2: all'esatta indicazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicandone, tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

Quesito 2-bis. All'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.

I beni oggetti di pignoramento sono costituiti da terreni, i quali sono siti in Cerignola(FG) al:

- foglio 154 part.ile 190, 264 e 164;

Al catasto la particella 190 del foglio 154 risulta essere di ha 1.08.50(allegato 4):

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
154	190	vigneto	0.08.50	€ 12.29	€ 5.71
		frutteto	01.00.00	€ 232,41	€ 103.29

Al N.C.T. la particella 190, foglio 154 (allegato 4) risulta essere di proprietà, per $\frac{1}{2}$ e per $\frac{1}{2}$.La particella 190 confina con le particelle 264, 18, 163, 182, 259, 186, 226 e 105 e come si vede dall'estratto di mappa (allegato 5) e dall'ortofoto (allegato 6).

La particella è di forma rettangolare ed è costituita da un pescheto come riporta l'estratto catastale (allegato 7).

Al catasto la particella 264 del foglio 154 risulta essere di ha 0.04.26 (allegato 8):

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
154	264	seminativo	0.04.26	€ 2., 9	€ 1,21

Al N.C.T. la particella 264, foglio 154 (allegato 8) risulta essere di proprietà, per $\frac{1}{2}$ e per $\frac{1}{2}$.

La particella 264 confina con le particelle 232 e 182 e come si vede dall'estratto di mappa (allegato 5) e dall'ortofoto (allegato 6). La particella di forma rettangolare è costituita da qualche pesco e da terreno nudo (allegato 9).

Al catasto la particella 164 del foglio 154 risulta essere di ha 0.01.88 (allegato 10):

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
154	164	uliveto	0.15.60	€ 6,04	€ 3.63

Al N.C.T. la particella 164, foglio 154 (allegato 10) risulta essere di proprietà, per $\frac{1}{2}$ e per $\frac{1}{2}$.

La particella 164 confina con le particelle 19, 165 e con altro foglio di mappa come si vede dall'estratto di mappa (allegato 5) e dall'ortofoto (allegato 11).



La particella è usata quale punto di accesso ai terreni, e non è coltivabile (allegato 12).

I fondi oggetto di contenzioso sono siti in contrada Quarto a pochi km (circa 3) dal centro di Cerignola. Al fondo si arriva tramite una strada asfaltata che divide il foglio 154 dal 153 del comune di Cerignola (allegato 13 e 14).

Le particelle 190 e 264 sono coltivate a pescheto. Il pescheto contiene 429 alberi di cui 221 hanno un'età di circa 20 anni mentre 208 alberi sono stati tagliati ed innestati (allegato 14 e 15).

Quesito 3: alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per immobili urbani, planimetrie dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto alla 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 di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08 precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

Il beni in oggetti di pignoramento sono costituiti sia da terreni siti in Cerignola (FG) al:

- foglio 154 part.lla 190, 264 e 164

I fondi si trovano in C.da Quarto a pochi km dal centro abitato di Cerignola.

I terreni oggetti di pignoramento hanno una superficie complessiva di 1.28.36ha di cui 1.12.76ha coltivato a pescheto e 0.15.60ha e una piccola particella che serve per l'accesso al fondo.

Le particelle 190 e 264 formano un unico fondo coltivato a pescheto di forma rettangolare (allegati 5 e 6).

Il pescheto è fornito di impianto di irrigazione (allegato 17), al momento delle operazioni peritali risulta ben coltivato.

Le pesche sono coltivate con forma di allevamento a vasetto.

La particella 164 non è coltivabile, e fa parte di un compendio di particelle che formano il tratturo di ingresso ai fondi della zona (allegati 12 e 13).

Quesito 4: alla stima dei beni 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;

In dottrina la valutazione può essere analitica o sintetica.

Il compendio è calcolato in un contesto socio economico, nel quale molto raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare per l'individuazione del valore la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima di valutazione analitica.

La valutazione sintetica può essere:

- ad impressione (detta anche visiva o sommaria), alla quale si può ricorrere soltanto nei casi dei beni modesta entità;
- per valori storici, adatta a risolvere i casi particolari delle espropriazioni molteplici;
- per confronto, la cui attendibilità è condizionata dalla conoscenza dei dati relativi ai beni simili a quelli oggetto di stima, già oggetto di normali compravendite e dalla indicazione del parametro comune, con il quale sia stata costruita la scala del valore.

Il procedimento di stima per confronto, è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o commerciale, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Sulla scorta delle informazioni assunte in loco e non, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della sua consistenza, dello stato in cui si trova, dello stato della proprietà, considerata la facilità di accesso, e l'ubicazione a ridosso/vicinanza delle strade asfaltate e del centro abitato il valore dei terreni catastalmente adibito a pescheto nella zona di riferimento è pari a 45.000,00€, tenuto conto che l'intero compendio è pari a 1.28.36:

$$1.28.36 \text{ ha} \times 40.00.00\text{€/ha} = \mathbf{51.344,00\text{€}}$$



Quesito 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 1:

Il lotto è costituito da terreni siti in agro di Cerignola Foglio 154 part.lla 190, 264 e 164, le quali constano di 1.12.76ha di pescheto e 0.15.60ha di una strada propedeutica all'accesso al fondo coltivato.

Le particelle 190 e 264 formano un unico appezzamento coltivato a pescheto di forma rettangolare, mentre la particella 164 di forma rettangolare non è coltivabile in quanto tratturo d' accesso.

Le particelle 190 e 264 f.154 del comune di Cerignola confinano con le paricelle 163, 183, 182, 263, 18, 259, 186, 226 e 105 dello stesso foglio di mappa.

La particella 164 confina con le particelle 19, 165 e con altro foglio di mappa come si vede dall'estratto di mappa (allegato 5) e dall'ortofoto (allegato 11).

La particella è usata quale punto di accesso ai terreni, e non è coltivabile (allegato 12).

I terreni coltivati a pescheto sono stati stimati ad un prezzo di 40.000,00€/ha, detta valutazione viene applicata anche alla particella non coltivabile, meglio identificata come 164, in quanto resta a servizio di quelle coltivate.

Il valore di terreni seminativi è pari a:

$$128.36\text{ha} \times 40.000,00\text{€/ha} = \mathbf{51.344,00\text{€}}$$

Quesito 7: alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con indicazione se occupato da terzi, da titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di registrati in data antecedente al pignoramento, precisando la data di registrazione, durata, data di scadenza, data di rilascio fissata o stato della eventuale causa promossa per il rilascio.

Sugli immobile oggetto di pignoramento non grava contratti di fitto come certifica l'agenzia delle entrate. (allegato 16).

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



I terreni risultano essere in “Zona Agricola E” come specificato nel certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Cerignola in data 28/03/2019 (allegato 18).

Quesito 11: alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con osservazione relativa ai cespiti per i quali e necessaria.

I lotti sono dei terreni e non necessito di certificazione energetica.

CONCLUSIONI

Visto quanto scritto sopra è possibile concludere che i beni oggetto di pignoramento sono raggruppati in un unico lotto del valore di 51.344,00€ (lotto1), Quanto sopra scritto in espletamento dell’incarico ricevuto.

11/04/2019 Lucera

CTU

Dott. Agr. Giuseppe Marino



A handwritten signature in black ink that reads "Giuseppe Marino".



Specchietto Riepilogativo Lotto 1

Tipologia del bene	Terreni
Sommara Descrizione	<p>Il lotto è costituito da terreni siti in agro di Cerignola Foglio 154 part. Ie 190, 264 e 164, le quali constano di 1.12.76ha di pescheto e 0.15.60ha di una strada propedeutica all'accesso al fondo coltivato.</p> <p>Le particelle 190 e 264 formano un unico appezzamento coltivato a pescheto di forma rettangolare, mentre la particella 164 di forma rettangolare non è coltivabile in quanto tratturo d' accesso.</p> <p>Le particelle 190 e 264 f.154 del comune di Cerignola confinano con le paricelle 163, 183, 182, 263, 18, 259, 186, 226 e 105 dello stesso foglio di mappa.</p> <p>La particella 164 confina con le particelle19, 165 e con altro foglio di mappa.</p> <p>La particella è usata quale punto di accesso ai terreni, e non è coltivabile.</p>
Comune di Ubicazione	Cerignola (FG); C.da Quarto.
Confini, estensione e dati catastali	<p>Le particelle 190 e 264 f.154 del comune di Cerignola confinano con le paricelle 163, 183, 182, 263, 18, 259, 186, 226 e 105 dello stesso foglio di mappa.</p> <p>La particella 164 confina con le particelle19, 165 e con altro foglio di mappa.</p> <p>Il lotto consiste in terreni catastalmente indicati come seminativi per 1.28.36ha.</p>
Proprietario	
Titolo di provenienza	<p>1) Formalità nn. 9026 R.G. e 6326 R.P. del 18/04/2005</p> <p>A FAVORE:</p>



	<p>CONTRO: per i beni siti nel comune di Cerignola (FG) al foglio 154 p.lle 190, 264 e 258.</p> <p>Istrumento Pubblico: atto di compravendita del 6/04/2005. Repertorio n. 3392, Rogante Notaio Pepe Marco sede: Cerignola.</p>
Iscrizioni e Trascrizioni sul medesimo bene	Non risultano trascritte altre procedure esecutive che interessano i beni se non la presente.
Stato di occupazione	Non risultano contratti di fitto in essere alla data del 08/04/2019, così come certificato dall'agenzia delle entrate
Regolarità edilizio-urbanistica	È un terreno
Valore del bene da porre a basa d'asta	51.344,00€



ALLEGATI

1	Comunicazione data operazioni peritali parti	Costituito da 5 pagine
2	Visure ipotecarie	Costituito da 7 pagine
3	Estratto di matrimonio	Costituito da 2 pagine
4	Visura storica per immobile	Costituito da 3 pagine
5	Porzione foglio di mappa	Costituito da 1 pagina
6	Ortofoto	Costituito da 2 pagine
7	Allegato fotografico	Costituito da 1 pagina
8	Visura storica per immobile	Costituito da 3 pagine
9	Allegato fotografico	Costituito da 1 pagina
10	Visura storica per immobile	Costituito da 2 pagine
11	Ortofoto	Costituito da 1 pagina



12	Allegato fotografico	Costituito da 1 pagina
13	Allegato fotografico	Costituito da 1 pagina
14	Ortofoto	Costituito da 1 pagina
15	Allegato Fotografico	Costituito da 1 pagina
16	Agenzia delle entrate	Costituito da 2 pagine
17	Allegato Fotografico	Costituito da 1 pagina
18	CDU	Costituito da 4 pagine
19	Invio perizia parte attrice	Costituito da 3 pagine
20	Invio perizia parte Convenuta	Costituito da 1 pagina

